

Schriftform für den Lagezuschlag

immolex 2022/22

§ 16 Abs 4 MRG

OGH 28. 9. 2021, 5 Ob 143/21x

Lagezuschlag; überdurchschnittliche Lage; Schriftform

Für die Einhaltung des Erfordernisses der Schriftform genügt eine schlagwortartige Umschreibung der die Lage beeinflussenden Faktoren. Ob diese vom Vermieter genannten Faktoren auch tatsächlich vorliegen und den Lagezuschlag rechtfertigen, ist für dieses Formalerfordernis nicht relevant, wohl aber für die Frage, ob ein Lagezuschlag materiell berechtigt ist.

Aus der Begründung:

Gemäß § 16 Abs 4 MRG ist ein Lagezuschlag nur dann zulässig, wenn die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, eine Lage aufweist, die besser ist als die durchschnittliche Lage (§ 2 Abs 3 RichtWG), und wenn die für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände dem Mieter in Schriftform bis spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrags ausdrücklich bekannt gegeben worden sind.

Nach stRsp des Fachsenats ist an die Bekanntgabeobliegenheit nach § 16 Abs 4 MRG kein allzu strenger Maßstab anzulegen, sodass die schlagwortartige Umschreibung der die Lage beeinflussenden Faktoren genügt. Es reicht aus, wenn im Mietvertrag schlagwortartig entsprechende, den Wohnwert des Hauses beeinflussende Kriterien angeführt werden (5 Ob 128/20i [immolex 2021/43 (*Ruckenbauer*)]; RS0111820 [T 3]; RS0111201 [T 2]; RS0111202). Ausgehend davon beurteilte der Fachsenat die Hinweise „zentrale Verkehrslage einer Wohnung in Wien 1, Wollzeile“ (5 Ob 180/00g), „Verkehrsgünstige Lage und den Blick ins Grüne“ (5 Ob 216/00a [immolex 2001/25]), „ruhige zentrumsnahe Lage in Innsbruck“ (5 Ob 241/00b [immolex 2001/129]), „Lage des Hauses im Cottage-Viertel, Nähe zum Prater und die günstige Verkehrsanbindung“ (5 Ob 99/15t [immolex 2016/1 (*Richter*)]), „gute Wohnlage, sehr gute Infrastruktur sowie Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe“ (5 Ob 71/16a [immolex 2017/1 (*Ruckenbauer*)]), „besondere Infrastruktur, exzellente Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch und die zentrale Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel“ (5 Ob 128/20i [immolex 2021/43 (*Ruckenbauer*)]) sowie jüngst „die gute Lage (Nähe zum 7. Bezirk/zur Innenstadt), gute Verkehrsanbindung sowie Infrastruktur“ (5 Ob 115/21d) als ausreichend.

Die Frage, ob die Bekanntgabe der maßgebenden Umstände den Anforderungen des § 16 Abs 4 MRG entspricht, hängt - wie die Berechtigung von Zuschlägen zum Richtwertmietzins allgemein (RS0117881 [T 1]; RS0116132 [T 2]; RS0111201 [T 3]; 5 Ob 102/17m [Gründerzeitviertel]; 5 Ob 74/17v [immolex 2018/25 (*Kothbauer/Rosifka*) - Referenzgebiet]) - grundsätzlich von den Umständen des Einzelfalls ab (5 Ob 128/20i). Der OGH hätte daher nur im Fall einer groben Fehlbeurteilung korrigierend einzugreifen.

Die erste hier zur beurteilende Mietvertragsklausel enthält den Hinweis „überdurchschnittliche zentrumsnahe und verkehrsgünstige Grünlage“, die zweite die Hinweise „Haus im sogenannten Cottageviertel in nächster Nähe zum Erholungsgebiet Türkenschanzpark, daher in Grünlage, trotzdem auch in zentrumsnaher Lage (10 Minuten zu Fuß in den 1. Bezirk) mit guter Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung, mit einer guten Anbindung an das öffentliche und Individualverkehrsnetz sowie an Radwege; Bahnhof Wien-Praterstern wie auch Wien-Mitte in Fußweite, innerhalb von 10-15 Minuten sind der Hauptbahnhof sowie der Flughafen Wien-Schwechat motorisiert erreichbar“. Die Auffassung des RekG, diese

