

Schwerpunkt

**Energiekosten sparen**

Energiesparen – Maßnahmen am Gebäude

Maßnahmen des Mieters zur  
Senkung seiner Energiekosten

Wirtschaftliche Machbarkeit  
der thermischen Sanierung

Steuerliche Beurteilung  
von Photovoltaikanlagen

Forum Immobilientreuhänder

Wärmedämmung des Hauses:  
Zuschlag zum Richtwert?

# Wärmedämmung des Hauses – Zuschlag zum Richtwert?

CHRISTOPH KOTHBAUER

§ 16 Abs 2 Z 5

MRG;

§ 2 Abs 1 und 2

RichtWG

Wärmedämmung;

Wärmeschutz-

fassade;

Richtwertmietzins;

Zuschlag;

mietrechtliche

Normwohnung;

ordnungsgemäßer

Erhaltungszustand

Zielvorstellungen wie Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Gebäudesicherheit und zeitgemäßer Wohnkomfort beherrschen nach und nach den fachlichen und auch öffentlichen Diskussionsprozess, finden aber im Mietzinsrecht des Vollanwendungsbereichs des MRG keine explizite Entsprechung.<sup>1)</sup> In einer jüngeren Entscheidung<sup>2)</sup> hat der OGH immerhin die **Wärmedämmung eines Hauses als für einen sehr guten Erhaltungszustand des Hauses mitentscheidendes Kriterium anerkannt**. Hierbei seien aber für die Ermittlung des Zuschlags nicht die Investitionskosten des Vermieters für Energieeffizienzmaßnahmen zu berücksichtigen, sondern müsse auf wertschöpfende oder wertschöpfende Abweichungen von der Normwohnung, also auf den konkreten Wohnwert für den Mieter, abgestellt werden.<sup>3)</sup>

## Rechtlicher Hintergrund

Einziger Anknüpfungspunkt für die Berücksichtigung moderner Gebäudestandards im Richtwertsystem ist, dass § 2 Abs 1 RichtWG die mietrechtliche Normwohnung als „in einem Gebäude mit ordnungsgemäßem Erhaltungszustand“ gelegen definiert, wobei dieser ordnungsgemäße Erhaltungszustand sodann in § 2 Abs 2 RichtWG näher beschrieben wird und § 16 Abs 2 Z 5 MRG daran anknüpfend den Erhaltungszustand des Gebäudes zu einem Zu- bzw Abschlagskriterium erhebt.

## Zur Entscheidung 5 Ob 224/13 x

Das ErstG berücksichtigte bei seiner Entscheidung über den vom Mieter gestellten Antrag auf Überprüfung des ihm vorgeschriebenen Haupt-(Richtwert-)mietzinses und den Antrag auf Feststellung des gesetzlich zulässigen Hauptmietzinses neben einem Zuschlag von 2,5% für den sehr guten Erhaltungszustand des Hauses einen weiteren Zuschlag von 21,6% (€ 1,- pro m<sup>2</sup>) für die von der Vermieterin im Zuge der Generalsanierung des Hauses angebrachte Wärmeschutzfassade von 10 cm. Das RekG änderte den Sachbeschluss des ErstG teilweise ab und erachtete insgesamt einen Zuschlag von 10% für den guten Erhaltungszustand des Hauses (einschließlich der angebrachten Wärmeschutzfassade) für angemessen. Der OGH führte aus, **§ 16 Abs 2 Satz 2 MRG fordere bei Vornahme der Zuschläge oder Abstriche vom Richtwert, sich an der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu orientieren**. Mit diesen Kriterien sei es unvereinbar, alle Ausstattungsdetails gesondert zu bewerten und die so gewonnenen Zuschläge (und Abschläge) einfach zusammenzurechnen. **Geboten sei vielmehr eine Gesamtschau**, weil der Wert einer Wohnung nur insgesamt erfassbar sei. Die Frage, ob und in welcher Höhe Ab- bzw Zuschläge vom bzw zum Richtwertmietzins gerechtfertigt sind, hänge von den Umständen des Einzelfalls ab.<sup>4)</sup>

Zum konkreten Sachverhalt stellte der OGH fest, dass das RekG durch einen Zuschlag von 10% für

den guten Erhaltungszustand des Hauses (§ 16 Abs 2 Z 5 MRG) den ihm eingeräumten Ermessensspielraum nicht überschritten habe: **Der von der Vermieterin** (neben dem ohnedies zuerkannten Zuschlag von 10% für den Erstbezug der Wohnung nach Generalsanierung) **gewünschte Zuschlag von 21,6% nur für die Wärmedämmung würde eine allfällige Energiekostensparnis des Antragstellers überschreiten**. Die vom ErstG in Anlehnung an eine literarische Stellungnahme<sup>5)</sup> angewandte Ermittlungsmethode (Berücksichtigung der Investitionskosten für Energieeffizienzmaßnahmen des Vermieters) sei mit dem in § 16 Abs 2 MRG geregelten **Zu- und Abschlagsystem** bei der Richtwertmietzinsbildung nicht zu vereinen, **das sich nicht an den tatsächlichen Investitionskosten des Vermieters orientiere, sondern** auf werterhöhende oder wertschöpfende Abweichungen von der Normwohnung, also **auf den konkreten Wohnwert für den Mieter, abstelle**. Der vom RekG zuerkannte Zuschlag von 10% für den sehr guten Erhaltungszustand des Hauses in Verbindung mit dem Zuschlag von 10% für den Erstbezug nach Generalsanierung liege ohnedies an der Obergrenze der bisher vom OGH gebilligten Zuschläge<sup>6)</sup> und erweise sich damit jedenfalls nach oben als nicht korrekturbedürftig.

## Ausblick

Bei Maßnahmen zur Schaffung von Barrierefreiheit oder sicherheitstechnischen Nachrüstungen der Gebäude fehlt es noch völlig an Klarheit über die Zuschlagsqualität des durch sie geschaffenen Gebäudestandards (der sich nur in einem sehr weiten Sinne mit dem Begriff des Erhaltungszustands in Zusammenhang bringen ließe). Es ist im Interesse der Förderung entsprechender Investitionsbereitschaft der Vermieter zu wünschen, dass der OGH auch solche, den Wohnwert wesentlich (mit-)bestimmende Parameter als zuschlagswürdig anerkennt. Daneben sollte aber freilich auch der Gesetzgeber die Gelegenheit nicht versäumen, den Zu- und Abschlagskatalog des § 16 Abs 2 MRG an die modernen Anforderungen der Gebäudetechnik und -ausstattung anzupassen.

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

1) Vgl hierzu schon Forum Immobilientreuhand, immolex 2013, 288.

2) 5 Ob 224/13 x immolex-LS 2014/35.

3) Sofern freilich die Energiekostensparnis für den Mieter hinter den für die thermisch-energetische Sanierung aufgewendeten Kosten zurückbleibt, bietet dies Anlass, die wirtschaftliche Sinnhaftigkeit einer solchen Sanierungsmaßnahme kritisch zu hinterfragen.

4) RIS-Justiz RS0116132.

5) *Sammer*, Mietzinsrechtliche Aspekte der innovativen Sanierung und Modernisierung von Gründerzeitgebäuden, immolex 2011, 332.

6) 5 Ob 133/10 k immolex 2011/46 (10% Zuschlag für Erstbezug nach Generalsanierung und 2% für den sehr guten Zustand des Hauses); 5 Ob 240/10 w immolex-LS 2011/47 (10% Zuschlag für den Erstbezug nach Sanierung); 5 Ob 29/11 t (Zuschlag von 5% für den Bezug nach Sanierung).