

Baurecht

Die Novelle 2014
zur Bauordnung für Wien

Mietrecht

Der Ursprung des Mieterschutzes

Wohnungseigentumsrecht

Zur Jahresfrist bei Ausbau eines Dachbodens

Liegenschaftsrecht

Zur Streu- und Räumspflicht
in einer Wohnhausanlage

Forum Immobilientreuhänder

Zu den gleich wesentlichen Verbesserungen
nach § 10 MRG

Zu den gleich wesentlichen Verbesserungen nach § 10 MRG

CHRISTOPH KOTHBAUER

§§ 9, 10 MRG;
§ 1097 iVm
§ 1037 ABGB;
§ 37 Z 15
WWFSG

Investitions-
kostenersatz;
gleich wesentliche
Verbesserung;
Förderung aus
öffentlichen
Mitteln;
Wohnungs-
sicherheitstür

Nach § 10 Abs 1 MRG kann der Hauptmieter einer Wohnung im Vollenwendungsbereich des MRG, der in den letzten 20 Jahren vor der Beendigung des Mietverhältnisses in der gemieteten Wohnung Aufwendungen zur wesentlichen Verbesserung gemacht hat, die über seine Mietdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind, bei Beendigung des Mietverhältnisses zwingend einen (aliquoten) Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen geltend machen. Die solcherart ersatzfähigen Aufwendungen zur wesentlichen Verbesserung werden in § 10 Abs 3 MRG näher beschrieben: Während in den Z 1 bis 3 leg cit im Einzelnen konkret bezeichnete Maßnahmen genannt werden, enthält Z 4 leg cit eine abschließende Generalklausel.¹⁾

Von den im Gesetz konkret genannten Maßnahmen sind in praktischer Hinsicht vor allem jene nach Z 1 leg cit erwähnenswert, also „die Errichtung oder die den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich der Errichtung von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) oder sanitären Anlagen in normaler und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechender Ausstattung“. Damit sind im Wesentlichen Standardanhebungen gemeint, aber auch zweckmäßige Nachrüstungen kategoriebestimmender Ausstattungsmerkmale.

Nach der Generalklausel der Z 4 leg cit sollen auch „andere gleich wesentliche Verbesserungen, insbesondere solche, die von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln gefördert worden sind“, zu einem Ersatzanspruch nach § 10 MRG führen. Nach der Rsp²⁾ stellt eine Maßnahme, die iS dieser Gesetzesstelle gefördert wird, in jedem Fall eine „gleich wesentliche Verbesserung“ dar. Der Verweis auf die **Förderung einer Maßnahme mit öffentlichen Mitteln** begründet nämlich eine **unwiderlegliche Vermutung dafür, dass eine gleich wesentliche Verbesserung vorliegt**.³⁾ IdS hat der OGH in einer rezenten Entscheidung⁴⁾ auf der Grundlage einer hierfür gewährten Förderung den **Einbau einer Wohnungssicherheitstüre** als grundsätzlich nach Z 4 leg cit ersatzfähige Aufwendung anerkannt. Förderungsrechtlicher Hintergrund für diese Entscheidung ist § 37 Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz 1989, der in § 37 einen Katalog förderbarer Sanierungsmaßnahmen enthält, wobei mit dem Gesetz LGBl 2006/67 dieser Katalog in Gestalt einer Z 15 „Maßnahmen zur Erhöhung der persönlichen Sicherheit“ erweitert wurde. Während also vor Inkrafttreten des LGBl 2006/67 im Bundesland Wien die Herstellung einer Wohnungssicherheitstüre keinen förderungswürdigen Tatbestand dargestellt hat und daher ein Ersatzanspruch nach § 10 MRG zu Recht abgelehnt werden konnte,⁵⁾ ist dies nun vor dem Hintergrund einer veränderten Rechtslage anders zu beurteilen. Maßgeblich ist auch nur, dass es sich um eine **förderungswürdige Maßnahme** handelt. Ob eine Förderung auch tatsächlich in Anspruch genommen wurde (bzw die persönlichen Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der

Förderung erfüllt waren), ist für die Ersatzfähigkeit hingegen nicht beachtlich.⁶⁾

Die Förderung (oder Förderbarkeit) einer Investition durch eine Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln macht es jedoch nicht entbehrlich, die weiteren Tatbestandsmerkmale des § 10 MRG zu untersuchen, sohin also zu prüfen, ob die Aufwendungen **über den Zeitpunkt der Auflösung des Mietverhältnisses hinaus wirksam** sind und einen **objektiven Nutzen** haben.⁷⁾ Während sich die Frage der noch bestehenden Wirksamkeit in aller Regel schon über die Abschreibungsdauer des § 10 Abs 1 Z 2 und 3 MRG beantworten lässt (Laufzeit der Förderung bzw 20 Jahre), wird bei geförderten Maßnahmen auch das Vorliegen eines objektiven Nutzens kaum je fraglich sein können (und wurde vom OGH hinsichtlich der Wohnungseingangssicherheitstüre unter Hinweis auf ein allgemein gestiegenes Bedürfnis nach Sicherheit bejaht).

Grundsätzlich bleibt es aber dabei, dass ungeachtet des in § 10 Abs 1 MRG enthaltenen Verweises auf § 9 MRG nicht alle nach § 9 MRG vom Mieter durchsetzbaren Veränderungen des Mietgegenstands auch nach § 10 MRG ersatzfähig sind. Dass also bspw eine Maßnahme der Verkehrsübung entspricht und einem wichtigen Interesse des Mieters dient (§ 9 Abs 1 Z 2 MRG), reicht allein nicht aus, um schon von einem Ersatzanspruch nach § 10 MRG ausgehen zu können (weil ja etwa über den objektiven Nutzen der Maßnahme noch nichts gesagt wäre).

Sofern bei Verbesserungen durch den Mieter § 10 MRG nicht zur Anwendung gelangt (weil es sich um Geschäftsraummiete oder um Wohnraummiete außerhalb des Vollenwendungsbereichs des MRG handelt) bzw eine vom Wohnungsmieter im Vollenwendungsbereich des MRG vorgenommene Verbesserung über den Kreis der nach § 10 MRG ersatzfähigen Investitionen hinausgeht, stellt § 1097 iVm § 1037 ABGB die Anspruchsgrundlage für Ersatzforderungen des Mieters bei Beendigung des Mietverhältnisses dar. Im Gegensatz zu § 10 MRG kann indes ein solcher Anspruch vertraglich ausgeschlossen werden,⁸⁾ sodass er in der Praxis keine allzu große Rolle spielt.

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

- 1) Zur Anzeige und Fälligkeit des Ersatzanspruchs s *Kothbauer*, *immolex* 2011, 256.
- 2) 6 Ob 738/89; 5 Ob 58/01 t *immolex* 2001/166.
- 3) Vgl *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, *Österreichisches Wohnrecht*³ § 10 MRG Rz 27; *Würth/Zingher/Kovanyi*, *Miet- und Wohnrecht* I²² § 10 MRG Rz 15; *Ostermayer*, *Investitionensersatz im Mietrecht* Rz 135.
- 4) 5 Ob 7/14 m *immolex*-LS 2014/44 = *immolex* 2014, 251.
- 5) 5 Ob 301/00 a.
- 6) Vgl 6 Ob 614/90 betreffend Maßnahmen zur Erhöhung oder Verbesserung des Schall- bzw Wärmeschutzes von Fenstern.
- 7) RIS-Justiz RS0097179; vgl auch RS0069881.
- 8) Siehe zuletzt 2 Ob 104/12 a *immolex* 2012/86 (*Graf*).