

**Gericht**

OGH

**Entscheidungsdatum**

08.04.2003

**Geschäftszahl**

5Ob296/02v

**Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Petra S\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Isabella Hütter, Funktionärin der Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, gegen den Antragsgegner Valentin B\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Alexander Stolitza, Rechtsanwalt in Wien, wegen Überprüfung des Hauptmietzinses (§ 16 Abs 2 MRG iVm § 37 Abs 1 Z 8 MRG), über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 23. Juli 2002, GZ 41 R 98/02v-50, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 26. November 2001, GZ 44 Msch 26/00b-44, abgeändert wurde, den Sachbeschluss

gefasst:

**Spruch**

Dem Revisionsrekurs wird teilweise Folge gegeben.

Der Sachbeschluss des Rekursgerichtes wird dahingehend abgeändert, dass er unter Ausklammerung des Bewertungs- und Zulassungsausspruchs zu lauten hat:

"1. Es wird festgestellt, dass der zulässige monatliche Hauptmietzins für die Wohnung Nr. 10 im Haus \*\*\*\*\* im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses am 8. 4. 1999 S 6.620,-- betragen hat.

2.) Es wird festgestellt, dass der der Antragstellerin vom Antragsgegner vorgeschriebene monatliche Hauptmietzins in der Zeit vom 1. 5. 1999 bis zum 29. 2. 2000 den gesetzlich zulässigen Hauptmietzins um monatlich S 1.700,--, insgesamt also um S 17.000,-- überschritten hat.

3.) Der Antragsgegner ist schuldig, der Antragstellerin binnen 14 Tagen Euro 1.235,44 (S 17.000,--) zuzüglich 10 % USt und 4 % Zinsen aus jeweils Euro 123,54 seit 1. 5. 1999, 1. 6. 1999, 1. 7. 1999, 1. 8. 1999, 1. 9. 1999, 1. 10. 1999, 1. 11. 1999, 1. 12. 1999, 1. 1. 2000 und 1. 2. 2000 zu zahlen.

4.) Die Antragstellerin ist schuldig, dem Antragsgegner binnen 14 Tagen die mit Euro 527,31 bestimmten anteiligen Barauslagen (Sachverständigen-Gebühren) zu ersetzen."

**Text**

**Begründung:**

Seit 15. 4. 1999 ist die Antragstellerin (auf Grund eines Mietvertrages, der am 8. 4. 1999 abgeschlossen wurde) Hauptmieterin der Wohnung top 10 im Haus \*\*\*\*\*. Eigentümer des Hauses ist der Antragsgegner.

Die Wohnung besteht aus drei Zimmern, Küche, Bad, Vorraum, Klosett und Abstellraum und hat eine Nutzfläche von 82,83 m2. Der vereinbarte monatliche Hauptmietzins beträgt S 8.320,--.

In einem Beiblatt zum Mietvertrag waren Angaben zur Berechnung des Richtwertmietzinses enthalten. Zum Lagezuschlag wurde ausgeführt, dass die Wohnung in einer überdurchschnittlichen zentralen Lage außerhalb eines Gründerzeit-Viertels liege, dass durch Lokale und Einkaufsmöglichkeiten eine gute Infrastruktur gegeben sei, gute Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten vorlägen und eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln gegeben sei. Als zuschlagswürdige Kriterien wurden außerdem noch die Gegensprechanlage, der Telefonanschluss, der Telekabelanschluss, der Waschmaschinenanschluss, Parkett in den Haupträumen und der Umstand, dass die Nebenflächen der Wohnung weniger als 20 % ausmachen, angeführt; dazu war dem Mietvertrag noch eine Inventar- bzw. Ausstattungsliste angeschlossen. Möbelmiete wurde keine vereinbart.

