

TE OGH 2010/3/22 40R28/10d

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.03.2010

Kopf

Das Landesgericht für ZRS Wien als Rekursgericht fasst durch HR Dr. Garai als Vorsitzenden sowie die weiteren Richter des Landesgerichtes Mag. Dr. Hörmann und Dr. Kodek in der außerstreitigen Rechtssache nach dem MRG des Antragstellers Mag. Daniel A***** Wien, vertreten durch Mag. Roswitha Wallner, Funktionär der Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, wider den Antragsgegner Edwin S***** Wien, vertreten durch Dr. Erich Kafka, Dr. Manfred Palkovits, Rechtsanwälte in Wien, wegen § 16 Abs 2 MRG iVm § 37 Abs 1 Z 8 MRG, infolge Rekurses beider Streitteile gegen den Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Döbling vom 22.9.2009, 15 Msch 9/08t-33, denDas Landesgericht für ZRS Wien als Rekursgericht fasst durch HR Dr. Garai als Vorsitzenden sowie die weiteren Richter des Landesgerichtes Mag. Dr. Hörmann und Dr. Kodek in der außerstreitigen Rechtssache nach dem MRG des Antragstellers Mag. Daniel A***** Wien, vertreten durch Mag. Roswitha Wallner, Funktionär der Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, wider den Antragsgegner Edwin S***** Wien, vertreten durch Dr. Erich Kafka, Dr. Manfred Palkovits, Rechtsanwälte in Wien, wegen Paragraph 16, Absatz 2, MRG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, infolge Rekurses beider Streitteile gegen den Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Döbling vom 22.9.2009, 15 Msch 9/08t-33, den

I. T e i l s a c h b e s c h l u s s r ö m i s c h e i n s . T e i l s a c h b e s c h l u s s :

Spruch

1. Dem Rekurs des Antragsgegners wird nicht Folge gegeben.

Der Antragsgegner ist schuldig, dem Antragsteller dessen mit € 183,-- bestimmten Kosten des Verfahrens über den Rekurs des Antragsgegners binnen 14 Tagen zu ersetzen.

2. Dem Rekurs des Antragstellers wird Folge gegeben.

Der angefochtene Sachbeschluss wird in seinen Punkten 1 und 2 (Feststellung der Teilunwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung) dahingehend abgeändert, dass er diesbezüglich als Teilsachbeschluss zu lauten hat:

"1. Die Mietzinsvereinbarung vom 26.2.2005 (Mietvertragsbeginn 15.3.2005) ist im Ausmaß von € 123,30 pro Monat unwirksam. Die Mietzinsvereinbarung über einen Nettohauptmietzins von € 836,30 monatlich war nur im Ausmaß von € 713,-- zulässig.

Die Kostenentscheidung wird der Endentscheidung vorbehalten."

Der Wert des Entscheidungsgegenstandes übersteigt € 10.000,--.

Der ordentliche Revisionsrekurs ist zulässig;

sowie den

II. B e s c h l u s s r ö m i s c h z w e i . B e s c h l u s s :

Im Übrigen, also in Ansehung des Begehrens auf Feststellung der Unwirksamkeit der Mietzinsanhebungen und des Begehrens auf Feststellung der Überschreitung des gesetzlich zulässigen Zinsausmaßes in der Zeit vom 15.3.2005 bis 30.6.2008 wird dem Rekurs des Antragstellers Folge gegeben, der angefochtene Sachbeschluss in diesem Umfang aufgehoben und dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen, wobei es auf die Kosten des Verfahrens über den Rekurs des Antragstellers wie auf Kosten des erstgerichtlichen Verfahrens Bedacht zu nehmen haben wird.

Der Revisionsrekurs gegen diesen Aufhebungsbeschluss ist zulässig.

Text

B e g r ü n d u n g :

Der vorliegende Sachantrag auf Überprüfung des ab 15.3.2005 gültigen, am 26.2.2005 vereinbarten Richtwertmietzinses für eine Wohnung im 18. Wiener Gemeindebezirk beantragte die Feststellung, in welchem Ausmaß die Mietzinsvereinbarung in Höhe von € 836,30 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritt und damit unwirksam war und in welcher Höhe die Mietzinsvereinbarung zulässig war (Punkt 1 und 2 des Sachantrages). Weiters beehrte er die Feststellung der Unwirksamkeit mehrerer Mietzinsanhebungen sowie die Feststellung, in welchem Ausmaß durch die Anwendung der Wertsicherungsvereinbarung das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten wurde (Punkt 3 und 4 des Sachantrages). Weiters beehrte der Antragsteller die Feststellung der Überschreitung des gesetzlich zulässigen Zinsausmaßes durch die Einhebung des Hauptmietzinses (gemeint) ab Mietvertragsbeginn 15.3.2005 bis (ausgedehnt) 30.6.2008 (nicht nummerierter Absatz im Sachantrag). Schließlich regte der Antragsteller die Schaffung eines Rückforderungstitels nach § 37 Abs 4 MRG an. Der vorliegende Sachantrag auf Überprüfung des ab 15.3.2005 gültigen, am 26.2.2005 vereinbarten Richtwertmietzinses für eine Wohnung im 18. Wiener Gemeindebezirk beantragte die Feststellung, in welchem Ausmaß die Mietzinsvereinbarung in Höhe von € 836,30 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritt und damit unwirksam war und in welcher Höhe die Mietzinsvereinbarung zulässig war (Punkt 1 und 2 des Sachantrages). Weiters beehrte er die Feststellung der Unwirksamkeit mehrerer Mietzinsanhebungen sowie die Feststellung, in welchem Ausmaß durch die Anwendung der Wertsicherungsvereinbarung das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten wurde (Punkt 3 und 4 des Sachantrages). Weiters beehrte der Antragsteller die Feststellung der Überschreitung des gesetzlich zulässigen Zinsausmaßes durch die Einhebung des Hauptmietzinses (gemeint) ab Mietvertragsbeginn 15.3.2005 bis (ausgedehnt) 30.6.2008 (nicht nummerierter Absatz im Sachantrag). Schließlich regte der Antragsteller die Schaffung eines Rückforderungstitels nach Paragraph 37, Absatz 4, MRG an.

Rechtliche Beurteilung

Mit dem angefochtenen Sachbeschluss wies das Erstgericht die Sachanträge betreffend die Teilunwirksamkeit der einstigen Mietzinsvereinbarung in Höhe von € 836,30 mangels Überschreitung des gesetzlich zulässigen Zinsausmaßes ab (Punkt 1 und 2 des Sachbeschlusses). Es sprach ferner aus, dass die vom Antragsgegner dem Antragsteller durch die Anwendung der Wertsicherungsvereinbarung im Mietvertrag vom 26.2.2005 vorgeschriebenen Anhebungen des Hauptmietzinses unwirksam waren (Punkt 3 des Sachbeschlusses). Ferner stellte das Erstgericht fest, inwieweit durch Wertsicherungserhöhungen zu den Zinsterminen 1.5.2006, 1.7.2007 und 1.5.2008 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten wurde (Punkt 4a bis c des Sachbeschlusses). Es verhielt die Streitteile wechselseitig zum Kostenersatz (Punkt 5 und 6 des Sachbeschlusses).

Eingangs der Begründung hielt das Erstgericht den unstrittigen Sachverhalt fest. Darüber hinaus traf es die auf Seiten 7 bis 14 der Beschlussausfertigung wiedergegebenen Feststellungen.

