

Zulässigkeit der Vereinbarung eines Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände im österreichischen Mietrecht

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
Prof. Mag. Thomas Malloth, FRICS

Mirela Kristo

00452265

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MIRELA KRISTO**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "ZULÄSSIGKEIT DER VEREINBARUNG EINES ENTGELTES FÜR MITVERMIETETE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE IM ÖSTERREICHISCHEN MIETRECHT", 65 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 15.10.2023

Unterschrift

Kurzfassung

Die gegenständliche Arbeit beschäftigt sich grundsätzlich mit den rechtlichen Bestimmungen betreffend der Vermietung von Einrichtungsgegenständen und mit den gesetzlichen Bestimmungen hierzu im Mietrechtsgesetz (kurz MRG), Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (kurz ABGB) und Konsumentenschutzgesetz (kurz KSchG) beziehungsweise die in diesem Zusammenhang ergangene Judikatur. Um die Regelungen des Mietrechtsgesetzes herauszuarbeiten wird zunächst ein grober Überblick über den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes und dessen zentrale Normen gegeben die auch in Zusammenhang mit der Mitvermietung von Einrichtungsgegenständen zu beachten sind. In einem nächsten Schritt sollen sodann die allgemeinen Bestimmungen des ABGB über Mietverträge – nämlich auch über jene betreffend bewegliche Gegenstände, wie Möbel und sonstiges Inventar – erläutert werden. Weiters beschäftigen wir uns kurz mit dem Steuerrecht in Zusammenhang mit mitvermieteten Einrichtungsgegenständen. Sobald die Voraussetzungen über die Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes und die allgemeinen Bestimmungen über Mietverträge kurz erklärt wurden, werden die speziellen Regelungen des Mietrechtsgesetzes behandelt. Da die Mitvermietung von Einrichtungsgegenständen lediglich in einer Norm des Mietrechtsgesetzes niedergeschrieben wird und diese noch dazu einen weiten Auslegungsspielraum – zum Beispiel was das Entgelt angeht – lässt, soll auch ein Blick auf die einschlägige Rechtsprechung gemacht werden. Abschließend wird noch ein Überblick für das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (kurz WGG) gegeben.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
2	Das Mietrechtsgesetz	3
2.1	<i>Allgemeines</i>	3
2.2	<i>Anwendungsbereiche</i>	6
2.3	<i>Vollanwendung</i>	8
2.4	<i>Teilanwendung.....</i>	9
2.5	<i>Vollausnahme</i>	10
2.6	<i>Fazit.....</i>	11
3	Der Mietvertrag als Grundlage	12
3.1	<i>Überlassung und Benützung</i>	12
3.2	<i>Erhaltung und Wartung</i>	13
3.3	<i>Mietzinsbildung.....</i>	15
3.4	<i>Kategoriemietzins.....</i>	18
3.5	<i>Kündigungsschutz.....</i>	18
3.6	<i>Strafbestimmungen § 27 MRG.....</i>	19
3.7	<i>Steuerrechtliche Aspekte.....</i>	21
3.8	<i>Fazit.....</i>	22
4	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch und KSchG	24
4.1	<i>Allgemeines</i>	24
4.2	<i>Anwendungsbereich.....</i>	26
4.3	<i>Pflichten des Vermieters</i>	27
4.4	<i>Pflichten des Mieters.....</i>	28
4.5	<i>Erhaltungspflicht</i>	29
4.6	<i>Exkurs: Bettgeher(-vertrag).....</i>	30
4.7	<i>Fazit.....</i>	31
5	§ 25 Mietrechtsgesetz.....	32
5.1	<i>Allgemeines</i>	32
5.2	<i>Anwendungsbereich.....</i>	33
5.3	<i>Voraussetzungen für die Einhebung</i>	33
5.4	<i>Höhe des Entgelts</i>	36
5.5	<i>Mögliche Umgehungen der Mietzinsobergrenzen</i>	41

5.6	<i>Erhaltungspflichten</i>	43
5.7	<i>Befristungsabschlag</i>	47
5.8	<i>Rückstellung bei Vertragsbeendigung</i>	49
5.9	<i>Lösungsansätze</i>	50
5.10	<i>Fazit</i>	51
5.11	<i>Exkurs: Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)</i>	52
5.11.1	<i>Anwendungsbereich</i>	52
5.11.2	<i>Erhaltungs- und Wartungspflicht</i>	53
5.11.3	<i>Fazit</i>	54
6	Conclusio	56
	Literaturverzeichnis	59

1 Einleitung

Das österreichische Mietrechtsgesetz ist für viele Vermieter als auch Mieter ein Dschungel aus zahlreichen Paragraphen und noch mehr OGH-Entscheidungen. Dieser Umstand führt dazu, dass einigen Normen neben den viel diskutierten Bestimmungen zur Mietzinsbildung und des Kündigungsschutzes sowie der Erhaltungsverpflichtungen, kaum Aufmerksamkeit geschenkt wird. Und das obwohl diese Bestimmungen essentiell für die Anmietentscheidung eines Objektes sein können. Eine dieser Normen, der in der Praxis mitunter oft zu wenig Aufmerksamkeit geschenkt wird, ist der § 25 MRG. Dieser regelt unter anderem kurz gesagt die Mitvermietung von Einrichtungsgegenständen und sonstigem Inventar.

Nicht zuletzt durch viele Änderungen bzw. Novellierungen der letzten Jahre werden einzelne Gesetzesteile des Mietrechtsgesetzes entkräftigt bzw. aufgehoben. Einen Überblick zu bewahren ist sowohl für Immobilienfachleute als auch für Laien sehr schwer bis fast unmöglich. Eine Unterscheidung der einzelnen Anwendungsbereiche stellt bereits für viele bei Vermietung oder Anmietung einer Wohnung eine große Hürde dar. Unterliegt eine Wohnung dem Mietrechtsgesetz und in welcher Form, muss vor Vertragsunterzeichnung geklärt werden. Die Antwort auf diese Frage ist allerdings essentiell um beurteilen zu können, ob die Bestimmungen des § 25 MRG hinsichtlich des mitvermieteten Inventars zur Anwendung kommen oder lediglich die allgemeinen Bestimmungen des ABGB.

Gerade weil viele Eigentümer ihre Wohnungen möbliert vermieten um einen höheren Mietzins lukrieren zu können, sollten die Bestimmungen des § 25 MRG in den Fokus gerückt werden. Der Vermieter kann beziehungsweise darf für das mitvermietete Inventar nämlich nicht wahllos einen Betrag verlangen. Inwieweit eine Möbelmiete verrechnet werden darf, ist seitens des Vermieters gesondert zu überprüfen. Das österreichische Gesetz sieht hierbei genaue Bestimmungen vor in welcher Form verrechnet und abgerechnet werden darf. Diese sind durch die Mietzinsbildungsregeln angeführt und können dort für die Entgeltberechnung abgeleitet werden.

Die vorliegende Arbeit beschäftigt sich detailliert mit dem Thema der

Verrechnungsmöglichkeiten einer Möbel- beziehungsweise Inventarmiete, um somit mehr Transparenz für Mieter und Vermieter zu bieten. Welche Vereinbarungen dürfen zwischen Vermieter und Mieter geschlossen werden und welche nicht? Ein wichtiger Teil der Arbeit ist, einen halbwegs klaren Überblick über die Anwendungsbereiche des Mietrechtsgesetzes zu schaffen. Weiters wird näher darauf eingegangen welche Möglichkeiten der Handhabung bestehen, wenn mitvermietete Einrichtungsgegenstände beschädigt werden. Können die Kosten auf den Mieter umgewälzt werden oder muss der Vermieter dafür aufkommen? Ein relevanter und sehr wichtiger Punkt ist die Fristeinhaltung. Dazu hat der Gesetzgeber genau festgelegt welche Fristen sowohl von Vermieter als auch Mieter eingehalten werden müssen, wenn es um die Überprüfung der Höhe der Möbelmiete geht.