Tatsächlich handelt es sich beim Haus \*\*\*\*\* um einen Altbau, der gut und zentrumsnahe gelegen ist. Versorgungsmöglichkeiten sind in nächster Nähe gegeben, ansonsten ist die Geschäftslage nur als mindergut zu bezeichnen. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch U-Bahn und Straßenbahn gegeben. Die Wohnung liegt im zweiten Stock des Hauses. Durch eine zweiflügelige Holzglastüre mit Oberlichte gelangt man in einen Vorraum, der mit einem Brettelboden ausgestattet ist. Von diesem Vorraum führt eine zweiflügelige Holzfüllungstür in ein Zimmer, das ebenfalls mit einem Brettelboden ausgestattet ist; von diesem Zimmer ist eine Kochnische abgetrennt. Im Bereich der Kochnische ist der Boden mit keramischen Fliesen ausgelegt, im Arbeitsbereich befindet sich zwischen Unter- und Oberkästen ebenfalls eine keramische Wandverfliesung. Die Kochnische ist mit einem 2 m x 2,30 m großen Küchenverbau samt Geräten (Geschirrspülmaschine, Kühlschrank und Gefrierkombination, Multifunktionsherd mit Ceranfeld, Dunstabzugshaube und Mikrowellenherd) ausgestattet. Hinter der Küche liegt ein Abstellraum, der ebenfalls mit keramischen Bodenfliesen ausgelegt ist. In diesem Raum stehen eine Waschmaschine, ein Wäschetrockner und ein ca 1,50 m hoher Wandverbau aus beschichteten Platten. Die Wohnung hat ein weiteres mit einem Brettelboden ausgestattetes Zimmer, das durch eine einflügelige Holzfüllungstüre betreten wird. Vom Vorraum aus gelangt man außerdem durch eine (einflügelige) Holzfüllungstüre in das Badezimmer, das mit Boden- und Wandfliesen aus Marmor versehen ist; die Wandverfliesung reicht ca 2 m hoch. Ausgestattet ist das Badezimmer mit einer Einbaubadewanne, einem keramischen Handwaschbecken und einer eingebauten Duschtasse mit Spritzwand. Dort befindet sich außerdem die Kombitherme, die der Warmwasserversorgung und der Beheizung der Wohnung durch Radiatoren in allen Haupträumen dient. Ebenfalls vom Vorraum aus gelangt man durch eine weitere Holzfüllungstür in ein drittes Zimmer mit einem Brettelboden. Von diesem Zimmer erreicht man eine durch eine einfache Konstruktion abgetrennte begehbare Garderobe. Das WC befindet sich in einem eigenen Raum, ist mit keramischen Boden- bzw Marmorfliesen ausgestattet und hat eine keramische Wandverfliesung bis zu einer Höhe von ca 1,60 m. Es ist ein Druckspüler vorhanden, eine Hängemuschel und ein keramisches Handwaschbecken mit Einhandarmatur. Vor Übergabe der Wohnung an die Antragstellerin wurde sie generalsaniert, also auch frisch gestrichen und ausgemalt. Im Badezimmer, WC und Abstellraum wurde eine Zwischendecke eingezogen; im dadurch entstandenen Zwischenraum führt die Entlüftung dieser Räume ins Freie. Einrichtung und Ausstattung der Wohnung haben sich bis zur Befundaufnahme durch den Sachverständigen nicht geändert. Im Hof des Hauses befindet sich eine Autowerkstätte. Bei der Befundaufnahme durch den Sachverständigen am 19. 10. 2000 um 9 Uhr 15 konnte keine Beeinträchtigung durch Lärm festgestellt werden. Die Antragstellerin hat zunächst bei der Schlichtungsstelle, dann bei dem von der Antragsgegnerin gemäß § 40 Abs 2 MRG angerufenen Erstgericht die Überprüfung des vereinbarungsgemäß zu zahlenden Hauptmietzinses und die Rückzahlung der bis Februar 2000 (dem Datum der Antragstellung) zuviel entrichteten Beträge beantragt. Sie hält vor allem einen Lagezuschlag für nicht gerechtfertigt und meint, es seien neben Zuschlägen auch Abstriche vom Richtwertmietzins zu machen. Nach der letzten mündlichen Verhandlung stellte die Antragstellerin noch den Zwischenantrag festzustellen, in welchem Ausmaß die Mietzinsvereinbarung vom 8. 4. 1999 des gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten hat und damit iSd § 16 Abs 8 MRG unwirksam ist (ON 29).