In rechtlicher Hinsicht verneinte zunächst das Erstgericht den Einwand des Antragsgegners, es sei zwischen den Streitteilen per 1.7.2006 zu einer schriftlichen Vereinbarung eines neuen, bloß der Angemessenheitsgrenze unterliegenden Mietzinses im Sinne des § 16 Abs 1 Z 5 MRG gekommen. Es mangle an der Einhaltung der nötigen Schriftform, weil die zunächst mündliche Vereinbarung zwischen den Parteien hinsichtlich der zusätzlichen Miete von € 21,- monatlich nur mit E-Mail des Antragstellers und Brief der Hausverwaltung bestätigt wurde. Dass die vereinbarte Verwendung auch zu Geschäftszwecken der Gattin des Antragstellers als Hochzeitsplanerin (laut E-Mail des Antragstellers Beil .1 unter der Betriebsbezeichnung "A***** Hochzeitsplanung - *****") tatsächlich stattfand, ändere an der Mietzinsbildung nach dem Richtwertgesetz nichts, zumal bei gemischten Mietgegenständen ein bedeutendes Überwiegen des Geschäftszweckes, wofür der Vermieter behauptungs- und beweispflichtig sei - vorliegen müsse, um einen angemessenen Mietzins wirksam vereinbaren zu können. Es sei ein Richtwertmietzins in Höhe von € 8,42 pro m²

zulässig gewesen. Hiezu berücksichtigte das Erstgericht nachfolgende Zu- und Abschläge: In rechtlicher Hinsicht verneinte zunächst das Erstgericht den Einwand des Antragsgegners, es sei zwischen den Streitparteien per 1.7.2006 zu einer schriftlichen Vereinbarung eines neuen, bloß der Angemessenheitsgrenze unterliegenden Mietzinses im Sinne des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, MRG gekommen. Es mangle an der Einhaltung der nötigen Schriftform, weil die zunächst mündliche Vereinbarung zwischen den Parteien hinsichtlich der zusätzlichen Miete von € 21,- monatlich nur mit E-Mail des Antragstellers und Brief der Hausverwaltung bestätigt wurde. Dass die vereinbarte Verwendung auch zu Geschäftszwecken der Gattin des Antragstellers als Hochzeitsplanerin (laut E-Mail des Antragstellers Beil .1 unter der Betriebsbezeichnung "A***** Hochzeitsplanung - *****") tatsächlich stattfand, ändere an der Mietzinsbildung nach dem Richtwertgesetz nichts, zumal bei gemischten Mietgegenständen ein bedeutendes Überwiegen des Geschäftszweckes, wofür der Vermieter behauptungs- und beweispflichtig sei - vorliegen müsse, um einen angemessenen Mietzins wirksam vereinbaren zu können. Es sei ein Richtwertmietzins in Höhe von € 8,42 pro m² zulässig gewesen. Hiezu berücksichtigte das Erstgericht nachfolgende Zu- und Abschläge:

Ermittlung des Richtwertmietzinses: Zuschläge: Lage im 4.Obergeschoß

(vgl. 41 R 98/02v LG f. ZRS Wien) 3,0% vergleiche 41 R 98/02v LG f. ZRS Wien) 3,0%

2 Klopfbalkone 2,5%

Erstbezug nach Generalsanierung 2 Klopfbalkone 2,5%, Erstbezug nach Generalsanierung

(MietSlg 59.268, 39 R 249/07t LG f. ZRS Wien) 10,0%

Sicherheitstüre 2,0%

Gegensprechanlage, Telefon- und Sicherheitstüre 2,0%, Gegensprechanlage, Telefon- und

Telekabelanschluss (MietSlg 55.296/9) insgesamt 4,0%

Waschmaschinenanschluss (MietSlg 58.261) 2,0%

Fischgrätparkettböden (38 R 282/01 LG f. ZRS Wien) 3,0% Waschmaschinenanschluss (MietSlg 58.261) 2,0%,

Fischgrätparkettböden (38 R 282/01 LG f. ZRS Wien) 3,0%

Isolierglasfenster und Jalousien 3,0%

sehr gute Grundrisslösung (5 Ob 230/02p) 3,0%

sehr gute Belichtung 2,5%

sehr guter Zustand des Hauses sehr gute Belichtung 2,5% , sehr guter Zustand des Hauses

(38 R 138/02d LG f. ZRS Wien) 20,0%

gesamt 55,0%

Abschläge:

Wartungs- und Instandhaltungsverpflichtung

(40 R 165/06w LG f. ZRS Wien) 5,0%

Richtwert Kategorie A Stichtag 26.2.2005 € 4,37

Zuschläge gesamt 55% € 2,40

Lagezuschlag (654-223,04)x 0,33% € 1,42

Zuschlag für Aufzug € 0,40

Fahrradabstellraum € 0,05

€ 8,64

Abschläge gesamt - € 0,22

€ 8,42

Für die Kücheneinrichtung, welche bei Anmietung vorhanden war, gebühre kein Zuschlag zum Richtwert, da eine Inventarmiete ziffernmäßig nicht vereinbart worden sei. Für den Erstbezug nach Renovierung der Wohnung mit Ausmalen, Streichen der Türen, Schleifen und Versiegeln der Parkettböden samt neuer Elektrik und

Sanitärgegenständen sei ein Zuschlag von 10 % gerechtfertigt. Aufgrund des gesteigerten Wohnwertes infolge des Erhaltungszustandes nach Neurenovierung des Hauses erscheine ein Zuschlag von 20 % angemessen. Ein Abschlag für die teilweise Nordlage sei nicht vorzunehmen, da die Wohnung im Gegenteil eine zuschlagsbegründende sehr gute Belichtung aufweise. Das zentrale Vorzimmer, von dem aus alle Räume begangen werden könnten, rechtfertige einen Zuschlag von 3 %. Der sich damit ergebende Richtwertmietzins von € 817,34 liege nur € 18,46, also nur 2 % unter dem vereinbarten, weshalb auch der vereinbarte Zins von € 836,30 zulässig sei. Deshalb seien die Anträge des Antragstellers auf Unwirksamklärung der Mietzinsvereinbarung abzuweisen. Aufgrund der im Mietvertrag getroffenen Wertsicherungsvereinbarung hätten Indexschwankungen bis 5 % unberücksichtigt zu bleiben. Die vom Antragsgegner gemäß § 5 RichtWG vorgenommenen Indexanpassungen seien daher rechtsunwirksam. Die dadurch bewirkte Überschreitungen des gesetzlichen Zinsausmaßes seien dementsprechend festzustellen. Ein Rückforderungstitel habe sich nicht ergeben. Der Antragsteller sei mit rund 1/3 seines Antrages durchgedrungen und erhalte 1/3 seiner Barauslagen. Im Gegenzug habe er dem Antragsgegner 2/3 von dessen Barauslagen und 1/3 seiner sonstigen Kosten zu ersetzen. Für die Kücheneinrichtung, welche bei Anmietung vorhanden war, gebühre kein Zuschlag zum Richtwert, da eine Inventarmiete ziffernmäßig nicht vereinbart worden sei. Für den Erstbezug nach Renovierung der Wohnung mit Ausmalen, Streichen der Türen, Schleifen und Versiegeln der Parkettböden samt neuer Elektrik und Sanitärgegenständen sei ein Zuschlag von 10 % gerechtfertigt. Aufgrund des gesteigerten Wohnwertes infolge des Erhaltungszustandes nach Neurenovierung des Hauses erscheine ein Zuschlag von 20 % angemessen. Ein Abschlag für die teilweise Nordlage sei nicht vorzunehmen, da die Wohnung im Gegenteil eine zuschlagsbegründende sehr gute Belichtung aufweise. Das zentrale Vorzimmer, von dem aus alle Räume begangen werden könnten, rechtfertige einen Zuschlag von 3 %. Der sich damit ergebende Richtwertmietzins von € 817,34 liege nur € 18,46, also nur 2 % unter dem vereinbarten, weshalb auch der vereinbarte Zins von € 836,30 zulässig sei. Deshalb seien die Anträge des Antragstellers auf Unwirksamklärung der Mietzinsvereinbarung abzuweisen. Aufgrund der im Mietvertrag getroffenen Wertsicherungsvereinbarung hätten Indexschwankungen bis 5 % unberücksichtigt zu bleiben. Die vom Antragsgegner gemäß Paragraph 5, RichtWG vorgenommenen Indexanpassungen seien daher rechtsunwirksam. Die dadurch bewirkte Überschreitungen des gesetzlichen Zinsausmaßes seien dementsprechend festzustellen. Ein Rückforderungstitel habe sich nicht ergeben. Der Antragsteller sei mit rund 1/3 seines Antrages durchgedrungen und erhalte 1/3 seiner Barauslagen. Im Gegenzug habe er dem Antragsgegner 2/3 von dessen Barauslagen und 1/3 seiner sonstigen Kosten zu ersetzen.