Ein weiterer Punkt der behandelt wird, ist der steuerrechtliche Aspekt in Zusammenhang mit der Mitvermietung von Inventar für den Vermieter. Genauer betrachtet werden soll auf wie viele Jahre eine Abschreibung der mitvermieteten Gegenstände möglich ist oder ob diese grundsätzlich unzulässig ist. Mit welchem Steuersatz die Berechnung angesetzt wird, wird ebenfalls durch das Gesetz genau geregelt.

Die oben angeführten Aspekte werden in dieser Arbeit anhand des ABGB sowie des Mietrechtsgesetzes unter Einbeziehung einiger OGH-Entscheidungen beleuchtet und bewertet. Ziel ist es anhand der Rechtsprechung eine sinnvolle Handhabe und Verhaltensmuster für den Vermieter zu skizzieren. Somit soll für einen Laien ein Überblick über die wichtigsten Themen bei „mitvermieteten Einrichtungsgegenständen“ gegeben werden. Dazu zählen vor allem die entsprechenden Gesetzestexte, die Judikatur sowie die Vereinbarungen im Mietvertrag.

Ebenfalls werden die Erhaltungs- und Wartungspflichten des Vermieters für mitvermietete Einrichtungsgegenstände im Anwendungsbereich des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (kurz WGG) als Exkurs aufgezeigt.

2 Das Mietrechtsgesetz

Das Mietrechtsgesetz dient dazu die Rechte und Pflichten, bei Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten, eines Mieters als auch Vermieters zu regeln. Die Begriffsdefinition lt. Duden für Miete ist: *„Preis, den jemand für das Mieten von etwas, für das vorübergehende Benutzen, den Gebrauch bestimmter Einrichtungen, Gegenstände zahlen muss“*¹ Nichts anderes ist auch im Gesetz bestimmt. Um die Regelungen in Zusammenhang mit mitvermieteten Einrichtungsgegenständen erläutern zu können, wird nachfolgend ein grober Überblick über die zentralen Normen und den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes gegeben.

2.1 Allgemeines

Wie so oft in der über die Jahre gewachsenen heimischen Rechtsordnung ist es nicht ein singuläres Gesetz das die Materie der Mietverträge regelt. Bestimmungen zu Bestandverträgen finden sich schon im über zweihundert Jahre alten ABGB, welches 1812 in Kraft getreten ist. Das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch regelt Rechte und Pflichten der einzelnen Bürger und somit seit seinem Inkrafttreten auch diverse Bestandverträge zwischen denselben. *„Von Bestand- Erbpacht und Erbzins-Verträgen“* heißt es dort im 25. Hauptstück. Der Bestandvertrag im engeren Sinn ist in den § 1090 ff ABGB geregelt. Erfasst sind Verträge, *„wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält“* (§ 1090 ABGB). Sofort ersichtlich ist somit, dass das ABGB auf den ersten Blick nicht zwischen Miete und Pacht unterscheidet. Lediglich einzelne Bestimmungen – wie zum Beispiel der § 1096 ABGB – nehmen Unterscheidungen zwischen Miete und Pacht vor (vgl. § 1096 ABGB letzter Satz: *„Auf diese Befreiung kann bei der Miete unbeweglicher Sachen im voraus nicht verzichtet werden“*). In Bezug auf mitvermietetes Inventar kann diese Unterscheidung durchaus von Bedeutung sein. Es macht nämlich einen großen Unterschied ob im Zuge eines Pachtvertrages sämtliches Inventar eines Betriebs mitübergeben wird oder bloß

¹ <https://duden.de/rechtschreibung/miete>

Einrichtungsgegenstände im Zuge der Anmietung einer Wohnung. Zusammengefasst gilt als Faustregel, dass Wohnungsmieter einen umfangreicheren gesetzlichen Schutz genießen, als Pächter eines Unternehmens.

Somit kann zusammenfassend festgehalten werden, dass im Regelfall das ABGB zur Anwendung kommt, wenn einem Bestandnehmer eine Sache seitens eines Bestandgebers in Bestand gegeben wird. Im Anwendungsbereich des ABGB sind Mieter wie Vermieter grundsätzlich weitestgehend frei, wenn es um die Mitvermietung von Einrichtungsgegenständen geht. Das Rechtsverhältnis wird in der Regel durch die vertragliche Vereinbarung der Parteien geprägt. Das ABGB geht von zwei mündigen Parteien aus, die autark einen Vertrag vereinbaren können und dürfen.

Aber es wäre nicht die heimische Rechtsordnung, wenn nicht eine Vielzahl an weiteren Gesetzen in Bestandverhältnisse „mit hinein spielen“ würden. Bedingt durch die im Einzelnen immer komplexer werdenden Bestandverträge war schnell klar, dass eine eigene gesetzliche Grundlage, ein eigenes Gesetz für das Zusammentreffen von Vermieter- und Mieterinteressen geschaffen werden musste. Mit den allgemeinen Bestimmungen des ABGB war schon bald kein Auslangen mehr zu finden. So kam es zu der „Geburt“ des Mietrechtsgesetzes, welches mehr oder weniger in seiner ursprünglichen Form heute unter dem Kürzel MRG bekannt ist und Sonderbestimmungen für das Mitvermieten von Inventar enthält.

Das MRG ist im Gegensatz zum ABGB lediglich auf Mietverträge, nicht aber auf Pachtverträge anzuwenden. Ein Umstand der allzu oft übersehen wird und gelegentlich im Sinne einer Umgehung seitens der Vermieter ausgenützt wird. Ob es sich beim jeweiligen Mietgegenstand um ein Wohn- oder Geschäftsobjekt handelt, spielt allerdings keine Rolle. Zudem ist festzuhalten, dass die spezielleren Normen des MRG teilweise die Bestimmungen des ABGB „verdrängen“. Aus dem Grundgedanken des „schwachen“ Mieters, der einem „mächtigen“ Vermieter gegenübersteht, ergibt sich auch der vorwiegende Regelungszweck des Mietrechtsgesetzes – nämlich der Schutz der Mieter. Dies spiegelt sich bei der Mitvermietung von Inventar wider.

Neben dem umfassenden Schutzmechanismus des Mietrechtsgesetzes besteht für eine Großzahl von Bestandnehmern ein weiterer, allgemein gesetzlich verankerter Schutz – der Schutz durch das Konsumentenschutzgesetz. Das Konsumentenschutzgesetz und

deren Bestimmungen dienen zum Schutz aller Verbraucher speziell Konsumenten. Ausschlaggebend in diesem Zusammenhang ist ein Zustandekommen eines Vertragsverhältnisses zwischen einem Verbraucher (Privatperson oder Unternehmer) auf der einen Seite und einem Unternehmer auf der anderen. Der Vertrag muss im Rahmen des Betriebes des Unternehmens abgeschlossen werden, um die Anwendbarkeit des KSchG zu bejahen. Das Gesetz definiert ein Unternehmen als „jede auf Dauer angelegte Organisation selbständiger wirtschaftlicher Tätigkeit, mag sie auch nicht auf Gewinn gerichtet sein“ (§ 1 Abs 2 KSchG). Beim herkömmlichen Wohnungsmietvertrag wird in einer Vielzahl der Fälle ein Vertragsverhältnis zwischen Unternehmer und Verbraucher vorliegen. Sofern im Mietvertrag auch Möbel oder Inventar mitvermietet werden, müssen auch diese vertraglichen Bestimmungen mit dem KSchG konform gehen.