Die Antragsgegnerin vertritt den Standpunkt, der vereinbarte Hauptmietzins sei der Lage und der Ausstattung des Mietobjekts angemessen. Sie hat dazu umfangreiches Vorbringen erstattet, das der Rechtfertigung zahlreicher Zuschläge zum Richtwertmietzins dienen soll. Insoweit kann auf dessen Wiedergabe im erstinstanzlichen Sachbeschluss (ON 44, 3 ff) und die noch folgenden Rechtsausführungen verwiesen werden. Zum Zwischenfeststellungsantrag äußerte sich die Antragsgegnerin dahingehend, dass dieser, weil er mit dem Hauptbegehren übereinstimme, unzulässig und daher zurückzuweisen sei. Das Erstgericht stellte den zulässigen Hauptmietzins mit monatlich S 6.327,- fest, dazu noch die Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung, soweit dieser Betrag zum 15. 4. 1999 überschritten wurde, und trug dem Antragsgegner für den Zeitraum vom 1. 5. 1999 bis 29. 2. 2000 die Rückzahlung von (gestaffelt) S 19.930,- s. A. auf. Ausgehend vom Mietvertragsabschluss (8. 4. 1999, Mietvertragsbeginn 15. 4. 1999) sei der Richtwertmietzins, und zwar mit einem Grundbetrag von S 55,- pro m2 zulässig. Zu diesem Betrag sei ein Lagezuschlag von S 16,16 pro m2 hinzuzurechnen, weil die Lage der Wohnung besser als durchschnittlich sei und die dafür maßgeblichen Umstände (außerhalb eines Gründerzeitviertels, gute Infrastruktur durch Lokale und Einkaufsmöglichkeiten, zentrale Lage, gute Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten und gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln) in einem Beiblatt zum Mietvertrag bekanntgegeben worden seien. Außerdem seien zum Richtwert Zuschläge für werterhöhende Umstände hinzuzurechnen, doch in einem deutlich geringeren Ausmaß als vom Antragsgegner erwünscht. Die Saldierung der Zu- und Abschläge ergebe insgesamt Zuschläge von 9,50 %, sodass sich für die 82,83 m2 große Wohnung sich ein zulässiger Hauptmietzins von 6.327 S errechne.

Folgende Zuschläge seien gerechtfertigt:

- 5 % für die Erstanmietung nach Sanierung;
- 2,50 % für die Tatsache, dass WC und Bad in getrennten Räumen sind;
- 1 % für den Waschmaschinenanschluss;
- 1,50 % als Geschoßzuschlag;
- 3 % für den Abstellraum;
- 3 % für die Entlüftung von Badezimmer, Abstellraum und WC ins Freie;

1 % für den Kabelfernsehanschluss.

Dem stünden folgende Abschläge gegenüber:

2,50 % für die Lage im 2. Stock ohne Aufzug;

5 % für die teilweise Beeinträchtigung durch die Werkstätte im Hof (ein Zimmer der Wohnung verfüge über Fenster in den Hof). Weitere vom Antragsgegner geforderte Zuschläge seien nicht berechtigt:

Die Ausstattung der Wohnung mit Telefonanschluss, weil ein solcher schon zur Standardausführung gehöre;

die überdurchschnittliche Bestückung der Wohnung mit Stromauslässen;

ein Zuschlag für Nebenflächen, weil diese mehr als 20 m<sup>2</sup> hätten, unter Hinzurechnung der Kochnische seien es sogar 28 m<sup>2</sup>, ein Zuschlag für die Warmwasseraufbereitung und Zentralheizung, weil diese Einrichtungen schon zur Einordnung einer Wohnung in die Kategorie A nötig seien;

der vom Sachverständigen bereits berücksichtigte Anschluss für die Waschmaschine in einem geringeren Prozentsatz als vom Antragsgegner begehrt, nämlich nur mit 1 %, weil eine Waschmaschine eigentlich schon zur Grundausstattung einer Wohnung gehöre;

die Marmorverfliesung im Bad, die zwar optisch sehr schön sein mag, sei im Hinblick auf die schwierige Reinigung nicht optimal;

die Sanierung von Fenstern und Türen sei ohnehin im Zuschlag von 5 % für die Erstanmietung nach Sanierung berücksichtigt worden;

eine Raumhöhe von 3,5 m sei in einem Altbau üblich;

beim Parkettboden in den Haupträumen handle es sich um Fischgrätparkett, also um eine normale Bodenausstattung. Zum Zwischenantrag auf Feststellung führte das Erstgericht aus, dass dieser zulässig und ihm daher Rechnung zu getragen gewesen sei; ein Rückzahlungstitel sei zu schaffen gewesen, weil der vorgeschriebene Mietzins bezahlt worden und ein Mietzinsrückstand nicht hervorgekommen sei.

Das Rekursgericht änderte den erstinstanzlichen Sachbeschluss so ab, dass es den bei Abschluss des Mietvertrages am 8. 4. 1999 zulässigen monatlichen Hauptmietzins mit S 7.534,- und dementsprechend eine Überschreitung um monatlich S 786,- feststellte und den Antragsgegner schuldig erkannte, der Antragstellerin für die Zeit vom 1. 5. 1999 bis 29. 2. 2000 S 7.860,- (Euro 571,21) s. A. zurückzuzahlen. Es begründete diese Entscheidung unter Übernahme der erstgerichtlichen Feststellungen im Wesentlichen wie folgt:

Auszugehen sei davon, dass die "mietrechtliche Normwohnung" in einem Althaus liegt (5 Ob 168/01v). Dies sei deshalb relevant, weil erst durch einen Vergleich der konkreten Wohnung, für die der zulässige Hauptmietzins ermittelt werden soll, mit der in § 2 Abs 1 RichtWG definierten mietrechtlichen Normwohnung festgestellt werden könne, ob werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen vom Standard der mietrechtlichen Normwohnung vorliegen, die Zu- bzw Abschläge erfordern.