Gegen diesen Sachbeschluss wendet sich der Rekurs des Antragsgegners. Er wünscht die Feststellung einer geringen Zinsüberschreitung nur ab 1.5.2006.

Gegen den Sachbeschluss wendet sich auch der Rekurs des Antragstellers aus dem allein ausgeführten Rekursgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung betreffend vom Erstgericht überhöht gewährter Zuschläge zum Richtwert und zu geringer Abschläge.

Beide Streitteile beantragen, jeweils dem Rekurs der Gegenseite nicht Folge zu geben.

Nur der Rekurs des Antragstellers ist berechtigt.

Zum Rekurs des Antragsgegners:

Der Rekurs des Antragsgegners bekämpft die Rechtsansicht des Erstgerichtes, wonach keine rechtswirksame Vereinbarung gemäß § 16 Abs 1 Z 5 MRG ab 1.7.2006 zustandekam. Es würden alle Voraussetzungen hierfür vorliegen. Insbesondere auch die schriftliche Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses, zumal es einen diesbezüglichen Schriftwechsel gegeben hat und zwar seitens des Antragstellers mit E-Mail vom 9.6.2006, welches seitens der E***** GmbH namens des Antragsgegners mit Brief vom 26.6.2006 bestätigt wurde. Dies hinsichtlich der Tatsache, dass die Hausinhabung bis auf Widerruf damit einverstanden ist, dass die Ehefrau des Antragstellers, Frau Mag. Katarina A*****, ihren Betrieb in die gegenständliche Wohnung verlegt, wofür eben ab dem 1.7.2006 ein zusätzlicher Betrag in Höhe von € 21,- zuzüglich USt zum bereits vereinbarten Hauptmietzins zu bezahlen ist. Das Gebot der (Unter-)Schriftlichkeit sei nur an seinem Zweck zu messen, dieser sei wohl der Übereilungsschutz für den Mieter und in zweiter Linie auch die Beweissicherung. Beiden Geboten sei durch den Wechsel von E-Mail und Annahmeschreiben der Hausverwaltung Genüge getan. In Zeiten, in welchen nicht einmal mehr beim Gericht einzubringende Schriftsätze im Original zu unterfertigen, sondern ausschließlich via Internet zu versenden seien, müsse das Gebot der Schriftlichkeit jedenfalls so verstanden werden, dass dann, wenn der Urheber bekannt ist und er auch gar nicht bestreitet, dass das

versendete Schriftstück von ihm stammt, ein E-Mail jedenfalls ausreichen, um eine unstrittig getroffene Vereinbarung als schriftliche Vereinbarung zu qualifizieren. Die weitere Anforderung des Erstgerichtes, dass die Unterschriften auf einer Urkunde zu setzen seien, sei ein nicht begründbarer Formalismus. Mit dieser Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag sei daher ein neuer, nur der Angemessenheitsgrenze unterliegender Mietzins (bisheriger Mietzins 836,30 plus 21,-- = 857,30) vereinbart worden. Der Rekurs des Antragsgegners bekämpft die Rechtsansicht des Erstgerichtes, wonach keine rechtswirksame Vereinbarung gemäß Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, MRG ab 1.7.2006 zustandekam. Es würden alle Voraussetzungen hierfür vorliegen. Insbesondere auch die schriftliche Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses, zumal es einen diesbezüglichen Schriftwechsel gegeben hat und zwar seitens des Antragstellers mit E-Mail vom 9.6.2006, welches seitens der E***** GmbH namens des Antragsgegners mit Brief vom 26.6.2006 bestätigt wurde. Dies hinsichtlich der Tatsache, dass die Hausinhabung bis auf Widerruf damit einverstanden ist, dass die Ehefrau des Antragstellers, Frau Mag. Katarina A*****, ihren Betrieb in die gegenständliche Wohnung verlegt, wofür eben ab dem 1.7.2006 ein zusätzlicher Betrag in Höhe von € 21,-- zuzüglich USt zum bereits vereinbarten Hauptmietzins zu bezahlen ist. Das Gebot der (Unter-)Schriftlichkeit sei nur an seinem Zweck zu messen, dieser sei wohl der Übereilungsschutz für den Mieter und in zweiter Linie auch die Beweissicherung. Beiden Geboten sei durch den Wechsel von E-Mail und Annahmeschreiben der Hausverwaltung Genüge getan. In Zeiten, in welchen nicht einmal mehr beim Gericht einzubringende Schriftsätze im Original zu unterfertigen, sondern ausschließlich via Internet zu versenden seien, müsse das Gebot der Schriftlichkeit jedenfalls so verstanden werden, dass dann, wenn der Urheber bekannt ist und er auch gar nicht bestreitet, dass das versendete Schriftstück von ihm stammt, ein E-Mail jedenfalls ausreichen, um eine unstrittig getroffene Vereinbarung als schriftliche Vereinbarung zu qualifizieren. Die weitere Anforderung des Erstgerichtes, dass die Unterschriften auf einer Urkunde zu setzen seien, sei ein nicht begründbarer Formalismus. Mit dieser Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag sei daher ein neuer, nur der Angemessenheitsgrenze unterliegender Mietzins (bisheriger Mietzins 836,30 plus 21,-- = 857,30) vereinbart worden.