Nach Klärung der grundsätzlichen Begriffsbestimmungen und gesetzlichen Grundlagen sind nachfolgend die Detailbegriffe zu erörtern, allen voran der Begriff des „Serviced Apartments“. Nicht zuletzt aufgrund der steigenden Immobilienpreise in der Vergangenheit wird die herkömmliche Vermietung von Wohnungen immer uninteressanter. Auch die Schutzbestimmungen des Mietrechtsgesetzes das in gewissem Umfang in der Regel auf diese Bestandverträge anwendbar ist, fördern diesen Umstand. So entwickelte sich in jüngster Vergangenheit der Trend, Wohnraum lediglich kurzzeitig zu vermieten - siehe Airbnb. Die Natur eines solchen kurzzeitigen Vertragsverhältnisses bringt mit sich, dass derjenige, der ein solches Objekt anmieten möchten in der Regel nur bedingt Einrichtungsgegenstände mit sich führt. Ein klassischer Anwendungsfall ist zum Beispiel die Vermietung einer kleinen Wohnung für die Dauer eines befristeten Arbeitsverhältnisses in einem anderen Land. Es handelt sich sohin um die kurzzeitige Vermietung einer möblierten Wohnung oder eines möblierten WG-Zimmers, oft auch verbunden mit einem Putzservice und die Bereitstellung eines Internetzugangs und dergleichen. Positiv aus Sicht des Vermieters ist in diesem Fall, dass er den Zinsbildungsvorschriften des Mieterschutzes im Sinne des MRG nicht unterliegt – auch nicht hinsichtlich des Entgelts für die mitvermieteten Möbel.²

² Martin Foerster, Nachbarn können Kurzzeitvermietungen nicht verhindern, Der Standard 2012/09/02

Sollte das Mietrechtsgesetz hingegen doch zur Anwendung kommen, ist eine nicht außer Acht zu lassende gesetzliche Grundlage in diesem Zusammenhang § 25 MRG zu beachten. Dieser regelt mitvermietete Einrichtungsgegenstände im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes. Unter Möbelmiete ist ein Entgelt, welches für mitvermietete Einrichtungsgegenstände verlangt werden darf, zu verstehen. Dieses wird laut § 25 MRG wie folgt definiert: „*Stellt der Vermieter dem Hauptmieter eines Mietgegenstandes Einrichtungsgegenstände bei oder verpflichtet er sich auch zu anderen Leistungen, so darf hierfür nur ein angemessenes Entgelt vereinbart werden.*“

2.2 Anwendungsbereiche

Voraussetzung für die Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes – und damit des § 25 MRG in Bezug auf mitvermietete Einrichtungsgegenstände – ist, dass ein Mietgegenstand im Sinne des MRG vorliegt. Die Frage nach der Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes beziehungsweise Teilanwendbarkeit bereitet der Praxis bei der Rechtsanwendung oft Kopfzerbrechen. Dies wird schnell klar, wenn man sich abermals den hinter dem MRG stehenden Schutzgedanken in Erinnerung ruft und folgendes Beispiel betrachtet: Ein Vermieter vereinbart mit einem potentiellen Mieter einen Mietvertrag abschließen zu wollen – mitvermietet werden Möbel als Inventar. Beide Vertragspartner sind sich sicher, dass es sich beim Bestandsobjekt um eine Vollaussnahme des MRG handelt und somit auch der § 25 MRG bezüglich der Möbel nicht anwendbar ist – der Mieter versichert sogar, dass es ihm egal sei, ob der Vertrag dem MRG unterliege oder nicht, er verzichte gerne auf den Schutz des Mietrechtsgesetzes – auch in Bezug auf die Möbelmiete. Sollte sich allerdings herausstellen, dass das Bestandsobjekt und somit der Vertrag dem MRG unterliegt, genießt der Mieter dennoch den vollen Schutz desselben. Der § 25 MRG kommt sohin auch gänzlich zur Anwendung. Als Folge davon tritt schlimmstenfalls die Unwirksamkeit der Kündigungsklausel ein und der Bestandvertrag wird zu einem unbefristeten Vertragsverhältnis, die vereinbarte Kündigungsklausel gelangt nicht zur Anwendung. Etwaige mitvermietete Einrichtungsgegenstände sind dann unbefristet an den Bestandnehmer vermietet, auch wenn der Vermieter dies niemals beabsichtigte.

Alles was dem Vermieter bleibt ist, auf eine kulante Vereinbarung eines etwaigen hinzugezogenen Beraters (zum Beispiel Rechtsanwalt) zu hoffen.

Der Geltungsbereich des MRG wird wie folgt geregelt: Wie schon der Name des Gesetzes vermuten lässt, fallen grundsätzlich Mietverträge in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes. Genauer gesagt bestimmt § 1 Abs 1 MRG, dass das Mietrechtsgesetz für die *„Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art (wie im besonderen von Geschäftsräumen, Magazinen, Werkstätten, Arbeitsräumen, Amts- und Kanzleiräumen) samt den etwa mitgemieteten (§ 1091 ABGB) Haus- oder Grundflächen (wie im besonderen von Hausgärten, Abstell-, Lade- oder Parkflächen) und für die genossenschaftlichen Nutzungsverträge über derartige Objekte (im folgenden Mietgegenstände genannt)“* Anwendung findet.

Es wäre allerdings zu schön, wenn sich der Anwendungsbereich des MRG derart einfach darstellen würde, obwohl dies im Sinne der Anwendungsfreundlichkeit für den Rechtsanwender durchaus wünschenswert wäre. Hinzu kommt nämlich, dass die Absätze 2 – 5 des § 1 MRG diverse Sonderkonstellationen vorsehen, für die das MRG zum Teil überhaupt nicht und zum Teil nur teilweise gelten soll. Im Ergebnis wird daher von einem Vollanwendungsbereich, einem Teilanwendungsbereich und der Vollaussnahme gesprochen.³

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass bei Vorliegen eines Mietvertrags zunächst davon auszugehen ist, dass dieser Vertrag dem Vollanwendungsbereich des MRG unterliegt. In einem weiteren Schritt ist sodann zu beurteilen, ob eine der Ausnahmebestimmungen der Folgeabsätze zu Absatz 1 des § 1 MRG vorliegen. Festzuhalten ist, dass die Anwendbarkeit des MRG vertraglich keinesfalls ausgeschlossen werden kann, was unter anderem das Charakteristikum eines Schutzgesetzes – nämlich Mieterschutzgesetzes – mit sich bringt. Ferner ist festzuhalten, dass es nicht auf die persönlichen Eigenschaften der Vertragsteile ankommt, wenn die Frage nach dem Anwendungsbereich des MRG zu beurteilen ist.⁴

