

RECHTSPRECHUNG

Bearbeitet von Fritz Iby, Stephanie Kulhanek und Julia Kainc

Lagezuschlag beim Richtwertmietzins – überdurchschnittlich gute Lage

immolex 2023/128

§ 16 Abs 4 MRG

OGH 31. 5. 2023, 5 Ob 27/23s

Richtwertmietzins; Lagezuschlag; überdurchschnittliche Lage

In Wien ist als Referenzgebiet für die Beurteilung der Durchschnittlichkeit der Lage auf die Teile des Stadtgebiets abzustellen, die einander in ihren Bebauungsmerkmalen gleichen und ein einigermaßen einheitliches Wohngebiet bilden. Es ist vertretbar, 600 bis 750 Meter vom Bestandsobjekt entfernte Infrastruktur als außerhalb der relevanten Wohnumgebung gelegen dabei nicht zu berücksichtigen.

Aus der Begründung:

Gemäß § 16 Abs 4 MRG ist ein Lagezuschlag (ua) 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). Ob eine konkrete Lage (Wohnumgebung) aufgrund ihrer Eigenschaften als „besser als durchschnittlich“ zu qualifizieren ist, ist nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen (RSO111204 [T 2]). Dazu bedarf es eines 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 auf jene Teile des Wiener Stadtgebiets abzustellen, die einander nach der Verkehrsauffassung in ihren Bebauungsmerkmalen gleichen und (daher) ein einigermaßen einheitliches Wohngebiet bilden (RSO131812).

Maßgeblich für die Beurteilung „nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens“ sind unterschiedliche Faktoren und Standorteigenschaften, so etwa die Verkehrsanbindung (öffentlicher Verkehr und Individualverkehr), Versorgung mit Geschäften des täglichen Bedarfs, Bildungs- und Fürsorgeeinrichtungen, Gesundheitsversorgung, kulturelles Angebot, Sport- und Freizeitanlagen, Parks, Grünflächen und Gewässer (also die „Infrastruktur“ im weitesten Sinn). Ein weiteres Kriterium für die Beurteilung der (Über-)Durchschnittlichkeit vor allem einer innerstädtischen Lage ist auch der Umstand, ob die zu beurteilende Liegenschaft – gemessen an vergleichbaren Lagen – eine besondere (Grün-)Ruhelage aufweist oder im Gegenteil über das zu erwartende Ausmaß von Verkehr, Abgasen und Lärm belastet wird. Auch das Image der Wohnumgebung kann in die Beurteilung miteinzubeziehen sein (5 Ob 83/22z [immolex 2022/183 (Plank)] mwN).

Die (Über-)Durchschnittlichkeit der Lage ist dabei in einer Gesamtschau und unter Gewichtung der einzelnen Lagecharakteristika nach den Umständen des jeweiligen Einzelfalls zu beurteilen. 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 83/22z mwN).

Bei der Beurteilung der Lagequalität ist den Gerichten ein gewisser Wertungs- und Ermessensspielraum eingeräumt. Solange

dieser nicht überschritten wird, liegt keine erhebliche Rechtsfrage vor (5 Ob 83/22z; 5 Ob 20/22k mwN).

Das hier zu beurteilende Haus liegt im 14. Wiener Gemeindebezirk. Es ist ein Eckhaus an der Kreuzung zweier in diesem Bereich stärker befahrenen Straßenzüge. Das ErstG traf detaillierte Feststellungen zur Infrastruktur im weitesten Sinn. Die festgestellte Infrastruktur betrifft zu einem guten Teil den Bereich des Hietzinger Platzes und die Einrichtungen und Versorgungsmöglichkeiten sind nur durch Überquerung des Wienflusses sowie der auf beiden Seiten stark befahrenen Einfahrts- und Ausfahrtsstraßen der Stadt zu erreichen.

Anders als das ErstG berücksichtigte das RekG die Einrichtungen und Versorgungsmöglichkeiten im 13. Bezirk bei der Beurteilung der Lagequalität des Hauses nicht, weil der Wienfluss und die zu beiden Seiten befindlichen Fahrbahnen eine natürliche Grenze und Barriere der Erreichbarkeit seien.