in den Mietverträgen enthaltenen Hinweise erfüllten jeweils die Anforderungen an die Bekanntgabe der für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände nach § 16 Abs 4 MRG, hält sich in dem von der Rsp vorgegebenen Rahmen. Ob die von der Vermieterin als zuschlagsbegründend angesehenen Kriterien auch tatsächlich vorliegen und einen Lagezuschlag rechtfertigen, ist für das Formalerfordernis der Bekanntgabe nach § 16 Abs 4 MRG nicht relevant. Das ist vielmehr eine Frage der materiellen Berechtigung des Lagezuschlags und erst im weiteren Mietzinsüberprüfungsverfahren zu klären.

Die durchschnittliche Lage ist nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen (RS0111204 [T 2]). Zur Beurteilung, ob eine konkrete Lage (Wohnumgebung) aufgrund ihrer Eigenschaften als „besser als durchschnittlich“ zu qualifizieren ist, bedarf es des wertenden Vergleichs mit anderen Lagen (Wohnumgebungen). In Wien ist als Referenzgebiet für die Beurteilung der Durchschnittlichkeit der Lage eines Hauses nicht regelhaft maximal der jeweilige Gemeindebezirk heranzuziehen, sondern es ist auf jene Teile des Wiener Stadtgebiets abzustellen, die einander nach der Verkehrsauffassung in ihren Bauungsmerkmalen gleichen und (daher) ein einigermaßen einheitliches Wohngebiet bilden (RS0131812). Bei der Beurteilung der Qualität einer Wohnumgebung ist eine Gesamtschau und Gewichtung der einzelnen Lagecharakteristika nach den Umständen des jeweiligen Einzelfalls geboten. Vorzunehmen ist eine Gesamtschau, weil die Lagequalität nur insgesamt erfasst werden kann. Die Auflistung und Bewertung einzelner Lagefaktoren kann nur ein Kontrollinstrument sein (5 Ob 158/18y). Dabei ist dem Rechtsanwender ein gewisser Wertungs- und Ermessensspielraum eingeräumt. Solange dieser nicht überschritten wird, liegt keine erhebliche Rechtsfrage vor (5 Ob 242/18a [immolex 2019/57]).

Ausgehend von den innerstädtischen Gebieten mit einer mittleren und dichten mehrgeschoßigen Verbauung als Referenzgebiet bejahte das RekG die Überdurchschnittlichkeit der hier zu beurteilenden im 18. Wiener Gemeindebezirk in unmittelbarer Nähe zum Cottage-Viertel gelegenen Wohnung. Als die seiner Auffassung nach dafür entscheidenden Merkmale hob es in seiner ausführlichen Begründung insb die gute Verkehrsanbindung (öffentlicher Verkehr und Individualverkehr), die Versorgung mit Geschäften des täglichen Bedarfs und sonstigen Konsumgütern, das Gastronomieangebot, die medizinische Versorgung, die Bildungs- und Fürsorgeeinrichtungen, die Nähe zu Parkanlagen und die leichte Erreichbarkeit der kulturellen Einrichtungen der innerstädtischen Bezirke hervor. Diese Beurteilung des RekG lässt sich mit der Rsp des OGH zu vergleichbaren Fällen in Einklang bringen. Auch wenn das eine oder andere Argument, wie etwa die Aufwertung der Lage durch die Nähe zum Hauptbahnhof, nicht überzeugt, hat das RekG - in der gebotenen Gesamtschau und Gewichtung der einzelnen Lagecharakteristika - den ihm bei der Beurteilung der Qualität der Lage (Wohnumgebung) grundsätzlich eingeräumten Wertungs- und Ermessensspielraum nicht verlassen.