Den Argumenten kann nicht beigespflichtet werden. § 16 Abs 1 Z 5 MRG fordert für Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses, abgesehen davon, dass der Mietvertragsabschluss bereits ein Jahr zurückliegen muss, die Schriftform. § 886 ABGB erfordert dafür die Unterschriftlichkeit. Der letzte Satz dieser Bestimmung sieht weiters vor, dass die Nachbildung der eigenhändigen Unterschrift auf mechanischem Wege nur dort genügend ist, wo sie im Geschäftsverkehr üblich ist. So wurde schon judiziert, dass zur Erfüllung des Schriftlichkeitsgebotes ein Fax mit fernkopierter Unterschrift ausreiche (5 Ob 207/02f). Erst seit 1.1.2008 bestimmt § 4 SigG, dass eine qualifizierte elektronische Signatur das rechtliche Erfordernis einer eigenhändigen Unterschrift, insbesondere der Schriftlichkeit im Sinne des § 886 ABGB mit einigen, § 16 Abs 1 Z 5 MRG nicht berührenden Ausnahmen, erfüllt. Die mündliche Einigung über das Recht, den Gewerbebetrieb der Gattin des Antragstellers gegen Bezahlung zusätzlicher € 21,-- in der Wohnung zu etablieren erfüllte das Schriftlichkeitsgebot nicht. Auch nicht das E-Mail des Antragstellers, auf das eine unterschriebene Antwort der Hausverwaltung folgte. Da schon das E-Mail nicht dem Formerfordernis entspricht war auch nicht zu prüfen, ob die Hausverwaltung über eine unterschriebene Vollmacht des Antragsgegners verfügte. Denn auch das wäre für die Unterschriftlichkeit erforderlich. Den Argumenten kann nicht beigespflichtet werden. Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, MRG fordert für Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses, abgesehen davon, dass der Mietvertragsabschluss bereits ein Jahr zurückliegen muss, die Schriftform. Paragraph 886, ABGB erfordert dafür die Unterschriftlichkeit. Der letzte Satz dieser Bestimmung sieht weiters vor, dass die Nachbildung der eigenhändigen Unterschrift auf mechanischem Wege nur dort genügend ist, wo sie im Geschäftsverkehr üblich ist. So wurde schon judiziert, dass zur Erfüllung des Schriftlichkeitsgebotes ein Fax mit fernkopierter Unterschrift ausreiche (5 Ob 207/02f). Erst seit 1.1.2008 bestimmt Paragraph 4, SigG, dass eine qualifizierte elektronische Signatur das rechtliche Erfordernis einer eigenhändigen Unterschrift, insbesondere der Schriftlichkeit im Sinne des Paragraph 886, ABGB mit einigen, Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, MRG nicht berührenden Ausnahmen, erfüllt. Die mündliche Einigung über das Recht, den Gewerbebetrieb der Gattin des Antragstellers gegen Bezahlung zusätzlicher € 21,-- in der Wohnung zu etablieren erfüllte das Schriftlichkeitsgebot nicht. Auch nicht das E-Mail des Antragstellers, auf das eine unterschriebene Antwort der Hausverwaltung folgte. Da schon das E-Mail nicht dem Formerfordernis entspricht war auch nicht zu prüfen, ob die Hausverwaltung über eine unterschriebene Vollmacht des Antragsgegners verfügte. Denn auch das wäre für die Unterschriftlichkeit erforderlich.

Zu Recht hat daher das Erstgericht darauf verwiesen, dass für das gegenständliche Mietverhältnis auch nach dem 1.7.2006 das Richtwertsystem zur Ermittlung des zulässigen Mietzinses maßgebend blieb. Dass allerdings die Vereinbarung über die € 21,-- monatlich zusätzlich zum bisherigen Hauptmietzins dennoch eine zulässige und

wirksame Zinsvereinbarung in Form eines Zuschlages zum Richtwertzins darstellt, wird noch bei Behandlung des Rekurses des Antragstellers auszuführen sein.

Dem Rekurs des Antragsgegners war jedenfalls nicht Folge zu geben.

Dass der Antragsgegner die Kosten der Rekursbeantwortung zu seinem unberechtigten Rekurs ersetzen muss, entspricht der Billigkeit (§ 37 Abs 3 Z 17 MRG). Dass der Antragsgegner die Kosten der Rekursbeantwortung zu seinem unberechtigten Rekurs ersetzen muss, entspricht der Billigkeit (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG).

Zum Rekurs des Antragstellers:

Der Rekurs wendet sich gegen die Höhe aller vom Erstgericht gewährten Zuschläge zum Richtwert mit Ausnahme jener für die beiden Klopfbalkone, die gute Belichtung der Wohnung, den Lagezuschlag, jenen für den Aufzug und Fahrradabstellraum. Weiters wendet sich der Rekurs gegen die zu geringe Bemessung des Abschlages für die übernommene Instandhaltungspflicht.

Liegen die Voraussetzungen für die Vereinbarung eines angemessenen Mietzinses über die Höhe des für den Mietgegenstand im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrages (§ 16 Abs 1 MRG) nicht vor, so darf der zwischen dem Vermieter und dem Mieter für eine gemietete Wohnung vereinbarte Hauptmietzins je m² der Nutzfläche und Monat den angemessenen Betrag nicht übersteigen, der ausgehend vom Richtwert unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche zu berechnen ist. Für die Berechnung des demnach höchstzulässigen Hauptmietzinses sind im Vergleich zur mietrechtlichen Normwohnung entsprechende Zuschläge zum oder Abstriche vom Richtwert für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen vom Standard der mietrechtlichen Normwohnung nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens vorzunehmen (§ 16 Abs 2 MRG). Das Gesetz nennt hiebei die folgenden, für die Bewertung einer Wohnung bedeutsamen Umstände im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages: Die Zweckbestimmung der Wohnung, ihre Stockwerkslage, ihre Lage innerhalb eines Stockwerks, ihre über oder unter dem Durchschnitt liegende Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft, beispielsweise mit Balkonen, Terrassen, Keller- oder Dachbodenräumen, Hausgärten oder Abstellplätzen, ihre sonstige Ausstattung oder Grundrissgestaltung. Weiters die Ausstattung der Wohnung mit im RichtWG näher angeführten Anlagen (hier Fahrradabstellraum und Aufzug), wobei die jeweiligen Zuschläge mit den bei der Ermittlung des Richtwerts abgezogenen Baukostenanteil begrenzt sind. Weiters wird unter anderem die Lage des Hauses und der Erhaltungszustand des Hauses und natürlich die schlechtere Ausstattungskategorie der Wohnung genannt. Liegen die Voraussetzungen für die Vereinbarung eines angemessenen Mietzinses über die Höhe des für den Mietgegenstand im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrages (Paragraph 16, Absatz eins, MRG) nicht vor, so darf der zwischen dem Vermieter und dem Mieter für eine gemietete Wohnung vereinbarte Hauptmietzins je m² der Nutzfläche und Monat den angemessenen Betrag nicht übersteigen, der ausgehend vom Richtwert unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche zu berechnen ist. Für die Berechnung des demnach höchstzulässigen Hauptmietzinses sind im Vergleich zur mietrechtlichen Normwohnung entsprechende Zuschläge zum oder Abstriche vom Richtwert für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen vom Standard der mietrechtlichen Normwohnung nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens vorzunehmen (Paragraph 16, Absatz 2, MRG). Das Gesetz nennt hiebei die folgenden, für die Bewertung einer Wohnung bedeutsamen Umstände im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages: Die Zweckbestimmung der Wohnung, ihre Stockwerkslage, ihre Lage innerhalb eines Stockwerks, ihre über oder unter dem Durchschnitt liegende Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft, beispielsweise mit Balkonen, Terrassen, Keller- oder Dachbodenräumen, Hausgärten oder Abstellplätzen, ihre sonstige Ausstattung oder Grundrissgestaltung. Weiters die Ausstattung der Wohnung mit im RichtWG näher angeführten Anlagen (hier Fahrradabstellraum und Aufzug), wobei die jeweiligen Zuschläge mit den bei der Ermittlung des Richtwerts abgezogenen Baukostenanteil begrenzt sind. Weiters wird unter anderem die Lage des Hauses und der Erhaltungszustand des Hauses und natürlich die schlechtere Ausstattungskategorie der Wohnung genannt.