³ Würth in Rummel ABGB³ § 1 MRG, Rz 1 ff

⁴ Ebd., Rz 1

Es stellt sich die Frage, was gilt, wenn gegebenenfalls – wie heutzutage regelmäßig – Einrichtungsgegenstände gemeinsam im Zuge der Anmietung des Bestandobjektes mitgemietet werden. Soll der Vermieter die Möglichkeit haben, den Vertrag betreffend den mitvermieteten Fernseher ohne Einschränkungen des Kündigungsschutzes des MRG aufzukündigen? Diese Frage wird wohl eher mit Nein zu beantworten sein. Allerdings erscheint es genauso absurd, wenn man (überspitzt formuliert) den Vertrag hinsichtlich des Fernsehers lediglich aus „Eigenbedarf“ oder sonst einem Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 MRG auflösen kann. Im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes folgen allerdings mitgemietete Einrichtungsgegenstände den vertraglichen Bestimmungen über die Hauptsache – dem Bestandobjekt. Das eben selbst dann, wenn diese Gegenstände selbst niemals den Regelungen des MRG unterliegen können.⁵

Ein wesentlicher Punkt aller rechtlichen Fragen bzgl. Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes ist somit die Beurteilung ob ein Mietverhältnis ganz, teilweise oder gar nicht dem Anwendungsbereich des MRG unterliegt. Hierfür gibt es zahlreiche und oft sehr schwer überschaubare Faktoren nach denen beurteilt werden muss. Wesentlich dafür sind der Vertragszweck, das Alter des Gebäudes und das Datum der Vertragsunterzeichnung.⁶

2.3 Vollanwendung

Fallen Mietobjekte in den Vollanwendungsbereich so ist davon auszugehen, dass hier das MRG zur Gänze angewendet werden muss. „(...) *Differenzierungen bei der Anwendung einzelner Vorschriften (etwa im Zusammenhang mit der Mietzinsbildung, der Rechtsnachfolge oder bei Investitionsablösen) ergeben sich nur nach der Art des Mietobjektes bzw. dem vereinbarten Verwendungszweck (Wohn- und/oder Geschäftszwecke).*“⁷

Da der Mieter als vermeintlich schwächerer Vertragspartner angesehen wird, soll dieser in drei Bereichen geschützt werden

⁵ Würth in Rummel ABGB³ § 1 MRG, Rz 4

⁶ Vgl. (Dirnbacher, MRG 2013 idF des ZVG 2013, 2013)

⁷ (Dirnbacher, 2013)

1. Kündigungsschutz (Kündigungsbeschränkungen)
2. Mietzinsbildung (Mietzinsbeschränkungen)
3. Schutz des Mietobjektes (zwingende Erhaltungspflichten des Vermieters)

Diese drei Bereiche könnten als „die Säulen des Mieterschutzes“ bezeichnet werden.

Festzuhalten ist, dass in diesem Vollenwendungsbereich – wie der Name schon sagt – auch die (Schutz-)Bestimmungen über das Mitvermieten von Einrichtungsgegenständen „voll“ anzuwenden sind.

2.4 Teilanwendung

Der Teilanwendungsbereich erfasst gemäß § 1 Abs 1 und 5 MRG „Mietgegenstände, die in Gebäuden gelegen sind, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel auf Grund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, Mietgegenstände, die durch den Ausbau eines Dachbodens auf Grund einer nach dem 31. Dezember 2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, sowie unausgebaute Dachbodenräumlichkeiten, die mit der Abrede vermietet werden, dass darin – wenn auch zum Teil oder zur Gänze durch den Hauptmieter – eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit errichtet werde. Mietgegenstände, die im Wohnungseigentum stehen, sofern der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist.“⁸ Ferner fallen in den Teilanwendungsbereich Mietgegenstände die in einem Wirtschaftspark gelegen sind.

Unabdingbar gelten im Teilanwendungs- bzw. Teilausnahmebereich vorrangig die Regelungen des Mietrechtsgesetzes über den Kündigungsschutz. Dies wird „in weitem Sinn verstanden; daher auch die Normen über die Befristung, über den Eintritt in ein Mietverhältnis von Todes wegen sowie über die Einzelrechtsnachfolge auf Vermieterseite. [Jene Normen betreffend] die Erhaltungspflichten des Vermieters gelangen hingegen nicht zu Anwendung.“⁹

⁸ (Dirnbacher, 2013)

⁹ Würth in Rummel ABGB³ § 1 MRG, Rz 14

Der § 25 MRG und mit ihm die Bestimmungen über mitvermietetes Inventar kommen im Teilanwendungsbereich nicht zur Anwendung. Sollten im Zuge der Anmietung eines Mietgegenstandes, der dem Teilanwendungsbereich unterliegt Möbel mitvermietet werden, so ist auf die Bestimmungen des ABGB zurückzugreifen (siehe dazu sogleich).

2.5 Vollaussnahme

In § 1 Abs 2 MRG werden jene Ausnahmen taxativ aufgezählt, bei welchen das Mietrechtsgesetz zur Gänze nicht anwendbar ist, auch wenn es sich hierbei um Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten handelt. Dazu zählen insbesondere

- Hotel- und Beherbergungsbetriebe sowie eingerichtete Heime (Z 1)
- karitative oder humanitäre Einrichtungen bzw. Organisationen (Z 1a)
- Dienst- Natural- oder Werkswohnungen (Z 2)
- Halbjahresverträge (Z 3)
- Ferienwohnungen (Z 4)
- Einfamilienhäuser (Z5)

Bei Anmietung solcher Objekte sollte der Mieter immer im Hinterkopf behalten, dass er nicht in den Genuss der Schutzbestimmungen des Mietrechtsgesetzes – auch nicht hinsichtlich mitgemieteten Inventars – kommt. Insbesondere bei der Anmietung ist sohin darauf zu achten, dass ein entsprechender Kündigungsverzicht der Vermieterseite vorliegt, um nicht die böse Überraschung zu erleben, nach kurzer Mietdauer wieder ausziehen zu müssen.¹⁰

Überdies ist aus Vermietersicht zu beachten, dass die vertragliche Ausgestaltung des Mietvertrags im Vollaussnahmebereich überwiegend frei ist. Es kommen lediglich Bestimmungen des ABGB sowie allenfalls des KSchG zur Anwendung. In Bezug auf die Bestimmungen des ABGB ist allerdings festzuhalten, dass es sich dabei in der Regel um dispositive Bestimmungen handelt. Das bedeutet, dass sie lediglich dann zur Anwendung kommen, wenn vertraglich nicht Gegenteiliges bestimmt ist.

¹⁰ Würth in Rummel ABGB³ § 1 MRG, Rz 6a ff

Die Vertragsparteien sind sohin bei Verschriftlichung des Vertrages vom ABGB in der Regel nicht eingeschränkt. Dies führt dazu, dass in diesem Anwendungsbereich umfassende Wartungs- und Erhaltungspflichten auch betreffend Einrichtungsgegenstände einer Vertragspartei auferlegt werden können, ohne dass man auf die Schutzbestimmungen des MRG zurückgreifen kann.

Dies führt dazu, dass einerseits der Vertragstext im Detail gelesen und verstanden werden beziehungsweise der Vertragsinhalt auch intensiv zwischen den Parteien besprochen und ausverhandelt werden sollte.