Daraus folge, dass für Neubauten selbstverständliche Ausstattungsdetails, die aber (noch) nicht typischer Bestandteil einer Altbauwohnung waren (sind), ein Zuschlag zum Richtwert gerechtfertigt sei. Dass ein Ausstattungselement nicht schon im Mietvertrag ausdrücklich als zuschlagsbegründend genannt wurde, stehe einer Relevierung im Verfahren über die Zulässigkeit des vereinbarten Hauptmietzinses - anders als beim Lagezuschlag, der gemäß § 16 Abs 4 MRG nur gefordert werden könne, wenn die dafür maßgebenden Umstände spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrages ausdrücklich bekannt gegeben wurden (vgl 5 Ob 216/00a, 5 Ob 238/99o, 5 Ob 199/98w) - nicht entgegen.

Im Einzelnen sei auszuführen:

Für die Grundrissgestaltung der Wohnung - der Grundrissplan sei dem Protokoll der Tagsatzung vom 3. 7. 2001 angeschlossen (AS 81) - sei kein Zuschlag gerechtfertigt. Das 17,22 m<sup>2</sup> große Zimmer könne nämlich nur über das davor liegende, 28,52 m<sup>2</sup> große Zimmer begangen werden. Auch die Küche (Kochnische) sei nicht direkt vom Vorraum aus zu begehen. Daher sei (mit Würth in Würth/Zingher, Miet- u WohnR20, Rz 21 zu § 16 MRG) davon auszugehen, dass 1 bis 2 Durchgangszimmer eine durchschnittliche Grundrissgestaltung nahe legen, die weder einen Zunoeh einen Abschlag rechtfertige.

Der Zustand von Küche und Wirtschaftsraum gehe weit über den Standard einer "mietrechtlichen Normküche" hinausgeht, der schon dann als erfüllt angesehen werde, wenn eine Billigstlösung für Koch- und Abwaschmöglichkeit vorhanden ist (vgl 5 Ob 50/01s). Die Ausstattung der Küche mit neuen Markengeräten (Einbauherd, Ceranfeld, Dunstabzugshaube, Mikrowelle, Geschirrspüler, Kühl- und Gefrierkombination) und das Vorhandensein eines Wirtschaftsraumes mit Waschmaschine und Trockner rechtfertigten insgesamt einen Zuschlag von 15 %. Auch die Ausstattung der Wohnung mit Einbauküche und Wirtschaftsraum könne nämlich zuschlagsbegründend wirken. Abgesehen davon, dass das Gesetz (§ 16 Abs 2 Z 1 MRG) die "sonstige Ausstattung" nicht auf bauliche Ausstattungsmaßnahmen einschränke, wäre doch ein Nichtvorhandensein von für die Küche wesentlichen Ausstattungselementen (Herd und Spüle) abschlagsbegründend, weil das Kategoriemerkmal Küche diese Ausstattungselemente (in zumindest einfacher Ausführung) erfordere, könne das Vorhandensein einer sehr gut ausgestatteten Einbauküche mit der bloßen Zurverfügungstellung von Küchenkästchen (LGZ Wien 40 R 289/00) nicht gleichgesetzt werden. Ein Vergleich mit dem vom

Sachverständigen angesetzten Betrag für die angemessene Möbelmiete (S 1.196,--) bestätige die Richtigkeit eines Zuschlages von 15 %.

Soweit der Antragsgegner unter Berufung auf die überdurchschnittlichen Elektroinstallationen der Wohnung, nämlich die Ausstattung mit 7 Stromkreisen und einem eigenen Stromkreis für EDV-Geräte, während die relevante ÖNORM für diese Wohnungsgröße nur 3 Stromkreise vorsehe, einen Zuschlag von zumindest 5 % fordere, weiters einen Zuschlag von 3 % für den Telekabelanschluss und von 2 % für den Telefonanschluss (Kabel- bzw Telefonsteckdosen mit eingezogenem Draht in jedem der drei Wohnräume), erscheine ein Zuschlag von insgesamt 6 % für Telefon- und Telekabelanschluss sowie Gegensprechanlage und höherwertige Elektroinstallationen sachgerecht. Der Ansicht des Erstgerichtes, dass ein Telefonanschluss zur Standardausstattung einer Wohnung gehöre, sei entgegen zu halten, dass technische Ausstattungsmerkmale wie Telefon- und Telekabelanschluss sowie Gegensprechanlage für eine Altbauwohnung nicht typisch seien.

