



IMMOBILIENRECHT

Zur Duldungspflicht des Mieters nach § 8 MRG

- ✦ Unter den Voraussetzungen des **§ 8 Abs 2 MRG** hat der Mieter **Eingriffe in das Mietrecht**, die über ein **bloßes Betreten des Mietgegenstands hinausgehen, zu dulden**. Er darf selbst keine Abwehrmaßnahmen setzen, sondern muss die Eingriffe in sein Recht hinnehmen, ohne deren Unterlassung begehren zu können. Weigert sich der Mieter, von ihm nach § 8 Abs 2 Z 1 oder Z 2 MRG zu dulden Eingriffe in sein Mietrecht zuzulassen, hat der **Vermieter** diesen Anspruch in einem Verfahren **nach § 37 Abs 1 Z 5 MRG durchzusetzen**. Ist **Wohnungseigentum** begründet, ist dafür **allein der vermietende Wohnungseigentümer aktiv legitimiert**.
- ✦ Nach **§ 8 Abs 3 MRG** hat ein Mieter, der Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- und Errichtungsarbeiten gemäß § 8 Abs 2 MRG zulassen muss, gegenüber dem Vermieter – oder im Fall der Durchführung der Arbeiten durch einen anderen Mieter gegen diesen – einen **Anspruch auf angemessene Entschädigung für die ihm widerfahrenen wesentlichen Beeinträchtigungen**. Dabei handelt es sich um eine **von Rechtswidrigkeit und Verschulden losgelöste Eingriffshaftung**, die allein darauf abstellt, ob sich der Mieter den nachteiligen Eingriff in sein Mietrecht gefallen lassen musste. Insoweit besteht daher ein Konnex zwischen der Entschädigungspflicht nach § 8 Abs 3 zweiter Halbsatz MRG und der **Verpflichtung des Mieters zur Duldung des Eingriffs in sein Bestandrecht**.
- ✦ **Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses** (§ 8 Abs 2 Z 1) können zu einer Eingriffshaftung nach § 8 Abs 3 MRG führen, wenn es dabei zu einer **wesentlichen Beeinträchtigung des Bestandrechts eines Mieters** kommt. § 8 Abs 3 MRG findet grundsätzlich auch Anwendung, wenn der **konkrete Nachteil auf eine mangelhafte Ausführung solcher Arbeiten zurückzuführen** ist.
- ✦ Nach der Rechtsprechung des OGH ist derjenige nach § 8 Abs 3 MRG ersatzpflichtig, dem die Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- und Errichtungsarbeiten **zurechnen sind**. Das **Abgrenzungskriterium der Zurechenbarkeit** dient in erster Linie der Unterscheidung, ob der Vermieter oder ein anderer Mieter für eine Entschädigung nach dieser Gesetzesstelle passiv legitimiert ist. War ein Eingriff im Sinn des § 8 Abs 2 Z 1 MRG ursächlich, **ist primär der Vermieter ersatzpflichtig**. **Nicht entscheidend** ist hingegen, **wem aus den Arbeiten Vorteile erwachsen**, denn es geht beim Anspruch auf Entschädigung nach § 8 Abs 3 MRG nicht darum, dem in der Mietrechtsausübung beeinträchtigten Mieter irgendwelche Vorteile herauszugeben, die jemand infolge Eingriffs in das Mietrecht erzielt hat, sondern nur darum, **dass der betroffene Mieter die ihm entstandenen Nachteile ausgeglichen erhält**.
- ✦ Zu den anderen **Mit- und Wohnungseigentümern** der Liegenschaft steht der Mieter eines Wohnungseigentümers **in keiner Rechtsbeziehung**. Auch gegenüber der Eigentümergemeinschaft (§ 18 WEG) stehen ihm **keinerlei Rechte** zu. Der Mieter eines Wohnungseigentümers hat im **Vollanwendungsbereich des MRG** daher insofern eine Sonderstellung, als er zwar **formal alle Rechte des Hauptmieters** hat, **sie aber nur soweit ausüben kann**, als sie sich **unmittelbar gegen den Wohnungseigentümer als seinen Vertragspartner richten**.
- ✦ Die **ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft** einschließlich der baulichen Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen und der Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt dienen, zählen zur **ordentlichen Verwaltung** (§ 28 Abs 1 Z 1 WEG) und der **Eigentümergeinschaft kommt in diesen Angelegenheiten Rechtspersönlichkeit zu**, sodass sie insoweit Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und geklagt werden kann (§ 18 Abs 1 WEG). Daraus folgt, dass der **Wohnungseigentumsvermieter alle mietrechtlichen Ansprüche**, die sich auf **allgemeine Teile der Liegenschaft oder die Liegenschaft als Gesamtheit beziehen**, nicht aus Eigenem erfüllen kann.
- ✦ Die mangelnde Verfügungs- und Entscheidungsbefugnis des Vermieters betreffend allgemeine Teile der Liegenschaft führt aber