Diese mietrechtliche Normwohnung ist eine solche in einem Althaus (§ Ob 168/01v), wobei das Gebäude im ordnungsgemäßen Erhaltungszustand sein muss. Für die Wohnung selbst ist bloß ein brauchbarer Zustand gefordert (§ 2 Abs 1 RichtWG). In § 2 Abs 2 RichtWG findet sich die Legaldefinition für den ordnungsgemäßen Erhaltungszustand des Hauses. Nämlich ein Zustand seiner allgemeinen Teile der nicht bloß vorübergehend einen ordentlichen Gebrauch

der Wohnung gewährleistet. Das Ende der Skala in Richtung "unordnungsgemäßem" Erhaltungszustand ist auch im Gesetz ausdrücklich genannt, nämlich wenn im Zeitpunkt der Vermietung vordringliche, privilegierte Erhaltungsarbeiten im Sinne des § 3 Abs 3 Z 2 MRG anstehen. Nach dieser Gesetzesbestimmung ist es keineswegs ausgeschlossen, dass der ordnungsgemäße Erhaltungszustand schon dann zu verneinen ist, wenn andere Erhaltungsarbeiten als die privilegierten an allgemeinen Teilen des Hauses anstehen, deren Nichtbehebung den Gebrauch der Wohnung beeinträchtigt. Diese Ausführungen seien deshalb der rechtlichen Beurteilung vorangestellt, weil der Rekurs des Antragstellers davon ausgeht, dass eine Normwohnung sich generell in einem neuwertigen, brauchbaren und ordnungsgemäßen Zustand zu befinden hat und andererseits das Gebäude in dem sich die Wohnung befindet auch in einem besonders guten Zustand sein muss, weshalb keine Zuschläge, sondern bei Nichterreichen der Qualität nur Abschläge vorzunehmen seien. Diese mietrechtliche Normwohnung ist eine solche in einem Althaus (5 Ob 168/01v), wobei das Gebäude im ordnungsgemäßen Erhaltungszustand sein muss. Für die Wohnung selbst ist bloß ein brauchbarer Zustand gefordert (Paragraph 2, Absatz eins, RichtWG). In Paragraph 2, Absatz 2, RichtWG findet sich die Legaldefinition für den ordnungsgemäßen Erhaltungszustand des Hauses. Nämlich ein Zustand seiner allgemeinen Teile der nicht bloß vorübergehend einen ordentlichen Gebrauch der Wohnung gewährleistet. Das Ende der Skala in Richtung "unordnungsgemäßem" Erhaltungszustand ist auch im Gesetz ausdrücklich genannt, nämlich wenn im Zeitpunkt der Vermietung vordringliche, privilegierte Erhaltungsarbeiten im Sinne des Paragraph 3, Absatz 3, Ziffer 2, MRG anstehen. Nach dieser Gesetzesbestimmung ist es keineswegs ausgeschlossen, dass der ordnungsgemäße Erhaltungszustand schon dann zu verneinen ist, wenn andere Erhaltungsarbeiten als die privilegierten an allgemeinen Teilen des Hauses anstehen, deren Nichtbehebung den Gebrauch der Wohnung beeinträchtigt. Diese Ausführungen seien deshalb der rechtlichen Beurteilung vorangestellt, weil der Rekurs des Antragstellers davon ausgeht, dass eine Normwohnung sich generell in einem neuwertigen, brauchbaren und ordnungsgemäßen Zustand zu befinden hat und andererseits das Gebäude in dem sich die Wohnung befindet auch in einem besonders guten Zustand sein muss, weshalb keine Zuschläge, sondern bei Nichterreichen der Qualität nur Abschläge vorzunehmen seien.

Weiters ist klarzustellen, dass die mündliche und sodann im Korrespondenzweg noch bestätigte Vereinbarung der Nutzung der Wohnung auch zu gewerblichen Zwecken der Gattin des Mieters ab 1.7.2006 zwar keine Neuvereinbarung des Mietzinses im Sinne des § 16 Abs 1 Z 5 MRG darstellt, aber doch eine Zinsvereinbarung. Die Vereinbarung eines Zuschlages zum Richtwertzins auch während des Mietverhältnisses bedarf nicht der Schriftform. Diese Vereinbarung führt allerdings - wie das Erstgericht richtig ausführte - nicht zum Wechsel des Zinsschutzsystems vom Richtwertsystem zum angemessenen Mietzins. Die bisherige, weiter geltende Zinsvereinbarung und der neu vereinbarte Zuschlag sind weiterhin nach dem Richtwertsystem zu prüfen. Die Zweckbestimmung der Wohnung auch zu Geschäftszwecken rechtfertigt einen Zuschlag zum Richtwert. Dies ist auch in der Beiratsempfehlung für Wien vorgesehen gewesen (ABI zur Wiener Zeitung vom 30.8.1994). Die jüngst ergangene Entscheidung des OGH 5 Ob 164/09t, auf die später noch zurückzukommen sein wird und die klarstellt, dass die vorzunehmenden Zuschläge oder Abstriche zum Richtwert neben der Zweckbestimmung der Wohnung durchwegs nur die tatsächliche Beschaffenheit des Hauses oder der Wohnung, nicht aber die im Mietvertrag enthaltene Verteilung von Verpflichtungen zu berücksichtigen haben, steht dem nicht entgegen, weil gerade die Zweckbestimmung der Wohnung als Ausnahme von dem dort aufgestellten Grundsatz ausdrücklich genannt war. Die Vereinbarung eines Zuschlages von 21,- € pro Monat zum hier noch zu überprüfenden Richtwertmietzins entspricht einem keineswegs unangemessenen Zuschlag von 4,8 % zum Richtwert. Die in der Beiratsempfehlung vorgesehene komplizierte Berechnungsmethode des Zuschlages ist nicht nötig. Sie ist auch unpraktisch, weil bei der Nutzung der Wohnung auch als Hochzeitsplanerbüro mit Empfang der entsprechenden Kunden und der Organisationstätigkeit nicht gesagt werden kann, dass diese Tätigkeit nur auf die Benützung eines einzelnen Raumes beschränkt werden kann und darf. Weiters ist klarzustellen, dass die mündliche und sodann im Korrespondenzweg noch bestätigte Vereinbarung der Nutzung der Wohnung auch zu gewerblichen Zwecken der Gattin des Mieters ab 1.7.2006 zwar keine Neuvereinbarung des Mietzinses im Sinne des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, MRG darstellt, aber doch eine Zinsvereinbarung. Die Vereinbarung eines Zuschlages zum Richtwertzins auch während des Mietverhältnisses bedarf nicht der Schriftform. Diese Vereinbarung führt allerdings - wie das Erstgericht richtig ausführte - nicht zum Wechsel des Zinsschutzsystems vom Richtwertsystem zum angemessenen Mietzins. Die bisherige, weiter geltende Zinsvereinbarung und der neu vereinbarte Zuschlag sind weiterhin nach dem Richtwertsystem zu prüfen. Die Zweckbestimmung der Wohnung auch zu Geschäftszwecken rechtfertigt einen Zuschlag zum Richtwert. Dies ist auch in der Beiratsempfehlung für Wien vorgesehen gewesen (ABI zur Wiener Zeitung