Für die Ausstattungsmerkmale des Badezimmers, die über den Standard der mietrechtlichen Normwohnung deutlich hinausgingen (Marmorfußboden, Vormauerung beim Waschtisch, Badewanne und Brausetasse, Duschabtrennung aus Acrylglas, hochwertige Armaturen), habe der Antragsgegner einen Zuschlag von zumindest 5 % veranschlagt, für die besondere Ausstattung des WCs (Hänge-WC, eingefasster Spiegel, Handwaschbecken, Papierhalter, Fenster zum Lichthof) einen Zuschlag von 1 % und für die "Wärmezentrale" (Warmwasseraufbereitung und Heizung mit integriertem 60-Liter-Speicher) einschließlich Handtuch(halter), Heizkörper und elektronischem Raumthermostat ebenfalls einen Zuschlag von zumindest 1 %. Dafür erscheine ein Zuschlag von insgesamt 8 % als angemessen, weil die geschilderte Konfiguration doch deutlich den Standard einer Altbauwohnung übersteige.

Für die Sicherheitstür sei ein Zuschlag von 1 % zu gewähren, für den Eichenmassivholzboden ein solcher von 2 %. Dagegen sei der Einbau von zwei neuen Aluminiumfenstern mit Isolierverglasung im Schlafzimmer der Wohnung, den der Antragsgegner mit einem Zuschlag von 1 % berücksichtigt haben möchte, schon durch den 5 %igen Zuschlag für "Erstanmietung nach Sanierung" ausreichend honoriert worden. Der vom Erstgericht vorgenommene Abschlag für die Autoreparaturwerkstätte im Hof des Hauses erscheine mit 5 % etwas zu hoch. Zwar kommt es nicht darauf an, ob im (punktuellen) Zeitpunkt der Befundaufnahme durch den Sachverständigen eine Ruhestörung festzustellen war, sondern auf die mit dem Betrieb eines derartigen Unternehmens üblicherweise und erfahrungsgemäß verbundenen Störungen, doch falle ins Gewicht, dass nur ein Zimmer der Wohnung über Fenster zum Hof verfüge und daher im Wesentlichen nur dieser Raum (mit einer Nutzfläche von 13,02 m<sup>2</sup>) von allfälligen Störungen betroffen sei. Ein Abschlag von 3 % erscheine ausreichend.

Dem Argument des Antragsgegners, für eine überdurchschnittliche Ausstattung der Wohnung sei ein Zuschlag in Höhe der Eigenkapitalverzinsung sowie einer Abschreibung anzusetzen, sei entgegen zu halten, dass die werterhöhenden Abweichungen des Standards der konkreten Wohnung gegenüber dem Standard der mietrechtlichen Normwohnung nach dem Gesetz durch Zuschläge zum Richtwert honoriert werden. Der (finanzielle) Aufwand des Vermieters zur Herstellung des den "Normzustand" übersteigenden Zustandes werde durch die erwähnten Zuschläge abgegolten; eine darüber hinausgehende Berücksichtigung des finanziellen Aufwands durch Eigenkapitalverzinsung und jährliche Abschreibung sei dem Gesetz nicht zu entnehmen.

Insgesamt errechneten sich daher die Zuschläge wie folgt:

- 15 % für Küche und Wirtschaftsraum,
- 6 % für die höherwertigen technischen Einrichtungen,
- 8 % für die Sanitärausstattung,
- 1 % für die Sicherheitstür,
- 2 % für den Parkettboden,
- insgesamt also 32 %.

Dazu kämen die vom Erstgericht unbekämpft gewährten Zuschläge von 1,5 % für die Geschoßlage, 5 % für die Erstanmietung nach Sanierung und 3 % für das Vorhandensein eines Abstellraumes, was Zuschläge von insgesamt 41,5 % ergebe.

Davon seien Abschläge von 5,5 % zu machen, und zwar 2,5 % für die Lage der Wohnung im 2. Stock ohne Aufzug, 3 % für die Beeinträchtigung durch die Hofwerkstätte, was - saldiert - Zuschläge von 36 % ergebe.

Der zulässige Richtwertmietzins für die 82,83 m<sup>2</sup> große Wohnung errechne sich demnach mit S 90,96 pro m<sup>2</sup> (S 55,-- zuzüglich 36 %, zuzüglich S 16,16 Lagezuschlag), der zulässige Hauptmietzins bei Mietvertragabschluss mit S 7.534,-- monatlich.