nicht dazu, dass automatisch die Eigentümergemeinschaft für diese Ansprüche passiv legitimiert wäre, sondern bewirkt im Fall eines nach § 2 Abs 1 MRG mit dem Wohnungseigentümer begründeten Mietverhältnisses, dass der **Mieter mangels Zustimmung der übrigen Mit- und Wohnungseigentümer seinen Erhaltungsanspruch gegen seinen Vermieter im streitigen Rechtsweg durchsetzen muss**, wobei dieser auf die Wahrnehmung seiner Minderheitsrechte zu klagen ist. Bleibt im Verhältnis zu seinem Mieter der Wohnungseigentumsvermieter für die Erfüllung der aus § 3 MRG (§ 8 Abs 2 Z 1 MRG) resultierenden Verpflichtung zur Erhaltung verantwort-

lich, ist es nur konsequent, **die damit im Zusammenhang stehenden Arbeiten ihm und nicht der Eigentümergemeinschaft zuzurechnen**. Werden solche Arbeiten **im Auftrag der Eigentümergemeinschaft** vorgenommen, sind sie im Verhältnis eines Wohnungseigentümers zu seinem Mieter jenem zuzuordnen, dienen sie doch auch der **Erfüllung seiner vertraglichen Pflichten aus dem Bestandverhältnis**. Begehren auf Ersatz von Ansprüchen nach § 8 Abs 3 MRG sind daher an den Vermieter und nicht an die Eigentümergemeinschaft zu richten.

Zum Volltext der Entscheidung OGH 17.01.2019, 5Ob165/18b

Zur Möglichkeit der Vereinbarung des angemessenen Mietzinses aus Denkmalschutzgründen

✦ **§ 16 Abs 1 Z 3 MRG** erklärt Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die **Höhe des Hauptmietzinses ohne die Beschränkungen des § 16 Abs 2–5 MRG** bis zu dem für den Mietgegenstand im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand **angemessenen Betrag dann für zulässig**, wenn der **Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, an dessen Erhaltung aus Gründen des Denkmalschutzes öffentliches Interesse besteht**, sofern der Vermieter unbeschadet der Gewährung öffentlicher Mittel zu dessen Erhaltung nach dem 8. Mai 1945 **erhebliche Eigenmittel** aufgewendet hat.

✦ Zur **Tatbestandsvoraussetzung der Aufwendung erheblicher Eigenmittel** liegt bereits eine Reihe von Entscheidungen des Fachsenats vor. Demnach kann der Begriff „Eigenmittel“ in § 16 Abs 1 Z 3 MRG **nur den gegenüber dem Begriff „Mittel“ in § 16 Abs 1 Z 5 und 6 MRG (aF) engeren Begriff der Mittel bedeuten**, die dem **Vermieter als nicht nach § 3 Abs 3 erster Satz, § 20 MRG oder § 6 Abs 1 MG verrechnungspflichtig frei zur Verfügung stehen**. Nach ständiger Judikatur ist bei der Beurteilung der Frage, ob der Vermieter erhebliche Eigenmittel im Sinn des § 16 Abs 1 Z 3 MRG aufgewendet hat, von der Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Aufwendung auszugehen.

