



works

Newsletter Immobilienrecht Issue 7|2019

„Thermenthematik“ – OGH bringt Licht ins Dunkel

OGH 24.09.2019, 5 Ob 66/19w

Die Antragstellerin trat im Jahr 2007 in den Mietvertrag ein, den ihr Vater im Jahr 1966 mit Rechtsvorgängern der Antragsgegnerin abgeschlossen hatte. Zum Zeitpunkt der Anmietung entsprach die Wohnung der Ausstattungskategorie C und wurde lediglich mit einem Ofen beheizt. Im Jahr 1991 baute ihr Vater eine Gas-Kombi-Therme ein. Im Zuge des Eintritts der Antragstellerin in das Mietverhältnis gem §12 MRG beehrte die damalige Vermieterin gem §46 Abs 2 MRG die Anhebung des Hauptmietzinses („wertgesichert nach Kategorie A“) auf den damals maßgeblichen Höchstbetrag.

Nun beantragte die Antragstellerin, der Antragsgegnerin die Erhaltung der mitvermieteten Gas-Kombi-Therme aufzutragen.

Gemäß § 3 Abs 2 Z 2a MRG idF Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015) umfasst die Erhaltungspflicht des Vermieters auch *die Arbeiten, die zur Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten in den Mietgegenständen des Hauses erforderlich sind.*

Es stellte sich nun die Frage, was der Intention des Gesetzgebers im Hinblick auf das Wort „mitvermietet“ entspricht.

Der Oberste Gerichtshof stellte klar, dass sich die Erhaltungspflicht des Vermieters auf die von ihm entgeltlich bereitgestellten Wärmebereitungsgeräte bezieht, was allerdings auch eine allfällig notwendige Neuherstellung eines defekten Geräts mitumfasst. Baut der Mieter jedoch erstmalig eine Heizung ein oder erneuert er ein vorhandenes Wärmebereitungsgerät dergestalt, dass es sich nicht mehr lediglich um eine Erhaltungsmaßnahme, sondern um eine wesentliche, mietzinsrechtlich relevante Verbesserung handelt, wird dem Vermieter die Erhaltungspflicht dann auferlegt, wenn aus diesem Grund der Mietzins erhöht wird.

Im gegenständlichen Fall war der Einbau des neuen Geräts im Jahr 1991 ausschlaggebend für die Änderungen der Ausstattungskategorie der Wohnung von C auf A. Das gemäß § 46b MRG geforderte schriftliche Anhebungsbegehren fand im Zeitpunkt des Eintritts der Antragstellerin in das



works

Mietverhältnis durch die Anhebung des Mietzinses gem § 6 Abs 2 MRG auf den zulässigen Mietzins bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie A statt. Durch diese **Erhöhung** hat sich der **Einbau der Gas-Kombi-Therme auf die Mietzinshöhe ausgewirkt** und folglich gilt die Therme als **mitvermietet** iSd §3 Abs 2 Z 2a MRG idF WRN 2015.

Zusammenfassend hat die Wohnrechtsnovelle 2015 die Erhaltungspflicht des Vermieters hinsichtlich der Thermengeräte wesentlich ausgedehnt. Diese stößt jedoch dann auf Grenzen, wenn ein Ein-/oder Umbau der Therme durch den Mieter keine Auswirkungen auf die Mietzinshöhe hatte.

Gabriel Eder / Anna Schimmer

Wir reiten in die Stadt, der Rest ergibt sich... diesmal nicht hinsichtlich der Provision

Der Oberste Gerichtshof entschied in **OGH 24.09.2019, 4 Ob 154/19d** darüber, ob ein Makler Anspruch auf Provision aus dem Maklervertrag hat, wenn nicht der ursprünglich angestrebte Pachtvertrag über eine Reitanlage, sondern ein **Vertrag über die Einstellung von fünf Pferden** zwischen dem Auftraggeber des Maklers und dem von ihm namhaft gemachten Interessenten zustande gekommen ist.

Gem §6 Abs 3 MaklerG *hat der Makler auch dann Anspruch auf Provision, wenn auf Grund seiner Tätigkeit zwar nicht das vertragsgemäß zu vermittelnde, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck **wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft** zustande kommt.*

Es stellte sich somit die Rechtsfrage, ob es sich beim abgeschlossenen Mietvertrag über eine Reitanlage hinsichtlich des ursprünglich angestrebten Pachtvertrags über die gesamte Reitanlage um ein zweckgleiches Rechtsgeschäft handelt.

Das Berufungsgericht verneinte das Vorliegen eines zweckgleichen Rechtsgeschäfts und führte dazu aus, das zu vermittelnde Rechtsgeschäft habe sich aus Sicht aller Beteiligten um die Verpachtung der Reitanlage als Erwerbsmöglichkeit für den Beklagten gehandelt.

Der Oberste Gerichtshof wies die Revision mangels Aufzeigens einer erheblichen Rechtsfrage zurück. Dabei führte er aus, dass auch bei Abschluss eines Rechtsgeschäfts, das seinem Typ nach nicht Gegenstand des Maklervertrags war, grundsätzlich Zweckgleichheit angenommen werden kann. Bei der Beurteilung, ob Zweckgleichwertigkeit vorliege, müsse jedoch auch immer konkret auf den in Frage stehenden Vermittlungsauftrag und den vom Geschäftsherrn **angestrebten Zweck** abgestellt werden. Der ursprüngliche Vermittlungsauftrag der zwischen dem Eigentümer der Reitanlage und

dem Kläger abgeschlossen wurde, zielte – nach Maßgabe des Empfängerhorizonts – auf die Verpachtung eines lebenden Unternehmens ab, das als solches vom Pächter weiter betrieben werden sollte. Da beim Abschluss des Maklervertrags ein standardisiertes Vertragsformular verwendet wurde, ließ sich daraus das konkret zu vermittelnde Rechtsgeschäft gar nicht entnehmen.

Folglich ist bei der Formulierung des Gegenstandes des Maklervertrages Vorsicht und Genauigkeit geboten. Wenn ein Rechtsgeschäft abgeschlossen wird, das nicht vom Maklerauftrag umfasst war, so fehlt die Provisionsgrundlage.

Gabriel Eder / Anna Schimmer

Wir wünschen frohe Weihnachten und einen guten Rutsch ins neue Jahr 2020!

Wir möchten die Gelegenheit nutzen, uns für das Vertrauen und die gute Zusammenarbeit im heurigen Jahr 2019 sowie Ihr großes Interesse an unseren Veranstaltungen zu bedanken.

Fröhliche Weihnachtsfeiertage und alles erdenklich Gute. Wir wünschen Ihnen einen guten Start in ein erfolgreiches und zufriedenes Jahr 2020!

Wir freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit.

Immobilienteam



Dr. Manuela Maurer-Kollenz

Partnerin

Mag. Simone Maier-Hülle

Partnerin

Mag. Anna Schimmer

Rechtsanwältin

Müller Partner Rechtsanwälte GmbH
Rockgasse 6, 1010 Wien
www.mplaw.at