2.6 Fazit

Im Zusammenhang mit der Mietvermietung von Einrichtungsgegenständen kommt der Mieter nur im Vollenwendungsbereich in den Genuss der Schutzbestimmungen des Mietrechtsgesetzes. § 25 MRG ist weder im Teil- noch im Vollaussnahmebereich anwendbar. Die Vorschriften, wonach der Vermieter für das mitvermietete Inventar lediglich ein angemessenes Entgelt vorschreiben darf und die in diesem Zusammenhang ergangene Rechtsprechung mit Berechnungsmethoden, kommen nicht zur Anwendung. Der Mieter kann sich allenfalls auf die Schutzbestimmungen des ABGB oder verbraucherrechtliche Schutznormen berufen. Weiter sollte beachtet werden, dass die Erhaltungsvorschriften des MRG – auch betreffend das Inventar – lediglich im Vollenwendungsbereich des MRG anzuwenden sind.

Es ist offensichtlich, dass das Interesse des Mieters nach größtmöglichem Schutz – also das Interesse nach einem dem Vollenwendungsbereich unterliegendem Mietverhältnis – jenem des Vermieters an möglichst keinen Einschränkungen – sohin an der Vollaussnahme des Mietrechtsgesetzes – gegenübersteht.

3 Der Mietvertrag als Grundlage

Der Mietvertrag stellt die Willensübereinkunft zwischen Vermieter und Mieter dar. Dieser kann schriftlich oder mündlich vereinbart werden. Jedoch kann ein Mietvertrag auch konkludent zustande kommen. Gemäß § 863 Abs 1 ABGB wird dies wie folgt definiert „*Man kann seinen Willen nicht nur ausdrücklich durch Worte und allgemein angenommene Zeichen; sondern auch stillschweigend durch solche Handlungen erklären, welche mit Überlegung aller Umstände keinen vernünftigen Grund, daran zu zweifeln, übrig lassen.*“ Dies gilt selbstverständlich auch, wenn Möbel mitgemietet werden sollen.

3.1 Überlassung und Benützung

Im Zuge des Abschlusses des Bestandverhältnisses entstehen Rechte und Pflichten der Vertragsparteien wie dies für ein zweiseitiges Vertragsverhältnis typisch ist. Es folgt ein Auszug aus den einschlägigen Gesetzesstellen:

§ 1096 Abs. 1 ABGB „Vermieter und Verpächter sind verpflichtet, das Bestandstück auf eigene Kosten in brauchbarem Stande zu übergeben und zu erhalten und die Bestandinhaber in dem bedungenen Gebrauche oder Genusse nicht zu stören. [...]“

§ 1098 ABGB „Mieter und Pächter sind berechtigt, die Miet- und Pachtstücke dem Verträge gemäß durch die bestimmte Zeit zu gebrauchen und zu benützen, [...]“

§ 8 Abs. 1 MRG „Der Hauptmieter ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Vertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen. [...]“

Sollten Einrichtungsgegenstände vom Mietvertrag umfasst sein, so gelten diese Bestimmungen selbstverständlich auch für jeden einzelnen Einrichtungsgegenstand. Differenzierung von Möbeln auch bei mitvermieteten Außenanlagen zum Beispiel Werkstätten, Gartenhütten, Garageneinrichtungen, Ateliers etc.

3.2 Erhaltung und Wartung

Komplexer wird es bei den Erhaltungs- und Wartungsregelungen des Mietgegenstandes im Mietrecht. Oft schwierig zu beurteilen und in Rechtsprechung und Lehre umstritten ist die Fragen, inwieweit die allgemeinen den Bestandgegenstand betreffenden Erhaltungsregeln auch auf mitvermietetes Inventar anzuwenden sind.

Kothbauer weist jedoch darauf hin, dass vorab eine grundsätzliche Unterscheidung zwischen Erhaltung und Wartung notwendig ist. Wodurch die Erhaltung einen Mangel und die Wartung ein Aufrechterhalten eines gebrauchsfähigen Zustandes voraussetzt. Aufgrund der letzten Wohnrechtsnovelle 2015 hat der Gesetzgeber die zwingenden Erhaltungspflichten des Vermieters in der Vollenwendung des MRG und im Anwendungsbereich des WGG auf mitvermietete Heiz-, Warmwasser- und Wärmebereitungsgeräte ausgedehnt.¹¹ Für sonstiges Inventar findet keine den Wärmebereitungsgeräten gleichlautende Norm.

Festzuhalten ist an dieser Stelle, dass das „Erhaltungs-Regime“ des MRG lediglich dann zur Anwendung kommt, wenn der Bestandgegenstand erstmals Mangelfrei übergeben wurde. Sollte sich herausstellen, dass die in Bestand genommene Sache bereits vor Übergabe mangelhaft war, der Mangel allerdings erst später erkennbar wurde, hat der Bestandnehmer einen Anspruch auf erstmalige Herstellung eines mangelfreien Zustandes gegen den Bestandgeber. Der Bestandgeber hat dann auf seine Kosten diesen Zustand zum Beispiel durch eine Reparatur herzustellen. Die Besonderheit in diesem Zusammenhang ist, dass der Anspruch auf erstmalige Herstellung eines mangelfreien Zustandes auch hinsichtlich etwaiger Mängel besteht. Für den Bestandgeber trifft dann keine Erhaltungspflicht zu (Voraussetzung ist ein aufrechtes Bestandsverhältnis). In der Praxis kommt sohin der Frage, ob der Mangel bereits vor Übergabe der Bestandsache bestanden hat oder erst später aufgetreten ist, große Bedeutung zu.¹² Meines Erachtens spricht vieles dafür, dass diese Grundregel im Vollenwendungsbereich des MRG auch auf mitvermietete Einrichtungsgegenstände Anwendung findet.

¹¹ Vgl. (Kothbauer, 2015)

¹² Lovrek in Rummel/Lukas, ABGB⁴ § 1096 Rz 9

Ausschlaggebend für die Beurteilung der Frage, ob die Bestandsache bei Übergabe bereits mangelhaft war, ist primär die Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter. Insbesondere in Bezug auf mitvermietetes Inventar empfiehlt sich sohin eine genaue Beschreibung des Zustandes der Gegenstände im Mietvertrag.¹³ Hier erweist sich eine lückenlose Dokumentation von großem Vorteil.

Ausgehend von einer erstmaligen mangelfreien Übergabe kommen dann die Erhaltungsregeln des MRG im Voll- und Teilanwendungsbereich zur Anwendung. Der § 3 MRG enthält eine taxative Aufzählung an Erhaltungsmaßnahmen, welche in den Aufgabenbereich des Vermieters fallen.¹⁴

Die Erhaltungs- beziehungsweise Wartungspflicht des Mieters für die in Bestand gegeben Sachen findet sich in § 8 MRG. So ist zum Beispiel die Erhaltungspflicht des Vermieters für eine elektrische Anlage in der Mietwohnung lediglich dann gegeben, wenn dadurch eine erhebliche Gesundheitsgefährdung oder die Gefahr eines ernsten Schadens des Hauses gegeben ist. Andernfalls ist der Mieter für die Wartung zuständig.¹⁵

Dies kann dazu führen, dass der Vermieter nicht zur Erhaltung verpflichtet ist, nämlich wenn die Maßnahme nicht in die taxative Aufzählung des § 3 Abs 2 MRG fällt. Somit kann auch den Mieter nicht die Erhaltungspflicht treffen, wenn er im zumutbaren Ausmaß seiner Wartungsverpflichtung nachgekommen ist und ihm kein Vorwurf an dem Mangel gemacht werden kann. Dieser Bereich wird von der Lehre und Teilen der Rechtsprechung „Graubereich“ genannt.¹⁶ Dem Mieter steht lediglich die „Waffe“ der Mietzinsminderung nach § 1096 ABGB zu.¹⁷

Einig sind sich Lehre und Rechtsprechung, wenn es darum geht zu beurteilen, wie weit der Vermieter für Begleitarbeiten aufzukommen hat, die im Zuge der Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen im Sinne des § 3 MRG durchzuführen sind. Diese sind nämlich jedenfalls vom Vermieter durchzuführen.¹⁸ Dies ist insbesondere dann von

¹³ OGH 14.10.2015, 3 Ob 185/15z, immolex 2015/103

¹⁴ Würth in Rummel ABGB³ § 3 MRG, Rz 3

¹⁵ Prader, MRG^{6.03} § 8, E 13

¹⁶ OGH 13.12.2012, 1 Ob 183/12m, immolex 2013/21

¹⁷ Prader, MRG^{6.05} § 3, Rz 2

¹⁸ OGH 29.4.1986, 5 Ob 92/85, MietSlg 38.659

Bedeutung, wenn durch die Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen Einrichtungsgegenstände beschädigt oder unbrauchbar werden.