✦ Im Gegensatz zu § 18 MRG sind **zukünftige Mietzinseinnahmen nicht zu berücksichtigen**. Zu beachten ist auch, **ob der Vermieter einmal (rechtmäßig) aufgewendete derartige Eigenmittel in der Folge** (noch vor Abschluss der Mietzinsvereinbarung, deren Zulässigkeit gemäß § 16 Abs 1 Z 3 MRG zu untersuchen ist) **nicht etwa (rechtmäßig) als Ausgaben in die Mietzinsabrechnung eingesetzt hat**. Die Behauptungs- und

Beweislast für das Vorliegen des Ausnahmetatbestands des § 16 Abs 1 Z 3 MRG in all seinen Facetten trifft den Vermieter. Um die **Qualität der aufgewendeten Mittel als „Eigenmittel“** beurteilen zu können, muss über den **jeweils maßgeblichen Verrechnungszeitraum für Mietzinsreserven eine vollständige Abrechnung im Sinn des § 20 Abs 1 MRG gelegt** und die **Kosten dürfen auch nicht nachträglich als Mietzinspassivum verrechnet werden**.

✦ Der **Belohnungstatbestand des § 16 Abs 1 Z 3 MRG** erfordert nicht nur den **Einsatz erheblicher Mittel zur Erhaltung** des denkmalgeschützten Gebäudes, sondern auch den **Nachweis**, dass es sich **tatsächlich um Eigenmittel handelte**, der Erhaltungsaufwand des Hauses daher nicht aus Mietzinseinnahmen und der Hauptmietzinsreserve gedeckt gewesen wäre. **Aus diesem Grund schadet die Ausweisung der Eigenmittel bzw der mit Eigenmittel finanzierten Arbeiten als Ausgaben in der Mietzinsabrechnung**, zumal sich dadurch die Hauptmietzinsreserve – als eine auch für die Entscheidung über das Vorliegen des Ausnahmetatbestands nach § 16 Abs 1 Z 3 MRG relevante Rechnungsgröße – vermindert. Demgemäß subsumierte die Entscheidung OGH 5Ob1022/92 unter den Begriff der Eigenmittel im Sinn des § 16 Abs 1 Z 3 MRG **nur solche Geldmittel, die nicht aus verrechnungspflichtigen Mietzinseinnahmen stammen**, während **im Weg einer Erhöhung der Hauptmietzinse finanzierte oder vorfinanzierte Erhaltungsarbeiten den Belohnungstatbestand des § 16 Abs 1 Z 3 MRG nicht verwirklichen**.