Dem Zwischenfeststellungsantrag der Antragstellerin entsprechend sei klarzustellen gewesen, dass diese nicht bloß eine Periodenüberprüfung begehrt habe, sondern eine Überprüfung der Zulässigkeit der Mietzinsvereinbarung an sich.

Die Entscheidung des Rekursgerichtes enthält den Ausspruch, dass der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei, weil sich keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung gestellt habe, zumal der Bemessung bestimmter Zuschläge keine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zukomme.

Mit dem jetzt vorliegenden ao Revisionsrekurs strebt die Antragstellerin, die den Sachbeschluss des Erstgerichtes nicht angefochten hatte, dessen Wiederherstellung an; hilfsweise hat sie auch einen Aufhebungsantrag gestellt. Die Zulässigkeit ihres Rechtsmittels begründet sie damit, dass sich das Rekursgericht in Details der Ermittlung des zulässigen Hauptmietzinses - so etwa durch die Gewährung eines Zuschlages zum Richtwertmietzins für die Einrichtung der Küche, die doch nur einen Entgeltsanspruch für mitvermietete Möbel nach § 25 MRG begründen könnte - von der Judikatur des OGH entfernt habe und zu anderen entscheidungsrelevanten Fragen des Richtwertmietzinses noch gar keine Judikatur vorliege. Bei richtiger Berechnung könnten Zuschläge zum Richtwertmietzins (S 55,- pro m<sup>2</sup>) überhaupt nur für die Lage des Objekts (S 16,16 pro m<sup>2</sup>) sowie im Ausmaß von 5 % für die Erstanmietung nach Sanierung der Wohnung, von 1,5 % für die Geschöblage und von je 1 % für die Waschmaschine, das Telefon, das Telekabel und die Gegensprechanlage gewährt werden (insgesamt also 10,5 %), wovon wiederum Abschläge von 2,5 % für die Lage der Wohnung im zweiten Stock ohne Aufzug und von 5 % für die Lärmbeeinträchtigung durch die Werkstätte im Hof zu machen wären (insgesamt 7,5 %), was einen zulässigen monatlichen Hauptmietzins von S 72,71 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche ergäbe.

Dem Antragsgegner wurde die Beantwortung des Revisionsrekurses freigestellt. Er hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und in Fortführung der rekursgerichtlichen Argumente die Zurück- bzw Abweisung des gegnerischen Rechtsmittels beantragt.

### Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus den noch darzulegenden Gründen zulässig und auch berechtigt.

Breiten Raum nimmt in den Rechtsmittelschriften die Frage ein, ob gemäß § 16 Abs 2 Z 1 MRG für die besondere Einrichtung bzw Ausstattung einer Küche mit Einbaumöbeln und Geräten ein Zuschlag zum Richtwert zu gewähren ist. Während die Antragstellerin meint, nur eine im Vergleich zur mietrechtlichen Normwohnung baulich bessere Ausstattung rechtfertige einen Zuschlag, stellt der Antragsgegner - gleich dem Rekursgericht - eine solche Einschränkung in Abrede und will über den Zuschlag seinen finanziellen Aufwand für die gehobene Ausstattung der Küche mit Geschirrspüler, Mirowellenherd, Dunstabzug etc abgegolten haben.

Mit dem Gesetz zu vereinbaren ist bei systematischer und teleologischer Betrachtung nur die Interpretation der Antragstellerin.

§ 25 MRG erlaubt die Vereinbarung eines zum Hauptmietzins hinzuzuschlagenden angemessenen Entgelts, wenn der Vermieter dem Hauptmieter Einrichtungsgegenstände zur Verfügung stellt. Das verträgt sich nicht mit einem automatischen Zuschlag zum Richtwertmietzins für eben diese Leistung. Aus diesem Grund ist auch das Argument des Antragsgegners nicht zielführend, ein Zuschlag für die hochwertige Ausstattung der Küche gebühre ihm sowieso, sei es als echter Zuschlag iSd § 16 Abs 2 Z 1 MRG oder als Möbelmiete, weil letztere im Fall einer Beistellung von Einrichtungsgegenständen "als vereinbart gelte, wenn keine ausdrücklich unentgeltliche Überlassung vorliege". Ein Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände steht dem Vermieter nach dem unmissverständlichen Wortlaut des § 25 MRG nämlich nur dann zu, wenn es gesondert vereinbart wurde. Das ist nach der Aktenlage nicht geschehen. Der Automatismus einer Abgeltung vorhandener Einrichtungsgegenstände durch den Mieter würde außerdem - worauf die Antragstellerin zutreffend hinweist - einen Wertungswiderspruch zur Regelung des § 10 MRG provozieren, die dem Mieter im umgekehrten Fall der Zurücklassung selbst angeschaffter Einrichtungsgegenstände einen gesetzlichen Ersatzanspruch versagt. Vor allem aber ist dem Gesetzgeber nicht zu unterstellen, dass er die gehobene Ausstattung der Küche durch einen Zuschlag zum Richtwert berücksichtigt haben wollte. Der Wortlaut des § 16 Abs 2 Z 1 MRG orientiert sich an § 5 Abs 1 WEG 1975, sodass Maß an der Nutzwertrelevanz der "sonstigen Ausstattung" einer Wohnung genommen werden kann (vgl Würth in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht<sup>20</sup>, Rz 21 zu § 16 MRG). Bei ihr spielt die Einrichtung einer Küche mit modernen Einbaumöbeln und Geräten idR keine Rolle. Auch die Beiratsempfehlungen (HBZ 1994/9, 3 ff) sehen keinen Zuschlag für eine besondere Kücheneinrichtung vor.

