

Mietrecht

Sind die Kosten der  
„Legionellensuche“ Betriebskosten?

Die Ausstattungsmerkmale  
im Mietrecht

Wirksamkeit einer Befristung  
und Vertragsverlängerung

Liegenschaftsbewertungsrecht

Baurecht – Wertermittlung  
im Wandel der Zeit

Forum Immobilientreuhänder

Zum Kategoriemerkmale Vorraum

# Zum Kategoriemerkmal Vorraum

CHRISTOPH KOTHBAUER

§ 15 a Abs 1 Z 1  
und 2 und Abs 2,  
§ 16 Abs 2 Z 1  
MRG

Vorraum;  
Ausstattungs-  
kategorie;  
Kategoriemerkmal;  
Kategorieausgleich

Es wurde im Rahmen des „Forum Immobilientreuhänder“<sup>(1)</sup> bereits angemerkt, dass die Logik der Kategorieeinstufung der Wohnungen im Vollenwendungsbereich des MRG nach dessen § 15 a MRG nur in einem historischen Kontext verständlich ist und mittlerweile als überholt angesehen werden kann bzw. muss. Beispielfähig soll nun diese Feststellung anhand des Kategoriemerkmals „Vorraum“ erläutert werden, wobei bei näherer rechtsdogmatischer Betrachtung durchaus auch Wertungswidersprüche zu Tage treten:

Der **Vorraum** ist in § 15 a Abs 1 Z 1 und 2 MRG als **Merkmal für Wohnungen der Ausstattungskategorie A oder B** definiert. Der Vorraum muss räumlich von den Haupträumen der Wohnung getrennt und diesen vorgelagert sein.<sup>(2)</sup>

Schon ganz grundsätzlich ist die **Sinnhaftigkeit** dieser gesetzlichen Anforderung **anzuzweifeln**: In so mancher Wohnung, die einwandfrei und zeitgemäß ist, fehlt eine räumliche Abgrenzung zwischen Vorraum und dem Rest der Wohnung, ohne dass dies in faktischer Hinsicht als Mangel angesehen würde. Dies bringt dann auch regelmäßig Sachverständige in Nöte, die derartige Wohnungen, obwohl sie aus der Perspektive des Immobilienmarktes durchaus „state of the art“ sind, nicht in die Ausstattungskategorie A einstuft können:

Das Fehlen eines Vorräume führt nämlich an sich zur Einstufung einer Wohnung in die Ausstattungskategorie C, wobei aber **im Wege des Kategorieausgleichs** iSd § 15 a Abs 2 Satz 2 MRG immerhin die **Ausstattungskategorie B** erreicht werden kann, wofür aber für die Ausstattungskategorie B fehlende Vorraum mit einer Heizung als zumindest gleichwertigem Merkmal einer höheren Ausstattungskategorie (A) aufgewogen werden muss. Der Vermieter „erkauft“ sich also der bei fehlendem Vorraum die Ausstattungskategorie B mit einer Heizung. Damit steht aber die Heizung als überschüssiges Kategoriemerkmal nicht mehr zur Verfügung, was im Rahmen der Ermittlung des Richtwertmierzinses allfällige Zuschläge iSd § 16 Abs 1 Z 1 MRG rechtfertigen würde. Das **Fehlen einer Heizung** und das **Fehlen eines Vorräume** sind also insofern **gleichwertig**, als in beiden Fällen eine Wohnung der Ausstattungskategorie B vorliegt. Die **fehlende sachliche Logik** dieses Ergebnisses kann – abseits der unzweifelhaften Erfahrungstatsache, dass das Fehlen einer Heizung ungleich schwerer wiegt als das Fehlen eines Vorräume – schon damit begründet werden, dass die Judikatur zum Kategorieausgleich nach § 15 a Abs 2 Satz 2 MRG einer Gasetagenheizung,<sup>(3)</sup> nicht aber einem Vorraum<sup>(4)</sup> die Qualität zubilligt, für die Einstufung einer Wohnung in die Ausstattungskategorie C als „gleichwertiges“ Kategoriemerkmal ein fehlendes WC im Wohnungsinneren zu ersetzen. Als fehlendes Ausstattungsmerkmal sind also die Heizung und der Vorraum als im Ergebnis gleichwertig anzusehen, für eine Kompensation im Wege des Kategorieausgleichs sind sie es nicht. Es ist auch nicht überzeugend, dass der Vorraum als einziges bloßes