Anmerkung:

Wie der OGH mE richtig ausführt, überzeugen einzelne Argumente, wie die Nähe zum Hauptbahnhof (Luftlinie: über 5km vom nächstgelegenen Punkt der gegenständlichen Haizingergasse), in der Begründung des Lagezuschlags nicht, da ansonsten nahezu das gesamte dicht bebaute Wien von der Nähe zu diesem profitieren würde. Auch dürften die „10 Minuten zu Fuß in den 1. Bezirk“ eher an die Laufcommunity gerichtet sein, Google Maps weist für die

Strecke Haizingergasse (nächstgelegener Punkt) - Schottentor zu Fuß eine Distanz von knapp über 2 km (rund eine halbe Stunde) aus. Im Ergebnis ist mE allerdings die Auffassung der Überdurchschnittlichkeit der Lage zu teilen, wohl insb aufgrund der Nähe zu überdurchschnittlich großen Grünflächen in alle Himmelsrichtungen und Lage am Cottageviertel bei gleichzeitiger Nähe zum klar überdurchschnittliche Infrastruktur aufweisenden Aumannplatz (unzählige Geschäfte, Gastronomie etc). Interessant (aber mE zu treffend) ist, dass das RekG (zust der OGH) auch die öffentliche Verkehrsanbindung (in Zusammenschau mit Individualverkehr) als gut (und somit überdurchschnittlich) beschreibt, da diese - am innerstädtischen Maßstab orientiert - in nächster Nähe zwar Straßenbahnen und Autobusse aufweist, höherfrequente Verkehrsmittel (U6 Währinger Straße bzw S 45 Gersthof) aber schon eine gewisse Distanz aufweisen (Minimum Luftlinie 400m), und fehlende U-Bahn-Nähe schon öfter als Ausschlusskriterium verwendet wurde (5 Ob 74/17v; 5 Ob 188/18k; vgl immolex 2021/4 [Limberg/Plank]).

Außerdem dürfte für die Beurteilung der öffentlichen Verkehrsanbindung (wie auch der anderen Kriterien) eben nicht nur das dicht verbaute Stadtgebiet Referenzgebiet sein: Herangezogen wurden diesmal nämlich nicht die schon oft vertretenen „inner-

städtischen Gebiete mit der dafür typischen geschlossenen mehrgeschoßigen Verbauung“ (RS0131812), sondern hier die „innerstädtischen Gebiete mit einer **mittleren** und dichten mehrgeschoßigen Verbauung“ (ähnlich auch in 5 Ob 158/18y, dort für 1150 Wien die „innerstädtischen Gebiete mit einer **mittleren oder** dichten mehrgeschoßigen Verbauung“). Der OGH erkennt daher für die Haizingergasse (die sich treffenderweise genau zwischen dicht verbaute 18. Bezirk und dem loser verbauten Cottageviertel befindet) ein weiteres Referenzgebiet an, und lässt damit zu, dass innerhalb eines Gebiets Lagen unterschiedlicher Bebauungsdichte (mittel und dicht) miteinander verglichen werden. Das bestätigt erneut, dass auch der Wohnungsmarkt (so der OGH, 5 Ob 74/17v; plakativ 5 Ob 158/18y) immer in die Ziehung des Referenzgebiets einfließen sollte, da dieser seine „Grenzziehung“ üblicherweise nicht nur an der Bebauungsdichte ausrichtet. Die sichere Eingrenzbarkeit der Referenzgebiete bleibt mangels konkreter Kriterien allerdings schwierig (so auch *Höllwerth*, immo aktuell 2019/41).

Mag. Valentin Plank ist Jurist im Bereich Liegenschaftsrecht und Liegenschaftsbewertung.

Einheitliche Wohneinheit in zwei nebeneinander liegenden Häusern

immolex 2022/23

§ 31 MRG

OGH 22. 10. 2021, 8 Ob 114/21d

Einzelrechtsnachfolge; abgesonderte Benutzbarkeit

Auch durch Einzelrechtsnachfolge hinsichtlich eines Teils des Objekts, in dem ein Bestandgegenstand liegt, kann es zu einer Personenmehrheit auf Bestandgeberseite kommen. In welcher Form diese Bestandgebermehrheit rechtlich organisiert ist und nach welchen Regeln hierbei vorzugehen ist, richtet sich danach, ob ein einheitliches Bestandverhältnis betroffen ist oder nicht.