vom 30.8.1994). Die jüngst ergangene Entscheidung des OGH 5 Ob 164/09t, auf die später noch zurückzukommen sein wird und die klarstellt, dass die vorzunehmenden Zuschläge oder Abstriche zum Richtwert neben der Zweckbestimmung der Wohnung durchwegs nur die tatsächliche Beschaffenheit des Hauses oder der Wohnung, nicht aber die im Mietvertrag enthaltene Verteilung von Verpflichtungen zu berücksichtigen haben, steht dem nicht entgegen, weil gerade die Zweckbestimmung der Wohnung als Ausnahme von dem dort aufgestellten Grundsatz ausdrücklich genannt war. Die Vereinbarung eines Zuschlages von 21,- € pro Monat zum hier noch zu überprüfenden Richtwertmietzins entspricht einem keineswegs unangemessenen Zuschlag von 4,8 % zum Richtwert. Die in der Beiratsempfehlung vorgesehene komplizierte Berechnungsmethode des Zuschlages ist nicht nötig. Sie ist auch unpraktisch, weil bei der Nutzung der Wohnung auch als Hochzeitsplanerbüro mit Empfang der entsprechenden Kunden und der Organisationstätigkeit nicht gesagt werden kann, dass diese Tätigkeit nur auf die Benützung eines einzelnen Raumes beschränkt werden kann und darf.

Die Feststellungen des Erstgerichtes beinhalten lediglich die Feststellung einer Wertsicherungserhöhung am 14.4.2008. Es meinte dabei offensichtlich die im Spruch Punkt 4 c genannte Hauptmietzinserhöhung zum Zinstermin 1.5.2008. Die anderen im Spruchpunkt 4 genannten Erhöhungen finden sich in den Feststellungen ebensowenig wie der soeben behandelte Zuschlag von € 21,-. Betreffend die Erhöhungen des einst vereinbarten und noch zu überprüfenden Richtwertzinses und damit aber auch den Überschreitungsantrag betreffend die Überschreitung des gesetzlich zulässigen Zinsausmaßes vom 15.3.2005 bis 30.6.2008 wird daher mit einem Aufhebungsbeschluss vorgegangen.

Auch der heranzuziehende Richtwert ist vor Behandlung der einzelnen Zuschläge bzw des Abschlages klarzustellen. Die MA 25, die von der Schlichtungsstelle beigezogen wurde, wählte den Richtwert für die unstrittige Kategorie A-Wohnung mit € 4,63 pro m². Der Sachverständige wählte für 3 Stichtage jeweils den anderen Richtwert. Für den Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses am 26.2.2005 wählte er € 4,37. Das Erstgericht legte seiner Entscheidung den am Tag des Mietvertragsabschlusses am 26.2.2005 geltenden Richtwert von € 4,37 zugrunde.

Bereits mit Kundmachung des Bundesministeriums für Justiz vom 10.2.2005 wurde der ab 1.3.2005 gültige Richtwert von € 4,50 verlautbart. Im Zeitpunkt des Mietvertragsbeginnes am 15.3.2005 galt also schon der im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses bekannte Richtwert von € 4,50.

§ 16 Abs 2 letzter Satz verweist als Stichtag für die Bewertung einer Wohnung auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages. Für diesen Zeitpunkt sind die Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Das entspricht dem Grundsatz, die Zulässigkeit der Mietzinshöhe und die Teilunwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung für den Zeitpunkt der Vereinbarung zu prüfen. Dieser Grundsatz wird allerdings schon dort durchbrochen, wo man auf vom Vermieter erst herzustellende Ausstattungskriterien Rücksicht nimmt, soweit sie zeitlich nach der Mietzinsvereinbarung vom Vermieter auch tatsächlich hergestellt wurden. Auch bei der Beurteilung zulässiger Staffelmietzinsvereinbarungen stellte man für die Frage des Ausstattungszustandes auf den Zeitpunkt der Zinsvereinbarung ab. Für die Frage der rechtlichen Grenzen für die Zinsvereinbarung, also nicht die tatsächlichen Umstände bei Mietvertragsabschluss stellte die Rechtsprechung aber keineswegs auf den Zeitpunkt der Zinsvereinbarung ab. So wurde zu 5 Ob 149/04d ein Staffelmietzins für zulässig erachtet, der in der Zeit förderungsrechtlicher Beschränkung der Mietzinshöhe für den Zeitpunkt danach vereinbart wurde. Ebenso wurde zu 5 Ob 128/01m die Zulässigkeit der Vereinbarung eines höheren Untermietzinses als des im Zeitpunkt der Vereinbarung zulässigen, für den Fall einer Hauptmietzinserhöhung nach § 18 MRG erkannt. Deshalb ist nach Ansicht des Rekursgerichtes der im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses bereits verlautbarte 3 Tage später, aber 14 Tage vor Mietvertragsbeginn gültige Richtwert von € 4,50 heranzuziehen. Nichts anderes würde gelten, wenn erst die Gegenleistung im Zeitpunkt des Mietvertragsbeginnes (etwa der Aufzug, die Gegensprechanlage oder der Fahrradabstellraum) real vorhanden ist. Paragraph 16, Absatz 2, letzter Satz verweist als Stichtag für die Bewertung einer Wohnung auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages. Für diesen Zeitpunkt sind die Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Das entspricht dem Grundsatz, die Zulässigkeit der Mietzinshöhe und die Teilunwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung für den Zeitpunkt der Vereinbarung zu prüfen. Dieser Grundsatz wird allerdings schon dort durchbrochen, wo man auf vom Vermieter erst herzustellende Ausstattungskriterien Rücksicht nimmt, soweit sie zeitlich nach der Mietzinsvereinbarung vom Vermieter auch tatsächlich hergestellt wurden. Auch bei der Beurteilung zulässiger Staffelmietzinsvereinbarungen stellte man für die Frage des Ausstattungszustandes auf den Zeitpunkt der Zinsvereinbarung ab. Für die Frage der rechtlichen Grenzen für die Zinsvereinbarung, also nicht die tatsächlichen Umstände bei Mietvertragsabschluss stellte die Rechtsprechung aber keineswegs auf den Zeitpunkt der Zinsvereinbarung ab. So wurde zu 5 Ob 149/04d ein Staffelmietzins für zulässig erachtet, der in der Zeit

förderungsrechtlicher Beschränkung der Mietzinshöhe für den Zeitpunkt danach vereinbart wurde. Ebenso wurde zu 5 Ob 128/01m die Zulässigkeit der Vereinbarung eines höheren Untermietzinses als des im Zeitpunkt der Vereinbarung zulässigen, für den Fall einer Hauptmietzinserhöhung nach Paragraph 18, MRG erkannt. Deshalb ist nach Ansicht des Rekursgerichtes der im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses bereits verlaubliche 3 Tage später, aber 14 Tage vor Mietvertragsbeginn gültige Richtwert von € 4,50 heranzuziehen. Nichts anderes würde gelten, wenn erst die Gegenleistung im Zeitpunkt des Mietvertragsbeginnes (etwa der Aufzug, die Gegensprechanlage oder der Fahrradabstellraum) real vorhanden ist.

Zu den einzelnen Zuschlägen:

Stockwerkslage:

Die gegenständliche Wohnung, eine Eckwohnung mit Erkerzimmer, liegt an der Kreuzung Sch*****gasse-B*****gasse, wobei die Bastiengasse mittels einer Brücke über die Sch***** geführt ist. Von der B*****gasse aus liegt die Wohnung im 2. Obergeschoss, worauf die MA 25 abstellte. Von der tiefergelegenen Sch*****gasse aus gesehen liegt die Wohnung im 4. Obergeschoss. Betrachtet man die sehr aussagekräftigen Farbfotos im Schlichtungsstellenakt (Seite 50 des Schlichtungsstellenaktes) dann wird klar, dass die Stockwerkslage mit einem Zuschlag von 1,5 % ausreichend berücksichtigt ist.