3.3 Mietzinsbildung

Die Bildung des vorzuschreibenden Mietzinses richtet sich zunächst danach, welches Gesetz auf den Mietvertrag Anwendung findet beziehungsweise welchem Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes der Vertrag unterliegt.

Vorwegzuschicken ist, dass der Mietzins im Bereich der Vollaussnahme des MRG den allgemeinen Regelungen des ABGB unterliegt. Hinsichtlich der Mietzinsbildung sind die Vertragsparteien in diesem Bereich weitestgehend frei und unterliegen lediglich den allgemeinen Beschränkungen des Rechtsgeschäftsverkehrs. Denkbar wäre sohin eine Pauschalmietzinsvereinbarung für einen möblierten Bestandgegenstand. Genauso ist es auch zulässig die einzelnen Mietzinsbestandteile in der vertraglichen Vereinbarung einzeln anzuführen und für den Bestandgegenstand sowie jeden einzelnen, mitvermieteten Einrichtungsgegenstand ein separates Entgelt vorzuschreiben.

Ihre Grenze findet die Mietzinsbildung außerhalb des Anwendungsbereichs des MRG in der allgemeinen Bestimmung über Wucher im Sinne des § 879 ABGB. Wucher liegt vor, wenn die Leistung des einen Vertragspartners in einem massiven wertmäßigen Missverhältnis im Vergleich zu jener des anderen Vertragspartners steht.¹⁹ Ferner kann ein Vertrag bei welchem ein solches Missverhältnis vorliegt unter Umständen auch nach § 934 ABGB (*laesio enormis*) angefochten werden. Diese Bestimmung gilt nämlich ebenfalls bei Dauerschuldverhältnissen, wie Bestandverträgen.²⁰ Im Ergebnis kann der Vertrag in seiner Gesamtheit als wucherisch anzusehen sein oder einzelne Mietzinsbestandteile, sohin das Entgelt für einzelne Inventargegenstände.

Im Teilanwendungsbereich finden die Zinsbildungsbestimmungen des MRG ebenfalls keine Anwendung und kommen abermals allenfalls die allgemeinen Regelungen des ABGB zur Anwendung.

¹⁹ Graf in Kletečka/Schauer, ABGB-ON^{1.05} § 879 Rz 257 ff

²⁰ Gruber in Kletečka/Schauer, ABGB-ON^{1.06} § 934 Rz 1

Im Vollenwendungsbereich sieht das Mietrechtsgesetz hingegen Vorschriften betreffend die Bildung des Mietzinses vor. Zunächst findet sich in § 15 MRG eine taxative Aufzählung der einzelnen Mietzinsbestandteile. Neben dem Hauptmietzins, der Betriebskosten, allfällige besondere Aufwendungen ist in Absatz 1 Ziffer 4 auch das Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände vorgesehen.

Als Mieterschutzgesetz – und darum handelt es sich beim MRG zweifelsohne – ist die Bestimmung über die Mietzinsbildung (neben dem Kündigungsschutz) vermutlich die zentrale Norm des MRG. Keine andere Norm dieses Gesetzes wird daher vermutlich so viel diskutiert wie § 16 MRG, welcher die Überschrift „*Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses*“ trägt.

Festzuhalten ist, dass § 16 Abs 1 MRG den Auffangtatbestand zu den spezielleren Mietzinsbildungsvorschriften darstellt. Es heißt dort, dass die Vereinbarung eines „*dem für den Mietgegenstand im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag zulässig*“ ist (angemessener Mietzins). Von dieser Norm werden zum Beispiel Geschäftsraummieter oder Wohnungen mit einer Nutzfläche von mehr als 130 m² erfasst. Als „Ausstattung“ im Sinne dieser Gesetzesstelle können auch mitvermietete Einrichtungsgegenstände angesehen werden. Dies allerdings nur dann, wenn für diese Gegenstände kein separates Entgelt vorgeschrieben wird (siehe unten im Detail).²¹

Der Absatz 2 des § 16 MRG regelt die Anwendbarkeit des Richtwertmietzinses. Der Richtwert orientiert sich an der sogenannten Normwohnung und legt für diese einen höchstzulässigen Mietzins pro Quadratmeter fest. Ausgehend von diesem Wert dürfen Zuschläge für besondere, über den Durchschnitt hinausgehende Ausstattungen vereinbart werden. Sollte die Wohnung hingegen unterdurchschnittliche Eigenschaften haben, so kommt es zu Abschlägen.²² Weiters kann für eine überdurchschnittlich gute beziehungsweise sehr gute Lage ein Zuschlag verlangt werden – der sogenannte Lagezuschlag.

²¹ Schinnagl in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg), GeKo Wohnrecht I (2018) §25 MRG Rz 2

²² Würth in Rummel ABGB³ § 16 MRG, Rz 14b ff

Im Zusammenhang mit der Möbelmiete ist auch hier zu beachten, dass nicht einerseits ein Zuschlag für ein bestimmtes mitvermietetes Inventar als Ausstattung auf den Richtwert aufgeschlagen werden darf, wenn gleichzeitig eigens ein Entgelt für die Mitvermietung dieses Möbelstücks vereinbart wurde (siehe ausführlich unten).²³

Im Falle der Vereinbarung einer wirksamen Befristung des Mietverhältnisses ist gemäß § 16 Abs 7 MRG ein Abschlag in Höhe von 25% des im Ergebnis wirksam vereinbarten Hauptmietzinses vorzunehmen.

Sollte zwischen den Vertragsparteien ein entgegen den Bestimmungen des Absatz 1 bis 7 des § 16 MRG zu hoher Mietzins vereinbart worden sein, so ist der über den höchstzulässigen Mietzins hinausgehende Betrag unwirksam (siehe § 16 Abs 8 MRG). Dies gilt ebenso für das Entgelt mitvermieteter Einrichtungsgegenstände.