Zum Volltext der Entscheidung OGH 27.11.2018, 4Ob157/18v



Zu den Voraussetzungen einer Kündigung wegen wirtschaftlicher Abbruchreife

- ✦ Nach § 30 Abs 2 Z 14 MRG kann der **Vermieter aus wichtigen Gründen den Mietvertrag kündigen**, wenn die **ordnungsgemäße Erhaltung des Miethauses**, in dem sich der Mietgegenstand befindet, **aus den Hauptmietzinsen** einschließlich der zur Deckung eines erhöhten Erhaltungsaufwands zulässigen erhöhten Hauptmietzinse **weder derzeit noch auf Dauer sichergestellt werden kann**, die **baubehördliche Bewilligung zur Abtragung des Miethauses erteilt** worden ist und dem **Mieter Ersatz beschafft** wird. Hinsichtlich der durch § 30 Abs 2 Z 14 MRG definierten **wirtschaftlichen Abbruchreife** stellen sowohl die Literatur als auch die Entscheidung OGH 3Ob242/12b auf einen **Zeitraum von zehn Jahren** ab.
- ✦ Die **Pflicht des Vermieters zur Erhaltung des Mietgegenstands steht einer Kündigung wegen wirtschaftlicher Abbruchreife entgegen**. Diese Verpflichtung besteht jedoch nur dann, wenn die **dafür notwendigen Maßnahmen nicht unwirtschaftlich** sind. Für das Verhältnis zwischen Erhaltungspflicht und Kündigung nach § 30 Abs 2 Z 14 MRG bedeutet dies, dass **bis zur Grenze der Unwirtschaftlichkeit der Anspruch des Mieters auf Erhaltung des Mietgegenstands gegenüber dem Vermieter besteht** und **ab Erreichen dieser Grenze der Vermieter zur Kündigung berechtigt** ist.
- ✦ In diesem Sinn sind auch die Äußerungen in der Literatur zu verstehen, wonach die Ursache für die wirtschaftliche Abbruchreife eines Hauses selbst, also etwa die Unterlassung notwendiger Erhaltungsmaßnahmen durch den Vermieter, kein Tatbestandsmerkmal des § 30 Abs 2 Z 14 MRG sei. Die Rechtsprechung hat bereits klargestellt, dass das **Verschulden des Vermieters am Eintritt der Abbruchreife unbeachtlich** ist und die **Voraussetzungen der Abbruchreife objektiv zu prüfen** sind, der verdrängte Mieter in einem solchen Fall aber berechtigt sein kann, **bei Verschulden des Vermieters Schadenersatz** zu fordern.
- ✦ Die **baubehördliche Bewilligung zur Abtragung** des Miethauses muss **im Zeitpunkt der Zustellung der Kündigung an den Kündigungsgegner bereits rechtskräftig** sein.
- ✦ Nach § 32 Abs 1 MRG kann sich der **Vermieter**, der dem Mieter einen Mietgegenstand unter anderem nach § 30 Abs 2 Z 14 MRG aufkündigt, **in der Kündigung vorbehalten**, die **hier-nach gebotenen Ersatzmietgegenstände erst im Zug des Verfahrens anzubieten**. Das Gericht hat dann vorab durch Zwischenurteil darüber zu entscheiden, ob der Kündigungsgrund – vorbehaltlich der Ersatzbeschaffung – gegeben ist. Wird durch Zwischenurteil entschieden, dass der Kündigungsgrund gegeben ist, so hat der Vermieter nach Abs 2 **innen drei Monaten nach dem Eintritt der Rechtskraft des Zwischenurteils dem Mieter zwei entsprechende Wohnungen zur Auswahl mit Schriftsatz als Ersatz anzubieten**. **Nicht ausdrücklich geregelt ist allerdings der Fall, dass der Vermieter bereits in der Aufkündigung Ersatz anbietet**. Rechtsprechung des OGH liegt für diesen Fall bisher nicht vor.
- ✦ Es liefe dem **Gesetzeszweck** (= Schutz von Mietern gegen die beim spekulativen Häuserabbruch aufgetretenen Missstände) zuwider, die **Anwendung der Verfahrensbestimmungen des § 32 MRG** (konkret: **die Erlassung eines Zwischenurteils**) **davon abhängig zu machen**, ob der **Vermieter bereits in der Aufkündigung oder erst im Zuge des Verfahrens die Ersatzwohnungen anbietet**. Im ersten Fall wäre der Mieter nämlich gezwungen, sich bereits zu einem Zeitpunkt für eine angebotene Wohnung zu entscheiden, zu dem er noch die **Behauptung der wirtschaftlichen Abbruchreife und/oder des Vorliegens eines baubehördlichen Bescheids bekämpft**. Darüber hinaus hat der Vermieter nach § 32 Abs 3 MRG im Zug des fortgesetzten Verfahrens auf Begehren des Mieters eine **angemessene Entschädigung anzubieten**, über die das Gericht mit Beschluss zu entscheiden hat, bevor es eine Endentscheidung über die Aufkündigung treffen darf. **All dies wäre zu Lasten des Mieters abgeschnitten, wäre das Gericht nicht in jedem Fall verhalten, ein Zwischenurteil darüber, ob der Kündigungsgrund – vorbehaltlich der Ersatzbeschaffung – gegeben ist, zu fällen**.