Erstbezug nach Generalsanierung:

Die Normwohnung ist, wie bereits ausgeführt, eine solche im brauchbaren Zustand in einem Althaus. Sie muss keineswegs neuwertig sein, wie wenn sie mit dem Erbauungszeitpunkt des Hauses zu vergleichen wäre. Auch wenn sich eine generalsanierte Wohnung durch die Benutzung abnutzt bringt die Generalsanierung nicht nur einen ästhetischen Wert für den Mietinteressenten. Die Generalsanierung hat für ihn auch den finanziellen Vorteil, dass sonst ihm überlassene Renovierungsarbeiten im Inneren der Wohnung auf längere Zeit hinausgeschoben werden. Mit der Generalsanierung der Wohnung sind allerdings auch die sonst dem Mieter überlassenen zusätzlichen Anschlüsse, wie hier das Telefon, Telekabel und Waschmaschine, zu erwarten. Für den Erstbezug nach Generalsanierung ist daher der 10 %ige Zuschlag gerechtfertigt, die damit üblicherweise zu erwartenden Ausstattungsdetails, die bei renovierungsbedürftigen Wohnungen sonst dem Mieter überlassen werden, sind damit aber auch abgegolten.

Sicherheitstüre:

Für die Sicherheitstüre hat die MA 25 keinen Zuschlag vorgesehen. Sie ist allerdings ein besonderer, dem Mieter den Errichtungsaufwand ersparender und anhaltender Wert. Sie war bei Anmietung schon älter, da sie nach Aussage der Zeugin J***** bereits bei Liegenschafts Kauf vorhanden war. Ein 1 %iger Zuschlag ist daher angemessen.

Gegensprechanlage:

Für das Vorhandensein der Gegensprechanlage und damit der Ermöglichung der Haustorsperre auch während des Tages ist ein 1 %iger Zuschlag angemessen und üblich. Diese Anlage hat auch einen bleibenden Wert für den Antragsteller, weil sie in die Instandhaltungspflicht des Vermieters fällt.

Telefon, Telekabel und Waschmaschine:

Das Vorhandensein dieser Anschlüsse wurde bereits bei Berücksichtigung der Generalsanierung der Wohnung verwertet. Zudem stellt das Vorhandensein von Telefon- und Telekabelanschluss für deren Verwendung der Mieter ohnehin zu zahlen hat, immer weniger einen Wert für den Mieter dar, wenn die Telefon- und Telekabelanbieter immer öfter Gratiserstellung und Gratisaktivierung anbieten. Dann liegt nämlich der Vorteil der vorhandenen Anschlüsse bloß darin, nicht selbst erst um die Installation ansuchen zu müssen.

Fischgrätparkettböden:

Parkettböden können einen Zuschlag zum Richtwert rechtfertigen (5 Ob 230/02p). Im konkreten Fall ist nach den Feststellungen, aber auch nach den vorliegenden Farbfotos im Schlichtungsstellenakt nur in einem Teil der Wohnung ein Fischgrätparkett verlegt. Das betrifft das repräsentative als Wohnzimmer dienende Eckzimmer und das Schlafzimmer. Im Vorraum und Kabinett befindet sich Parkett (aus den Fotos deutlich sichtbar Tafelparkett). Sonst sind Fliesen und Laminatboden vorhanden. Für den repräsentativen Fischgrätparkettboden, der bekanntermaßen in derart repräsentativen Jugendstilhäusern üblich war und nicht bloß zum Haus passt, sondern einen ästhetischen Wert für

sich darstellt, ist, weil er nur auf einzelne Räume beschränkt ist, ein 1 %iger Zuschlag angemessen. Auch die MA 25 sah diesen Zuschlag vor. Bekanntermaßen wird von Wohnungssuchenden, die eine attraktive Altbauwohnung suchen, das Vorhandensein von möglichst originalen Parkettböden sehr wohl nachgefragt.

Isolierglasfenster:

Die einflügeligen und einflächigen Isolierglasfenster aus Kunststoff (Sachverständigengutachten Seite 8) rechtfertigen neben der Berücksichtigung des sehr guten Zustandes des Hauses keine weiteren Zuschlag. Ob es sich um eine bessere Ausstattung gegenüber dem Zeitpunkt der Erbauung des Hauses handelt, wird vom Standpunkt der Nutzer unterschiedlich gesehen. So wurde zu 5 Ob 112, 113/89 das Kunststofffenster anstelle von Holzkastenfenster nicht als Verbesserungsarbeit angesehen, da sie zwar eine höhere Wärmedämmung, üblicherweise aber, wenn es sich nicht um Schallschutzfenster handelt, auch einen geringeren Schallschutz aufweisen können. Dass die vorhandenen Kunststofffenster den in den Jugendstilplänen (Seite 23 und 24 des Sachverständigengutachtens) abgebildeten Fenstern sehr gut nachempfunden sind (auf 6 Glasflächen unterteilte Oberlichte; Seite 37 und 49 des Sachverständigengutachtens) ändert daran nichts.

Grundriss:

Für die sehr gute Grundrisslösung gewährte die MA 25 einen 2 %igen Zuschlag zum Richtwert. Der Sachverständige im gerichtlichen Verfahren und das Erstgericht wählten einen Zuschlag von 3 %. Der Sachverständige verwies in einer ergänzenden Stellungnahme ON 20 auf die sehr gute Grundrisslösung. Alle Räume seien vom zentralen Vorzimmer aus begehbar, Durchgangszimmer gebe es nicht. Er verwies auf den seinem Gutachten angeschlossenen Grundriss. Dass hier das Dienerzimmer nur über die Küche betretbar ist, fand in den Feststellungen des Erstgerichtes (ebenso) keinen Eingang und ist daher bei der weiteren Beurteilung nicht zu berücksichtigen. Allerdings beeindruckt in den Fotos des Sachverständigen und den Fotos in der Stellungnahme der MA 25 die Enge einzelner Nebenräume, wie Küche, Abstellraum, Kabinett. Ein 2 %iger Zuschlag zu dieser Grundrisslösung ist mehr als ausreichend. Dem Rekurs ist beizupflichten, dass die sehr gute Grundrisslösung nicht als außergewöhnlich zu qualifizieren ist.