Grundrisselement als Kategoriemerkmal ausgestaltet ist, während **übrige Fragen der Grundrissgestaltung** etwa im Rahmen der Ermittlung des Richtwertmierzinses iSd § 16 Abs 2 Z 1 MRG „**nur**“ als **Zu- bzw. Abschlag zu würdigen** sind, wobei Empfehlungen für derartige Zu- und Abschläge doch ganz deutlich unter dem Wert eines vollen Kategorieesprunges liegen: Wenn nach den Richtlinien der MA 25 in Wien der empfohlene Abschlag für wohl doch sehr deutlich ins Gewicht fallende Dachschrägen, Dachflächenfenster und Dachgauben oder eine „schlechtere Grundrisslösung“ bei maximal 10% (6.5.5 und 6.6.1.) und der Zuschlag für ein zentrales Vorzimmer (überdies nur bei Wohnungen ab 100 m<sup>2</sup> und fehlenden Durchgangszimmern) bei maximal 3% (6.6.2.) liegt, so steht dies zum Vorraum als Kategoriemerkmal, der iSd obiger Ausführungen gleichsam 25% wert ist, in keiner sachgerechten Relation.

Der OGH hat erst unlängst festgestellt, dass das **Kategoriemerkmal „Vorraum“ nicht erfüllt** ist, **wenn ein unmittelbar vom Stiegenhaus betretbarer Raum auch mit einer „Küchenzeile“ eingerichtet ist.**<sup>(5)</sup> Dass ein Vorraum generell keine Küchenzeile beinhalten darf, ist indes **nicht verständlich** und kann in dieser Allgemeinheit auch nicht aus der vom OGH im vorliegenden Zusammenhang zitierten Entscheidung 5 Ob 304/99 p geschlossen werden: Der OGH lässt nämlich unerwähnt, dass die Aussage in 5 Ob 304/99 p einem lediglich 4 m<sup>2</sup> großen Vorraum geschuldet war. Wird in einen Vorraum dieser Größe eine Küchenzeile integriert, so ist das Ergebnis, dass damit das Kategoriemerkmal des Vorräume nicht erfüllt ist, zweifellos richtig: nämlich deshalb, weil eine Küchenzeile in einem lediglich 4 m<sup>2</sup> Vorraum diesen so ausfüllt, dass keine Fläche mehr verbleibt, die für die Funktion des Vorräume genutzt werden kann. Ist hingegen der Vorraum groß genug, um einerseits die Küchenzeile zu beinhalten, andererseits aber auch der Funktion als Vorraum zu dienen, ohne dass es zu einer gegenseitigen Beeinträchtigung der beiden Kategorieelemente (Vorraum einerseits, Kochnische andererseits) kommt, so kann dies wohl der Qualifikation dieses Raums als Vorraum iSd § 15 a Abs 1 Z 1 und 2 MRG nicht ernsthaft entgegenstehen. Zu bedenken ist in diesem Zusammenhang, dass die Küche per definitionem kein eigenständiger, abgeschlossener Raum sein muss, sondern eben auch eine „Kochnische“ sein kann.

FH-Doz. Mag. *Christoph Kothbauer* ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh in Wien.

1) immolex 2013, 288.

2) 5 Ob 173/12 w mwN; s in diesem Heft S 107.

3) 5 Ob 136/94.

4) LGZ Wien MietSlg 35.333.

5) 5 Ob 173/12 w mwN.