Zum Volltext der Entscheidung OGH 24.01.2019, 6Ob199/18k

Im vorliegenden Fall bewohnt der Beklagte seit 1999 eine Wohnung in einem 1939 errichteten Wohnhaus mit nur zwei selbstständigen Wohnungen. Ab 2014 trat die Klägerin – eine gemeinnützige, nicht gewinnorientierte Wohnbaugesellschaft – in Verhandlungen mit der damaligen Eigentümerin des Wohnhauses zwecks allfälligen Ankaufs der Liegenschaft ein. Parallel dazu trat sie auch in Kontakt mit dem Beklagten und schlug ihm die Beschaffung von Ersatzwohnungen vor. Mit Kaufvertrag aus dem Jahr 2016 erwarb die Klägerin die Liegenschaft. Ende 2016 hatte die Klägerin als „außerbücherliche Grundeigentümerin“ beim Magistrat der Stadt Salzburg ein Baubewilligungsansuchen gemäß den §§ 2, 10 Salzburger BauPolG dahin gestellt, dass der Abbruch des Wohnhauses samt Nebenanlagen bewilligt werde. Der antragsgemäße Bescheid wurde am 2. 2. 2017 erlassen und erwuchs in Rechtskraft. Das Wohnhaus weist mehrere Elemente auf, die das Ende ihrer Lebensdauer erreicht haben. Abbruchreife in technischer Hinsicht liegt jedoch nicht vor. Die Erhaltung des Objekts ist jedoch für die Klägerin aus wirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll, sowohl die gesamtheitliche Aktualisierung als auch die Herstellung eines dem aktuellen Stand der Technik entsprechenden Zustands des Wohnhauses würde ein Minussaldo für die Klägerin bedeuten. Die Vorinstanzen erkannten die Aufkündigung, mit der dem Beklagten auch zwei Ersatzwohnungen angeboten wurden, für wirksam. Der OGH gab der Revision des Beklagten teilweise Folge, die Vorinstanzen hätten lediglich ein Zwischenurteil über das Bestehen des Kündigungsgrundes nach § 30 Abs 2 Z 14 MRG – vorbehaltlich der Ersatzbeschaffung – fassen können, nicht bereits ein Endurteil.

Zur Reichweite des Eintragungsgrundsatzes nach § 4 GBG

- ✦ Das **Entstehen eines dinglichen Rechts an einer Liegenschaft**, wie etwa einer Dienstbarkeit, setzt neben einem **gültigen Titel** grundsätzlich dessen **Einverleibung** voraus (**Eintragungsgrundsatz**: § 4 GBG; § 481 ABGB). Zwar wird der Eintragungsgrundsatz in gewissen Fällen, insbesondere bei einer Ersitzung, **durchbrochen**. In diesen Fällen entsteht das dingliche Recht auch ohne Einverleibung. Dann – und nur dann – wäre in einem zweiten Schritt zu fragen, **ob ein Erwerber der dienenden Liegenschaft auf den Grundbuchstand vertrauen durfte**.
- ✦ Der Rechtsprechung ist nicht zu entnehmen, dass – über Ersitzung und (allenfalls) Offenkundigkeit hinaus – die **bloße Möglichkeit, durch** (wenn auch aus anderen Gründen gebotene) **Einsicht in die Urkundensammlung von der seinerzeitigen Vereinbarung Kenntnis zu erhalten, zu einer Durchbrechung**

des Eintragungsgrundsatzes führen könnte. Das gilt auch dann, wenn bei einem eingetragenen Recht auf eine Vertragsbestimmung hingewiesen wird (§ 5 GBG) und daher insofern eine Einsicht in die Urkundensammlung geboten ist: Denn der **Erwerber muss nicht einmal Beschränkungen dieses Rechts, die sich aus einer weiteren, nicht vom Hinweis erfassten Bestimmung desselben Vertrags ergeben, gegen sich gelten lassen**. Umso weniger kann ihn daher die Möglichkeit belasten, dass er **bei Einsicht in die Urkunde eine Vertragsbestimmung hätte finden können, die zwar zur Begründung eines (anderen) dinglichen Rechts getaugt hätte, aber mangels Einverleibung bis zu seinem Erwerb nicht dazu geführt hatte**.