Der RevRekWerber ist zwar insoweit im Recht, als die Aussage, der Wienfluss als natürliche (und zugleich politische) Grenze begrenze auch die zu beurteilende konkrete Lage (Wohnumgebung), nicht verallgemeinert werden kann. Die Berücksichtigung der (jeweils) jenseits des Wienflusses gelegenen Lagemerkmale auszuschließen überzeugt vielmehr nur dann, wenn im konkreten Einzelfall die Möglichkeiten der Überquerung tatsächlich eingeschränkt sind, die Erreichbarkeit der auf der anderen Uferseite gelegenen Einrichtungen also erschwert ist und diese daher nach der Verkehrsauffassung die Lage nicht charakterisieren. Diese Beurteilung hängt somit von den konkreten, insb örtlichen Gegebenheiten ab und entzieht sich zufolge ihrer Einzelfallbezogenheit generellen Aussagen. Letztlich begründet aber ohnedies auch das RekG die Außerachtlassung der Lagecharakteristika rund um den „Hietzinger Platz“ mit den konkreten örtlichen Gegebenheiten, nämlich damit, dass die gegebene Distanz von 600 bis 750 Meter nicht mehr als fußläufig bezeichnet werden könne und sich die im Nachbarbezirk gelegenen Geschäfte und Lokale daher außerhalb der relevanten Wohnumgebung befinden. Mit dieser Beurteilung hat das RekG den ihm eingeräumten Ermessensspielraum nicht überschritten.

Das Gebot der Beurteilung nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens macht es notwendig, sich von einem gleichsam mathematischen Verständnis des Wortes „durchschnittlich“ als dem Mittelwert aus einer gegebenen Grundgesamtheit (annähernd) entsprechend zu lösen. Die Lage ist in einer Gesamtschau und durch Gewichtung der einzelnen Lagecharakteristika zu beurteilen, nicht aus der Auflistung und Bewertung einzelner Lagefaktoren zu berechnen. Letzteres kann nur ein Kontrollinstrument sein (5 Ob 100/21y [immolex 2022/183 (Plank)] mwN).

Nach der Rsp des Fachsenats ist eines der relevanten Lagekriterien für die Beurteilung der (Über-)Durchschnittlichkeit der Lage auch der Umstand, ob die zu beurteilende Liegenschaft – gemessen an vergleichbaren innerstädtischen Lagen – eine besondere (Grün-)Ruhelage aufweist oder im Gegenteil über das im innerstädtischen Gebiet zu erwartende Ausmaß von Verkehr, Abgasen und Lärm

belastet wird (5 Ob 20/22k; 5 Ob 104/21m [immolex 2021/158 (Limberg/Plank)] mwN). Das RekG verwies auf die im Sachverständigen Gutachten abgebildete Lärmkarte und bezog die starke Belastung durch Straßenlärm von 70-75 dB in seine Gesamtbetrachtung mit ein. Diese erhöhte Beeinträchtigung durch Straßenlärm schmälert die Wohnqualität und ist daher bei der Gesamtbetrachtung aller Lagecharakteristika als negative Eigenschaft zu berücksichtigen.

Anmerkung:

Eingangs ist klarstellend anzumerken, dass sich die Überlegungen des RekG und des OGH zur Eigenschaft des Wienflusses als „natürliche Grenze“ offenbar nicht auf die Grenzziehung des „Referenzgebietes“ iSd RSO131812 (also jenes Gebietes, innerhalb dessen Lagen miteinander zu vergleichen sind) beziehen, sondern auf die Frage, ob Infrastruktur, die außerhalb dieser Grenze gelegen ist, als relevant für die Lagebeurteilung nach § 2 Abs 3 RichtWG („allgemeine Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Lebens“) anzusehen ist. Richtigerweise geht der OGH für die infrastrukturelle Betrachtung davon aus, dass der Ausschluss der Lagemerkmale nur dann sinnvoll ist, wenn diese nicht mehr leicht fußläufig erreichbar sind. Der OGH nennt hier eine Distanz von 600 bis 750m als zu weit entfernt (unklar, ob Luftlinie oder konkreter Fußweg), wobei in 5 Ob 115/21d eine Distanz von 500m als „gerade noch fußläufig“ beurteilt wurde. In 5 Ob 83/22z wurde die Erreichbarkeit infrastruktureller

Einrichtungen in 430m als mit der Innenstadt vergleichbar angesehen (kritisch Höllwerth, Anm zu 5 Ob 83/22z immo aktuell 2022/53). ME ist allerdings (vor einer allfälligen Verallgemeinerung genannter Distanzen) im Hinblick auf das „Referenzgebiet“ iSd RSO131812 zuerst zu fragen, innerhalb welches Referenzgebietes die konkrete Liegenschaft gelegen ist, da Mieter in Gebieten mit mittlerer Bebauung üblicherweise weitere fußläufige Distanzen zu infrastrukturellen Einrichtungen in Kauf nehmen als Mieter in Gebieten mit dichter Bebauung.

Zu hinterfragen ist die Argumentation des RekG (auch wenn die endgültige Lagebewertung freilich im Ermessen des Gerichts liegt und das Gutachten lediglich ein Kontrollinstrument darstellt), den vom Sachverständigen ermittelten Wert von 2,74 auf 3 aufzurunden. Das würde nämlich dazu führen, dass innerhalb eines Schulnotensystems klar überdurchschnittliche Werte ab 2,50 aufzurunden wären (und im Ergebnis nur mehr ein Bereich von 1,00-2,49 für überdurchschnittliche Lagen verbleiben würde). Nach der Idee dieser Skala sollen allerdings nahezu gleich große Bereiche für überdurchschnittliche (1,00-2,99) wie für durchschnittliche (3,00-5,00) Lagen vergeben werden.