Zu den sonst noch vom Rekursgericht als gerechtfertigt angesehenen Zuschlägen zum Richtwert, die sich immerhin auf annähernd 20 % des Grundbetrags summieren, ist vorweg zu bemerken, dass sie zwar der Auflistung und Bewertung zuschlagswürdiger Ausstattungsdetails bei Dirnbacher/Heindl/Rustler, Der Richtwertzins, entsprechen mögen, dass jedoch der OGH diese Liste im Einklang mit Würth (in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht<sup>20</sup>, Rz 21 zu § 16 MRG) schon einmal als überzogen qualifiziert hat (5 Ob 230/02p). Dazu ist es mit der in § 16 Abs 2 MRG geforderten Orientierung an der allgemeinen Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Lebens unvereinbar, alle (auch die winzigsten) Ausstattungsdetails gesondert zu bewerten und die so gewonnenen Zuschläge einfach zusammenzuzählen. Geboten ist vielmehr eine Gesamtschau, da ja auch der Wert einer Wohnung nur insgesamt erfassbar ist bzw erlebt wird. Die Auflistung und Bewertung einzelner Fakten kann nur ein Kontrollinstrument sein; die Justierung im Einzelfall hat nach richterlichem Ermessen zu erfolgen. Schließlich ist zu beachten, dass bei der mietrechtlichen Normwohnung zwar Maß an einer Altbauwohnung genommen wurde (5 Ob 168/01v = WoBl 2002/59 mit Anm von Dirnbacher; 5 Ob 230/02p), diese jedoch im Wesentlichen der Ausstattungskategorie A entsprechen müssen (§ 2 Abs 1 RichtWG) und sich der Richtwert (die Ausgangsbasis für Zuschläge) an den Herstellungskosten einer gut ausgestatteten geförderten Neubaumietwohnung zu orientieren hat (§ 3 Abs 1 RichtWG). Es liegt daher sicher

nicht im Sinn des Gesetzgebers, bei der Ermittlung des angemessenen Hauptmietzinses allen technischen Entwicklungen, geänderten Ausstattungsgewohnheiten undgl durch einen Wildwuchs an Zuschlägen Rechnung tragen zu wollen.

Für die im gegenständlichen Fall noch strittigen Zuschläge ergibt sich daraus Folgendes:

Der vom Rekursgericht gewährte Zuschlag von insgesamt 6 % (zum Richtwert) für Telefon- und Kabelanschluss, Gegensprechanlage und "höherwertige Elektroinstallation" ist tatsächlich überzogen. Was die höherwertige Elektroinstallation betrifft, rügt die Antragstellerin zu Recht, dass mehr Stromkreise als üblich (soweit sie nicht ohnehin bei anderen Zuschlägen - etwa bei dem für die Waschmaschine - erfasst wurden) in den Feststellungen nicht aufscheinen. Veranschlagt werden könnten unter diesem Titel also nur die elektrischen Auslässe, die in besonders hoher Zahl vorhanden sein mögen, aber keinen Extra-Zuschlag zu den von der Antragstellerin zugestanden 3 % für die technischen Einrichtungen (Telefon, Telekabel und Gegensprechanlage) rechtfertigen.

Warum die Trennung von Bad und WC bzw die Entlüftung dieser Räume ins Freie einen besonderen Zuschlag zum Richtwertmietzins rechtfertigen sollte, ist ebenfalls nicht einzusehen. Diese Ausstattungsdetails sind für Wohnungen der Ausstattungskategorie A, sofern sie nicht überhaupt vorgeschrieben sind, wenigstens nicht unüblich, sodass nach der Verkehrsauffassung kein Zuschlag gebührt.