Zum Volltext der Entscheidung OGH 29.01.2019, 2Ob146/18m

Die Parteien sind Eigentümer benachbarter Liegenschaften in einer nach dem Ersten Weltkrieg errichteten Reihenhaussiedlung. Der Rechtsvorgänger des Beklagten hatte seine Liegenschaft im Jahr 1924 von der Siedlungsgenossenschaft gekauft. Der diesbezügliche Vertrag enthielt unter anderem eine Regelung die ein Verbot von bestimmten Bauführungen vorsah sowie Duldungspflichten im Zusammenhang mit bestimmten Reparaturmaßnahmen an Nachbarhäusern. Die „Reparaturservitut“ wurde unter Hinweis auf die Urkunde verbüchert, die „Bauverbotservitut“ nicht.

Zum Vollaussnahmetatbestand nach § 1 Abs 2 Z 5 MRG

- ✦ Die **Anwendung des MRG** auf bestimmte Räume **kann durch Parteienvereinbarung nicht ausgeschlossen werden**. Fällt ein Rechtsverhältnis in den Geltungsbereich des § 1 Abs 1 MRG, so besteht eine **Vermutung für die Anwendbarkeit des MRG**, die nur durch den **Nachweis eines konkreten Ausnahmetatbestands** (§ 1 Abs 2 bis 4 MRG) widerlegt werden kann.
- ✦ Ob ein **„Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten“** iSd § 1 Abs 2 Z 5 MRG vorliegt, entscheidet die **Verkehrsauffassung**; die Beurteilung hängt wesentlich von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab. Bei dieser Einzelfallbeurteilung ist das

Vorhandensein gemeinsamer Versorgungseinrichtungen eines der Kriterien für die Einheitlichkeit, daneben spielen aber **Alter der Gebäude, bauliche Trennung, Erhaltungszustand** oder auch **unterschiedliche Verwendung**, einerseits zu Wohnzwecken, andererseits zu betrieblichen Zwecken, eine entscheidende Rolle. Grundsätzlich ist auf die **Liegenschaft**, also auf den **Grundbuchkörper** abzustellen; die **Identität von Haus und Liegenschaft ist der Regelfall, mehrere auf einem Grundbuchkörper befindliche Häuser sind in der Regel zusammenzuzählen**.

Zum Volltext der Entscheidung OGH 29.01.2019, 4Ob244/18p

Im vorliegenden Fall wurden die in Frage stehenden vier Reihenhäuser – gemeinsam mit einem mehrstöckigen Wohnhaus mit 34 Wohnungen – zur gleichen Zeit auf einer einzigen Liegenschaft errichtet. Sie sind nicht unterkellert und haben eine gemeinsame Bodenplatte sowie gemeinsame Feuermauern; sie werden zusammen mit dem größeren Wohnhaus von einer in diesem untergebrachten gemeinsamen Heizzentrale mit Wärme versorgt, und alle Gebäude haben eine gemeinsame Wasserversorgung sowie Abwasserentsorgung. Alle Reihenhäuser werden zu Wohnzwecken genutzt. Die Vorinstanzen verneinten in diesem Fall das Vorliegen des Vollaussnahmetatbestandes nach § 1 Abs 2 Z 5 MRG, der OGH sah darin keine Fehlbeurteilung.