(Siehe zu dieser Entscheidung auch Kothbauer, in diesem Heft Seite 316.)

Mag. **Valentin Plank**, LL.M., ist in der Limberg-Gruppe vor allem im Bereich Liegenschaftsrecht und Immobilienbewertung tätig.

Pauschale Mietzinsenerhöhung aufgrund einer Wertsicherungsvereinbarung

immolex 2023/129

§ 16 Abs 9 MRG; § 914 ABGB

OGH 24. 5. 2023, 8 Ob 6/23z

Wertsicherung; Mietzinsenerhöhung; pauschalierte Mietzinsanhebung

Macht der Vermieter, der aufgrund der Vereinbarung einer Wertsicherung den Mietzins anheben kann, dem Mieter, statt den höheren Mietzins exakt zu errechnen, ein Pauschalangebot und nimmt der Mieter dieses an, dann sind beide Vertragsparteien an diese neue Vereinbarung gebunden.

Aus den Entscheidungsgründen:

Bei Auslegung einer Willenserklärung nach §§ 914ff ABGB ist vom Wortlaut der Vereinbarung und der erforschten Parteienabsicht unter Berücksichtigung der redlichen Verkehrsübung unter Heranziehung des Parteienverhaltens und ihrer Erklärungen auszugehen, dies gemessen am Empfängerhorizont (RSO017915 [T 2, T 3, T 19]). Die Auslegung hat sich primär am Wortlaut zu orientieren und nicht nach einem dem Adressaten nicht erkennbaren Parteiwillen zu fragen, vielmehr auf die Verständnismöglichkeit des Empfängers (RSO014205; Rummel in Rummel/Lukas⁴ § 914 ABGB Rz 8).

Der Kl war als Vermieter nach dem MRG zu einer einseitigen Anhebung des Mietzinses grundsätzlich nur im Rahmen der vereinbarten Wertsicherungsklausel berechtigt. Seine im Dezember 2018 unterbreitete Ankündigung, den seit Jahren unveränderten Mietzins ab Jänner auf € 760,- erhöhen zu wollen, konnte ein objektiver Erklärungsempfänger daher schon mangels rechtlich zulässiger Alternativen nur dahin verstehen, dass der Kl damit die Wertsicherung geltend machen wollte, aber anstelle einer konkreten Berechnung eine Pauschalierung vornehmen wollte. Da eine beliebige Festsetzung des Zinses durch den Vermieter aber durch

eine Wertsicherungsklausel nicht gedeckt ist, bedurfte das Pauschalangebot einer Annahme, die der Bekl erteilt hat.

Wegen der festgestellten jahrelangen Diskussionen um Mängel und der verschobenen Sanierung des Hauses war es im vorliegenden Fall für einen objektiven Betrachter auch plausibel, dass der Vorschlag des Kl die nach dem Mietvertrag mögliche Wertsicherung nicht zur Gänze ausschöpfen wollte. Der Kl war an die auf seinem eigenen, der Höhe nach willkürlich gewählten Angebot beruhende neue Mietzinsvereinbarung in der Folge gebunden.

Aus welchen Umständen für den Bekl erkennbar gewesen wäre, dass der Kl sich noch eine über den konkret geforderten Mietzins hinausgehende Indexerhöhung vorbehalten wollte, obwohl er ohnehin sofort den höheren Betrag und nicht nur einen Teil fordern hätte können, argumentieren die Vorinstanzen nicht. Sie begründen auch nicht, weshalb es dem Bekl zur Last fallen sollte, dass der Kl als Vermieter mehrerer Wohnungen mit einer Wertsicherungsklausel „nichts anfangen“ konnte, aber über Jahre hinweg auch nicht willens war, sich an einer geeigneten Stelle darüber zu informieren. Auch der Anwaltsberuf des Bekl verpflichtete ihn nicht, zu seinem eigenen Nachteil seinem privaten Wohnungsvermieter Rechtsberatung zu erteilen, ohne dass dieser ihn darum gebeten hatte.

Aufgrund der zwischen den Streitparteien ab 1. 1. 2019 zustande gekommenen Vereinbarung über einen monatlichen Mietzins von € 760,- kam eine weitere Erhöhung unter Anwendung der Wertsicherungsklausel erst wieder in Frage, nachdem der zuletzt verlautbarte Indexwert (Dezember 2017) die nächste Schwelle überschritten hatte, was ab Februar 2020 mit einer Steigerung von insgesamt 7,25% der Fall war. Den sich daraus ergebenden erhöhten Mietzins von € 815,10 hat der Bekl auch bezahlt, sodass kein Rückstand offen ist.