Aus der Begründung:

Ob ein Bestandobjekt eine wirtschaftliche Einheit bildet und daher als einheitlich anzusehen ist, hängt nach stRsp in erster Linie vom Parteiwillen bei Vertragsabschluss ab und kann daher nur aufgrund der Umstände des Einzelfalls beurteilt werden (RIS-Justiz RS0020405 [insb T 7]).

Mangels einer über den Anlass hinausreichenden Aussagekraft von Einzelfallentscheidungen steht die Rev zu ihrer Überprüfung nach § 502 Abs 1 ZPO nicht offen, es sei denn, dem BerG wäre bei seiner Entscheidung eine krasse Fehlbeurteilung unterlaufen. Diese Voraussetzung ist hier nicht erfüllt.

Die Beurteilung des BerG, dass der Wille der Vertragsparteien bei der Anmietung der rund 40m² großen Beklagtenwohnung, die aus „zwei Zimmern, Küche, Klosett, Wasserentnahmestelle und Badnische“ bestand und dem Wohnbedarf einer vierköpfigen Familie dienen sollte, auf die Begründung eines einheitlichen Bestandverhältnisses über alle aufgezählten Räume gerichtet war, ist geradezu zwingend und nicht korrekturbedürftig.

Davon ausgehend zeigt die Rev des Kl keine erhebliche Rechtsfrage auf.

Es ist in der hg Rsp bereits geklärt, dass es auch durch Einzelrechtsnachfolge hinsichtlich eines Teils des Objekts, in dem ein Bestandgegenstand liegt, zu einer Personenmehrheit auf Bestand-

geberseite kommen kann. In welcher Form diese Bestandgebermehrheit rechtlich organisiert ist und nach welchen Regeln hierbei vorzugehen ist, richtet sich danach, ob ein einheitliches Bestandverhältnis betroffen ist oder nicht. Erstreckt sich eine Wohneinheit über zwei nebeneinander liegende Häuser (hier: WE-Objekte) und wird eines der beiden veräußert, dann stehen Veräußerer und Erwerber in einer analog einem Miteigentumsverhältnis zu qualifizierenden Rechtsgemeinschaft (5 Ob 102/01p).

Die Entscheidung des BerG steht mit dieser hg Rsp im Einklang.

Die Teilkündigung eines einheitlichen Bestandobjekts ist nach § 31 Abs 1 MRG nur zulässig, wenn der restliche Teil des Mietgegenstands abgesondert benutzbar ist oder ohne unverhältnismäßige Schwierigkeiten abgesondert benutzbar gemacht werden kann und zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses des Mieters und der schon bisher mit ihm im gemeinsamen Haushalt darin wohnenden eintrittsberechtigten Personen oder zur Besorgung seiner Geschäfte ausreicht. Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, kommt eine Teilkündigung daher nicht in Frage, sodass sich die Prüfung des Kündigungsgrunds nach § 30 Abs 2 Z 8 MRG einschließlich der danach vorzunehmenden Interessenabwägung erübrigt.

Die Beurteilung, ob im Fall der Teilkündigung eine abgesonderte Benutzbarkeit des restlichen Mietgegenstands iSd § 31 Abs 1 MRG hergestellt werden kann, ist wiederum eine Einzelfallentscheidung. Gegen die Lösung dieser Frage durch das BerG zeigt die Rev keine Bedenken auf. Sie geht im Gegenteil selbst davon aus, dass der Bekl bei Abtrennung des streitgegenständlichen Zimmers die restliche Wohnung zur Gänze aufgeben müsste.

Anmerkung:

Eine Zurückweisungsentscheidung zu kommentieren ist zumeist eine Herausforderung, weil der Sachverhalt idR sehr kryptisch gehalten ist. Auch wenn der OGH die Aussage der Rechtsnachfolge auf Vermieterseite und der analog einem Miteigentumsverhältnis zu qualifizierenden Rechtsgemeinschaft nur obiter ins Treffen führt, so