Der Mieter hat in diesem Fall die Möglichkeit den zu viel bezahlten Mietzins behördlich beziehungsweise gerichtlich feststellen zu lassen und zurückzufordern. Die Frist für die Geltendmachung der Ansprüche beträgt bei Mietverträgen auf unbestimmte Zeit drei Jahre ab Abschluss des Mietvertrages bzw. Übergabe des Bestandgegenstandes.²⁴ Bei befristeten Mietverträge muss der Anspruch innerhalb von sechs Monaten ab Beendigung des Vertragsverhältnisses geltend gemacht werden.²⁵ Bei der Umwandlung eines befristeten Mietverhältnisses in ein unbefristetes Mietverhältnis beginnt die dreijährige Frist nicht neu zu laufen.²⁶

In Bezug auf die Mitvermietung von Einrichtungsgegenständen ist zu beachten, dass die Angemessenheit der Höhe für das auf Möbel entfallende Entgelt ebenfalls im Zuge eines Verfahrens über die Überprüfung des Hauptmietzinses zu überprüfen ist. Die Verjährungsfristen des § 16 Abs 8 MRG gelten auch für den Zins, der auf die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände entfällt.²⁷

²³ Schinnagl in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg), GeKo Wohnrecht I (2018) §25 MRG Rz 2

²⁴ OGH 26.2.2002, 5 Ob 47/02a, immolex 2002/91

²⁵ Würth in Rummel ABGB3 § 16 MRG, Rz 6a

²⁶ OGH 12.3.2002, 5 Ob 52/02m, immolex 2002/123

²⁷ OGH 27.4.2000, 5 Ob 115/00y, immolex 2000/157

3.4 Kategoriemietzins

Für Mietverträge die zwischen dem 01.01.1982 und dem 18.02.1994 abgeschlossen wurden gilt der Kategoriemietzins. Dieses fällt in den Vollenwendungsbereich des MRG. Für Verträge die nach dem 18.02.1994 abgeschlossen wurden, gilt der Kategoriemietzins nur für die Kategorie D. Für alle weiteren Kategorien A, B und C gilt der Richtwertmietzins beziehungsweise ein angemessener Mietzins.²⁸ Wann eine Wohnung der Kategorie A, B, C und D entspricht ist in § 15a MRG aufgezählt. In diesem ist genau angeführt über welche Ausstattung eine Wohnung verfügen muss und welcher Kategoriebetrag verlangt werden darf. Somit kann der Vermieter zum Beispiel für einen Herd und Spüle kein Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände verlangen. Es handelt sich dabei um Ausstattungsmerkmale. Wenn bei Anmietung einer Wohnung ein Entgelt für die Einbauküche verlangt wird, muss dies ausdrücklich vereinbart werden, aber Herd und Spüle sind jedoch bei der Berechnung herauszunehmen.

3.5 Kündigungsschutz

Neben den zuvor genannten Schutzbestimmungen ist die dritte Säule des Mietrechtsgesetzes der Kündigungsschutz. Die Bestimmungen über den Kündigungsschutz sind in den §§ 29 – 36 MRG zu finden. Im Gegensatz zu den Regelungen über die zwingenden Erhaltungsmaßnahmen des Bestandgegenstandes und über die Mietzinsbildung kommen diese auch im Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes zur Anwendung (vgl. § 1 Abs 4 MRG).

Die konkreten Kündigungsbeschränkungen finden sich in § 30 MRG. Die Idee ist, dem Mieter seinen Wohnraum lediglich „wegnehmen“ zu können, wenn tatsächlich wichtige Gründe im Sinne dieser Bestimmung vorliegen. Es handelt sich bei der Aufzählung in Absatz 2 um eine demonstrative Aufzählung und daher sind die dort genannten Gründe nicht als abschließend zu betrachten.²⁹ Es muss sich um den „einzig gangbaren Weg“ zur Wahrung der Vermieterinteressen handeln.³⁰

²⁸ Vgl. <https://www.ovi.at/recht/miete/mietzins-und-betriebskosten>

²⁹ Würth in Rummel ABGB³ § 30 MRG, RZ 2

³⁰ Prader, MRG^{6,06} § 30, E 4

Zu finden ist zum Beispiel – neben einigen anderen – der Kündigungsgrund des qualifizierten Mietzinsrückstandes (§ 30 Abs 2 Z 1 MRG), der Mieter den Mietgegenstand erheblich nachteilig gebraucht (§ 30 Abs 2 Z 3 MRG) oder der Vermieter den Mietgegenstand für sich selbst benötigt (§ 30 Abs 2 Z 9 MRG). Die einzelnen Bestimmungen sind auch auf mitvermietete Einrichtungsgegenstände anzuwenden und diese Einrichtungsgegenstände sind daher ebenso wie der Bestandgegenstand an sich von den Kündigungsschutzbestimmungen des Mietrechtsgesetzes erfasst.

Ebenfalls eigens im Gesetz vorgesehen ist, dass eine Kündigung im Voll- oder Teilanwendungsbereich des MRG jedenfalls nur gerichtlich von Vermieterseite aufgelöst werden können. Eine Kündigung lediglich mittels eingeschriebenen Briefes ist demnach aus Vermietersicht unzulässig (vgl. § 33 MRG). Der Mieter kann jedoch jeder Zeit unter Einhaltung der Kündigungsfrist das Bestandsobjekt aufkündigen. Was die Einseitigkeit des Vertragsverhältnisses ein weiteres Mal unter Beweis stellt.

3.6 Strafbestimmungen § 27 MRG

Vermieter verlieren oft aus dem Fokus, dass das Mietrechtsgesetz in § 27 unter der Überschrift „Verbotene Vereinbarungen und Strafbestimmungen“ folgenschwere (Straf-) Bestimmungen für den Fall des Verstoßes gegen zwingende Bestimmungen des Mieterschutzes vorsieht.

Eine Geldstrafe bis zu 15.000 Euro erwartet denjenigen, der sich für die Aufgabe seines Mietrechts – „oder sonst ohne gleichwertige Gegenleistung“ – seinem Vermieter oder aber auch seinem Vormieter oder einem Dritten etwas zu leisten hat. Solch eine Vereinbarung ist überdies auch ungültig (vgl. § 27 Abs 5 MRG in Verbindung mit § 27 Abs 1 MRG). Ausdrücklich ausgenommen sind nach dieser Gesetzesstelle Zahlungen für tatsächliche Übersiedlungskosten oder der Rückersatz für Aufwendungen auf die Wohnung (vgl. § 27 Abs 1 MRG).

Des Weiteren sieht § 27 MRG in Absatz 3 vor: „*Was entgegen den Bestimmungen der §§ 15 bis 26 oder den Bestimmungen des Abs. 1 geleistet wird, kann samt gesetzlichen Zinsen zurückgefordert werden.*“ Im Detail wird dann noch behandelt, welche

Bestimmungen betreffend der Vorschreibung eines angemessenen Entgeltes für mitvermietetes Inventar in § 25 MRG es genau gibt und wie diese geregelt sind. Das bedeutet, dass derjenige, der entgegen den Bestimmungen des § 25 MRG ein unangemessen hohes Entgelt für Möbelmiete bezahlt, den zu viel bezahlten Betrag samt gesetzlichen Zinsen zurückfordern kann. Ein Vorausverzicht auf diesen Anspruch ist nicht möglich. Wirksam verzichtet werden kann erst zu einem Zeitpunkt, in dem die Zwangslage für den Mieter weggefallen ist – in der Regel sohin erst ab wirksamen Abschluss des Mietvertrages und Übergabe des Mietobjektes an den Mieter.³¹

So eng gefasst die Bestimmung des § 27 MRG auch scheint, lässt sie doch einiges an Spielraum offen wenn die Frage zu beurteilen ist, wofür zulässigerweise eine Ablöse bezahlt werden darf. So stellt sich schon auf den zweiten Blick die Frage, was geschieht, wenn zum Beispiel der Vormieter seinem Nachmieter Einrichtungsgegenstände übertragen will, weil dieser unter Umständen keine Möbelmiete für vom Vermieter bereitgestelltes Inventar bezahlen möchte. Man könnte als Vermieter auf die Idee kommen, die Mietzinsbildungsgrundsätze des MRG zu umgehen, indem man Einrichtungsgegenstände zu einem überhöhten Wert überträgt.