Was schließlich den Zuschlag von 2 % für den Parkettboden (eines oder mehrerer Zimmer) betrifft, bedarf es schon der Ausfüllung der vorinstanzlichen Feststellungen durch aktenkundige Beweisergebnisse, um aus dem "Brettelboden" einen Parkettboden mit Verlegung im Fischgrätmuster zu machen. Auch dafür drängt sich jedoch die Gewährung eines Zuschlags zum Richtwertmietzins keineswegs auf. Der OGH hat es zwar schon zweimal als vertretbar angesehen, die Ausstattung von Wohnungen mit einem Parkettboden (einmal in der Ausführung als "Sternparkett") mit einem besonderen Zuschlag zu honorieren (WoBl 2002/59; 5 Ob 230/02p), doch gilt auch hier, dass Fischgrät-Parkettböden in Altbauwohnungen der Ausstattungskategorie A keineswegs ungewöhnlich sind, weshalb es einer besonderen Begründung bedürfte (etwa des Hinweises auf eine besondere Qualität oder Ausführung), um eine zuschlagsrelevante Sonderausstattung anzunehmen. Derartige Anhaltspunkte fehlen im konkreten Fall.

Als Ergebnis bleibt demnach festzuhalten:

Die Antragstellerin selbst gesteht dem Antragsgegner in ihrem Revisionsrekurs Zuschläge von insgesamt 10,5 % zum Richtwertmietzins zu, will aber andererseits einen Abschlag von 2,5 % für das Fehlen eines Lifts (bei Lage der Wohnung im 2. Stock) und einen Abschlag von 5 % wegen der Lärmbeeinträchtigung durch die Werkstätte im Hof in Abzug bringen. Dabei hat sie nicht einmal versucht, die Gründe des Rekursgerichtes zu widerlegen, warum die Lärmbeeinträchtigung durch die Werkstätte im Hof nur ein Abschlag von 3 % rechtfertige. Es ist daher davon ausgehen, dass per saldo zunächst einmal ein Zuschlag von 5 % zum Richtwert unstrittig ist.

Bei diesem Zuschlag bleiben allerdings einige Umstände unberücksichtigt, die das Rekursgericht als zuschlagswürdig erachtete und nicht von den oben behandelten Einwendungen betroffen sind: Es geht im Wesentlichen um den vorhandenen Abstellraum, den Wirtschaftsraum neben der Küche, die besondere Ausstattung des Bades (das nicht nur über eine Badewanne, sondern auch eine eigene Dusche verfügt) und die Sicherheitstür. Bei der gebotenen Gesamtbetrachtung können daher die insgesamt gebührenden Zuschläge doch erheblich höher, nämlich (nach Abzug der Abschläge) mit rund 15 % angesetzt werden. Als angemessener Hauptmietzins im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses errechnet sich so unter Einbeziehung des unstrittigen Lagezuschlags ein Betrag von annähernd S 80,- pro m2 Nutzfläche (S 55,- zuzüglich 16,16 Lagezuschlag und S 8,25 für die besondere Ausstattung der Wohnung), was einem gemäß § 16 Abs 2 MRG zulässigen monatlichen Hauptmietzins für die 82,83 m2 große Wohnung von S 6.620,- entspricht. Mit der Rundung dieses Betrages war der in § 16 Abs 2 MRG geforderte Bezug zur Lebenswirklichkeit zu wahren. Alle übrigen im Spruch der Entscheidung angeführten Zahlen lassen sich auf dieser Basis nachrechnen. Dass die Antragstellerin, wie vom Rekursgericht angenommen, die monatlichen Hauptmietzins-Vorschreibungen jeweils zu Monatsbeginn zuzüglich USt beglich, blieb unangefochten.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf § 37 Abs 3 Z 19 MRG iVm §§ 43 Abs 1, 50 Abs 1 ZPO. Bei Gegenüberstellung der beiderseits angestrebten Verfahrensziele (S 4.555,65 Richtwertmietzins, dann S 5.601,79 wie von der Schlichtungsstelle vorgeschlagen, bzw S 8.320,- vereinbarter Mietzins) ist von einem annähernd halberteiligen Erfolg der Antragstellerin auszugehen, weshalb es der Billigkeit entspricht, die jeweils aufgewendeten Barauslagen gegeneinander aufzuheben und die Antragstellerin zu verpflichten, die Hälfte der aufgewendeten Sachverständigengebühren zu ersetzen.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.