Zum Lagezuschlag beim Richtwertmietzins

- ✦ Für die **Berechnung des Richtwertmietzinses** 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).
- ✦ Ein **Lagezuschlag iSd § 16 Abs 2 Z 3 MRG** ist **(nur) dann zulässig, wenn die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, eine Lage aufweist, die besser ist als die durchschnittliche Lage (§ 16 Abs 4 MRG)**. Was unter „durchschnittlicher Lage“ zu verstehen ist, definiert § 16 Abs 4 MRG nicht. Er verweist dazu vielmehr auf **§ 2 Abs 3 RichtWG**. Danach ist die durchschnittliche Lage **nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen**, wobei eine Lage (Wohnumgebung) mit einem **überwiegenden Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen** (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) aufgewiesen hat, höchstens als **durchschnittlich** einzustufen. Der zweite Halbsatz des § 2 Abs 3 RichtWG kommt (nur) dann zum Tragen, wenn die Lage (Wohnumgebung) des fraglichen Hauses noch zum Zeitpunkt des Abschlusses der Mietzinsvereinbarung **zu mehr als 50 % aus Gebäuden besteht, die in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurden und die damals im Zeitpunkt ihrer Errichtung überwiegend kleine Wohnungen der Ausstattungskategorie D** enthielten. Diese gesetzlich als **höchstens durchschnittlich eingestuften Lagen** werden in der Regel als „**Gründerzeitviertel**“ bezeichnet. Die **Lage innerhalb eines Gründerzeitviertels verhindert somit zwingend die Zuerkennung eines Lagezuschlags**.
- ✦ Das **relevante Gebiet**, für das die in § 2 Abs 3 RichtWG genannten Kriterien zu prüfen sind, ist nach dem Ausschussbericht zum 3. Wohnrechtsänderungsgesetz nicht ein ganzer Bezirk oder Stadtteil, sondern es **umfasst mehrere Wohnblöcke oder Straßenzüge mit einer gleichartigen Gebäudecharakteristik**. Die Frage der räumlichen Ausdehnung dieses „Evaluierungsraums“ und der Möglichkeiten seiner Ermittlung im konkreten Einzelfall wird im Schrifttum kontroversiell diskutiert. Die in der **mietrechtlichen Praxis gängige Methode der Ermittlung der konkreten Lage in einem Gründerzeitviertel ist das vom Magistrat der Stadt Wien erstellte Verzeichnis sämtlicher Gründerzeitviertel**.
- ✦ Der **(Gegen-)Beweis**, dass eine Liegenschaft ungeachtet des veröffentlichten Plans oder des Straßenverzeichnisses **doch nicht oder nicht mehr in einem Gründerzeitviertel liegt**, ist aber **zulässig**. Wenn daher in dem maßgeblichen Evaluierungsraum mehr als die Hälfte der Häuser aus der Zeit von 1870 bis 1917 mittlerweile **Neubauten** gewichen sind, kann auch ein ursprüngliches „Gründerzeitviertel“ in der Umschreibung des § 2 Abs 3 zweiter Halbsatz RichtWG zu einer Wohnumgebung werden, auf die die Beschränkung des § 2 Abs 3 RichtWG hinsichtlich des Lagezuschlags nicht mehr zutrifft. Der **Gegenbeweis** der Entwicklung des konkreten Wohnviertels zu einem „**Nicht-(mehr-)Gründerzeitviertel**“ etwa **infolge Ersatzes einer solchen Anzahl von Gründerzeitgebäuden durch Neubauten, dass diese nicht mehr überwiegen**, ist also **zulässig**.
- ✦ Der OGH hat bereits wiederholt ausgesprochen, dass sich **aus der Bestimmung des § 2 Abs 3 RichtWG nicht der Schluss ziehen lässt, jegliche Lage außerhalb eines solchen Gründerzeitviertels sei bereits überdurchschnittlich**. Es ist daher auch in den Fällen der Entwicklung des konkreten Wohnviertels zu einem „Nicht-(mehr-)Gründerzeitviertel“ nach § 16 Abs 3 und 4 MRG zu prüfen, ob das „Nicht-(mehr-)Gründerzeitviertel“ besser als die durchschnittliche Lage ist und ein Lagezuschlag berücksichtigt werden kann.