Sehr guter Zustand des Hauses:

2004 wurde das Dachgeschoss ausgebaut, wodurch die gegenständliche, zunächst im letzten Wohngeschoss gelegene Wohnung, nicht mehr im letzten Geschoss liegt. Anlässlich des Dachgeschossausbaus wurden die Fassade, das Dach und das Stiegenhaus komplett generalsaniert. Es befindet sich nach den Feststellungen und befand sich auch bei Anmietung im Jahre 2005 in einem auch optisch außerordentlich schönen und guten Zustand. Wie schon eingangs erwähnt befindet sich nach § 2 Abs 1 und 2 RichtWG die Normwohnung in einem Gebäude mit ordnungsgemäßem Erhaltungszustand. Der Erhaltungszustand des Hauses muss daher ein guter sein. Der Erhaltungszustand wird daher nach Würth (Würth-Zingher-Kovanyi, Miet- und WohnR22 Rz 29 zu § 16 MRG) in der Regel nur einen Ab- und selten einen Zuschlag rechtfertigen. Die MA 25 berücksichtigte für den auf den Anmietungszeitpunkt bezogenen sehr guten Gesamtzustand des Hauses infolge kürzlich erfolgter Renovierung keinen Zuschlag. Der vom Gericht beigezogene Sachverständige wählte ihn mit 2 %. Das Erstgericht wählte, einer zweitinstanzlichen Entscheidung folgend, einen Zuschlag von 20 %. Ein solcher Zuschlag ist nicht berechtigt. Der sich ab dem Zeitpunkt der Sanierung unweigerlich verschlechternde Zustand des Hauses und des äußeren Erscheinungsbildes seiner Fassade entzieht sich - solange nicht Erhaltungsarbeiten anstehen - der Ingerenz der Mieter. Mit dem Zuschlag zahlen sie für das attraktive Erscheinungsbild des Hauses einschließlich der allgemeinen Teile im Inneren auf Dauer einen höheren Mietzins. Das dem gegenüber mit den Jahren sich verschlechternde Erscheinungsbild ist daher behutsam mit Zuschlägen zu honorieren. Allerdings ist ein elegant ausgestattetes, renoviertes Bürgerhaus schon vom ästhetischen Gesichtspunkt her eine Annehmlichkeit, die in Form eines Zuschlages ihren Niederschlag finden kann. Immerhin ist der optisch außerordentlich gute Zustand der allgemeinen Teile des Hauses in dem Verkehrskreis, der sanierte Altbauwohnungen sucht, ein gewichtiger Anreiz zur Anmietung der Wohnung. Es ist eine ästhetische Annehmlichkeit für den Mieter und seine Besucher. Der sehr gute Zustand des Hauses nach umfassender Renovierung rechtfertigt einschließlich des allgemein nutzbaren Abstellraumes, der bei einer derartigen, umfassenden Sanierung samt Dachbodenausbau und Lifteinbau durchaus zu erwarten ist, einen 2 %igen Zuschlag zum Richtwert. In der zu MietSlg 59.258 veröffentlichten zweitgerichtlichen Entscheidung wurde ein 10 %iger Zuschlag gewährt. Dort allerdings unter Berücksichtigung nicht nur eines optisch außerordentlich guten Zustandes, sondern auch der überdurchschnittlich eleganten Ausstattung durch mit geätzten Mustern versehenen Glasflächen. 2004 wurde das Dachgeschoss ausgebaut, wodurch die

gegenständliche, zunächst im letzten Wohngeschoss gelegene Wohnung, nicht mehr im letzten Geschoss liegt. Anlässlich des Dachgeschossausbaus wurden die Fassade, das Dach und das Stiegenhaus komplett generalsaniert. Es befindet sich nach den Feststellungen und befand sich auch bei Anmietung im Jahre 2005 in einem auch optisch außerordentlich schönen und guten Zustand. Wie schon eingangs erwähnt befindet sich nach Paragraph 2, Absatz eins und 2 RichtWG die Normwohnung in einem Gebäude mit ordnungsgemäßem Erhaltungszustand. Der Erhaltungszustand des Hauses muss daher ein guter sein. Der Erhaltungszustand wird daher nach Würth (Würth-Zingher-Kovanyi, Miet- und WohnR22 Rz 29 zu Paragraph 16, MRG) in der Regel nur einen Ab- und selten einen Zuschlag rechtfertigen. Die MA 25 berücksichtigte für den auf den Anmietungszeitpunkt bezogenen sehr guten Gesamtzustand des Hauses infolge kürzlich erfolgter Renovierung keinen Zuschlag. Der vom Gericht beigezogene Sachverständige wählte ihn mit 2 %. Das Erstgericht wählte, einer zweitinstanzlichen Entscheidung folgend, einen Zuschlag von 20 %. Ein solcher Zuschlag ist nicht berechtigt. Der sich ab dem Zeitpunkt der Sanierung unweigerlich verschlechternde Zustand des Hauses und des äußeren Erscheinungsbildes seiner Fassade entzieht sich - solange nicht Erhaltungsarbeiten anstehen - der Ingerenz der Mieter. Mit dem Zuschlag zahlen sie für das attraktive Erscheinungsbild des Hauses einschließlich der allgemeinen Teile im Inneren auf Dauer einen höheren Mietzins. Das dem gegenüber mit den Jahren sich verschlechternde Erscheinungsbild ist daher behutsam mit Zuschlägen zu honorieren. Allerdings ist ein elegant ausgestattetes, renoviertes Bürgerhaus schon vom ästhetischen Gesichtspunkt her eine Annehmlichkeit, die in Form eines Zuschlages ihren Niederschlag finden kann. Immerhin ist der optisch außerordentlich gute Zustand der allgemeinen Teile des Hauses in dem Verkehrskreis, der sanierte Altbauwohnungen sucht, ein gewichtiger Anreiz zur Anmietung der Wohnung. Es ist eine ästhetische Annehmlichkeit für den Mieter und seine Besucher. Der sehr gute Zustand des Hauses nach umfassender Renovierung rechtfertigt einschließlich des allgemein nutzbaren Abstellraumes, der bei einer derartigen, umfassenden Sanierung samt Dachbodenausbau und Lifteinbau durchaus zu erwarten ist, einen 2 %igen Zuschlag zum Richtwert. In der zu MietSlg 59.258 veröffentlichten zweitgerichtlichen Entscheidung wurde ein 10 %iger Zuschlag gewährt. Dort allerdings unter Berücksichtigung nicht nur eines optisch außerordentlich guten Zustandes, sondern auch der überdurchschnittlich eleganten Ausstattung durch mit geätzten Mustern versehenen Glasflächen.

Wartungs- und Instandhaltungsverpflichtung:

Der erkennende Senat gewährte bislang Abschläge vom Richtwert für vom Mieter übernommene Wartungs- und Instandhaltungsverpflichtungen. Erst jüngst hat nun der Oberste Gerichtshof - wie bereits erwähnt - der Gewährung eines Mietzinsabschlages für vom Mieter übernommene Instandhaltungspflichten eine Absage erteilt. Die Ab- und Zuschläge seien mit Ausnahme der Zweckbestimmung der Wohnung und der Übernahme der Wartungsverpflichtung für eine vom Vermieter errichtete Etagenheizung durch den Vermieter, nur für die tatsächliche Beschaffenheit des Hauses und der Wohnung zu gewähren. Damit ist der vom Erstgericht gewährte 5 %ige Abschlag zu beseitigen.

Dies ergibt nachfolgende Berechnung:

Merkmale der 97,13 m ² großen Wohnung	%	€
Richtwert Kategorie A	4,50	
Geschosslage	1,5	
2 Klopfbalkone	2	
Erstbezug nach Generalsanierung		
einschließlich vorhandener Anschlüsse	10	
Sicherheitstüre (alt)	1	
Gegensprechanlage	1	
Fischgrätparkett teilweise	1	
Isolierglas	0	
Grundriss der Wohnung	2	
gute Belichtung der Wohnung	2	
Küchenblock (5 Ob 296/02v) wie schon		

vom Erstgericht beurteilt	0	
sehr guter Zustand des Hauses einschließlich Abstellraum	2	
Zuschläge	22,5	1,01
	5,51	
Lagezuschlag		1,42
Zuschlag für Aufzug		0,41
Richtwertmietzins pro m ² bei Mietvertragsbeginn	&	

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at