Zum Volltext der Entscheidung OGH 20.02.2019, 5Ob198/18f

Im vorliegenden Fall sind die Antragstellerin Mieterin und die Antragsgegner sind Vermieter einer Wohnung im 5. Gemeindebezirk Wiens. Der Mietvertrag wurde im Oktober 2011 auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Das betreffende Wohnhaus steht in einer Umgebung, in der die Zahl der Gebäude mit Errichtungsjahr zwischen 1870 und 1917 zwar nicht überwiegt, aber mehr als 80 % des Gebäudebestands aus der Zeit vor 1917 stammt, wobei die Bausubstanz vor 1870 schlechter sei als jene zwischen 1870 und 1917. Die Antragstellerin beehrte die Überprüfung des gesetzlich zulässigen Hauptmietzinses. Das Erstgericht ging davon aus, dass ein Lagezuschlag zu berücksichtigen sei, das Rekursgericht kam zum gegenteiligen Ergebnis. Der OGH hob die Entscheidung des Rekursgerichts auf und trug diesem die neuerliche Entscheidung auf.



DR. ALRIC A. OFENHEIMER
Partner

Dr. Alric A. Ofenheimer ist Partner und Leiter der Praxisgruppen Unternehmensrecht und M&A sowie Immobilienwirtschaftsrecht.

Alric Ofenheimer ist ein international anerkannter Spezialist für private und immobilienbezogene M&A-Transaktionen, die auch den Schwerpunkt seiner Beratungstätigkeit bilden. In jüngerer Zeit berät er außerdem verstärkt bei Privatisierungen und im Kapitalmarktrecht.

Alric Ofenheimer studierte an der rechtswissenschaftlichen Fakultät der Karl-Franzens Universität Graz. Nach sechsjähriger Tätigkeit für Freshfields Bruckhaus Deringer in Wien und London trat er unserer Sozietät im September 2004 bei.

☎ +43 316 36 47
☎ +43 1 606 3647

✉ a.ofenheimer@ehlaw.at



MMAG. MICHAEL STRENITZ
Partner

MMag. Michael Strenitz leitet unsere Praxisgruppe Immobilienwirtschaftsrecht und ist Mitglied der Praxisgruppe Unternehmensrecht und M&A.

Im Bereich des Immobilienwirtschaftsrechts berät er regelmäßig Liegenschaftstransaktionen und infrastrukturnahe Public Private Partnerships.

Michael Strenitz studierte Rechtswissenschaften und Betriebswirtschaftslehre an der Karl-Franzens Universität Graz und an der Universität Paris IX Dauphine. Während seines Studiums arbeitete er für eine renommierte Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft. Von 1999 bis 2007 war er bei der internationalen Anwaltssozietät Freshfields Bruckhaus Deringer in Wien tätig.

☎ +43 1 606 3647 310

✉ m.strenitz@ehlaw.at

Dieser Newsletter gibt ausgewählte Aussagen aus in jüngster Zeit veröffentlichten höchstgerichtlichen Entscheidungen im Bereich des österreichischen Immobilienrechts wieder. Trotz sorgfältiger Ausarbeitung können wir keine Haftung dafür übernehmen, dass alle wesentlichen Aussagen aus den in den Newsletter aufgenommenen Entscheidungen wiedergegeben werden. Da im Newsletter nicht auf ältere bzw. allenfalls widersprechende Judikatur zu den dargestellten Rechtsfragen eingegangen wird, kann dieser Newsletter eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.

↑↑ §§ #1

EISENBERGER + HERZOG

Wienerbergstraße 11, 1100 Wien | Österreich | +43 1 606 36 47, F: +43 1 606 36 47-58 | office@ehlaw.at | www.ehlaw.at