Ganz im Sinne des Mieterschutzes folgt auch die Rechtsprechung, die in Zusammenhang mit § 27 MRG ergangen ist, diesen Grundsätzen. *„Einbaumöbel in einer dem neuen Hauptmieter überlassenen Wohnung, für die dieser eine nicht näher aufgeschlüsselte und begründete „Ablöse“ bezahlte, könnten gegen einen Kaufpreis zu Eigentum oder auch bloß zur mietweisen Benützung im Rahmen der Wohnungsmiete überlassen worden sein. Ohne Klarstellung des Rechtsgrunds der Sachüberlassung ist mangels Bestimmtheit der Leistung kein wirksames Rechtsgeschäft zustande gekommen: 6 Ob 683/86 MietSlg 38.411/48.“*³²

Ferner hält die Rechtsprechung fest, dass in dem Fall, dass der Vermieter dem Mieter Einrichtungsgegenstände zur Verfügung stellt, der Vermieter lediglich ein angemessenes laufendes Entgelt im Sinne des § 25 MRG verlangen darf. Eine Einmalzahlung des Mieters an den Vermieter für Inventar, welches der Vermieter zur

³¹ Würth in Rummel ABGB³ § 27 MRG, Rz 10

³² Prader, MRG^{6.06} § 27, E 38

Verfügung stellt, scheidet demnach aus.³³ Wobei die jüngere Rechtsprechung in diesem Zusammenhang festhält, dass Kaufverträge zwischen Vermieter und Mieter über Inventar nicht von vornherein gegen die Bestimmungen des § 27 MRG verstoßen. Dies soll lediglich der Fall sein, wenn der Vermieter einen unangemessen hohen Kaufpreis im Vergleich zum Wiederbeschaffungswert für die Einrichtungsgegenstände verlangt.³⁴

Nach höchstgerichtlicher Rechtsprechung ist lediglich ein ganz geringer Wertunterschied bei der Gegenüberstellung des Ablösepreises für die Möbel und deren tatsächlichen Wert unbeachtlich. Zuletzt hat der Oberste Gerichtshof ausgesprochen, dass bei einem Wertunterschied in Höhe von 6 % nicht mehr von solch einem „ganz geringem“ Wertunterschied die Rede sein kann.³⁵

3.7 Steuerrechtliche Aspekte

Ein weiterer aus Vermietersicht sehr wichtiger Aspekt ist die vorzuschreibende Umsatzsteuer im Zusammenhang mit dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände.

Grundsätzlich unterliegen der Umsatzsteuer nach § 1 UStG *„die Lieferungen und sonstigen Leistungen, die ein Unternehmer im Inland gegen Entgelt im Rahmen seines Unternehmens ausführt. [...] Der Eigenverbrauch im Inland. [...] Die Einfuhr von Gegenständen (Einfuhrumsatzsteuer).“*

Eine Lieferung liegt vor, wenn der Unternehmer den Abnehmer oder in dessen Auftrag einen Dritten befähigt, über einen bestimmten Gegenstand zu verfügen (vgl. § 3 UStG). Sonstige Leistungen werden hingegen dadurch charakterisiert, dass es sich dabei nicht um eine Lieferung handelt. Im Gesetz wird ausdrücklich festgehalten, dass es sich dabei auch um ein Unterlassen oder um ein Dulden einer Handlung oder eines Zustandes handeln kann (§ 3a UStG).

³³ LGZ Wien 25.1.1991, 41 R 868/90, MietSlg 43.237

³⁴ LGZ Graz 17.4.2012, 7 R 137/11k, MietSlg 64.322

³⁵ OGH 5 Ob 128/18m

Zweifelsohne liegt sohin im Falle der Vermietung von Bestandsobjekten ein steuerbarer Umsatz für Unternehmer vor. Wobei Unternehmer gemäß § 2 UStG ist, „*wer eine gewerbliche oder berufliche Tätigkeit selbständig ausübt.*“

Jedem der schon einmal in einem Mietgegenstand zu Wohnzwecken gelebt hat, wird aufgefallen sein, die Umsatzsteuer in Höhe eines besonderen Steuersatzes angesetzt wird. Grundsätzlich unterliegen sämtliche im Sinne des Umsatzsteuergesetzes steuerbaren Leistungen einem Steuersatz in Höhe von 20 % der erbrachten Gegenleistung – in der Regel sohin des Entgelts (vgl. § 10 UStG). In § 10 Abs 2 Z 3 UStG ist allerdings ein besonderer Steuersatz für den Fall der Vermietung von Wohnungen zu Wohnzwecken vorgesehen und zwar in Höhe von 10 %. Dieser besondere Steuersatz bezieht sich allerdings nur auf die Vermietung (Nutzungsüberlassung) von Grundstücken (Wohnungen).

Sollte man als Vermieter demnach auch Einrichtungsgegenstände mitvermieten, so unterliegt diese Leistung streng genommen dem allgemeinen Steuersatz in Höhe von 20 % USt, außer es handelt sich beim Vermieter um einen Kleinunternehmer im Sinne des UStG.³⁶ Der auf die Möbel entfallende Entgeltteil muss gegebenenfalls durch Schätzung ermittelt werden. Lediglich auf Einrichtungsgegenstände, welche als unselbstständiger Bestandteil der Wohnung anzusehen sind, sind mit dem speziellen Steuersatz von 10 % anzusetzen.³⁷

Es empfiehlt sich sohin abermals detaillierte Regelungen im Mietvertrag vorzusehen, die mitvermieteten Gegenstände eigens anzuführen und zu dokumentieren und den jeweilig entfallenden Zinsanteil samt der vorzuschreibenden Umsatzsteuer in Höhe von 20 % - auch bei Wohnungsmieten – festzuhalten.

3.8 Fazit

Es zeigt sich, dass zwar großteils zwingende gesetzliche Bestimmungen im Anwendungsbereich des MRG bestehen, diese allerdings einen schriftlichen Mietvertrag keinesfalls ersetzen können. Auch wenn es sich beim Mietrechtsgesetz um

³⁶ *Stingl in Rainer, Miet- und WohnR Kap. 2.8.8*

³⁷ *VwGH 24.2.1992, 90/15/0146, MietSlg 44.934*

ein Schutzgesetz für Mieter handelt, profitiert auch dieser von eindeutigen Regelungen des Gesetzes und ausdrücklicher Regelungen im Mietvertrag. Die Möglichkeit der jederzeitigen Überprüfung des Mietvertrages durch das Gericht oder die Behörde muss dem Mieter ohnedies gestattet sein.

Insbesondere zeigt sich, wie wichtig eine detaillierte Dokumentation und Verschriftlichung der Vereinbarungen über etwaige mitgemietete oder gar abgelöste Möbel im Zuge der Anmietung eines Bestandgegenstandes ist. Es empfiehlt sich jedenfalls auch in diesem Zusammenhang eine Inventarliste an den Mietvertrag als Beilage anzuschließen, um Missverständnisse vorzubeugen und im Falle des Falles einen Beweis erbringen zu können, welche Gegenstände mitvermietet wurden und in welchem Zustand sich diese zum Anmietungszeitpunkt befunden haben. Von Gesetzes wegen hat der Mieter grundsätzlich das Recht von ihm eingebrachte Gegenstände, welche nicht untrennbar mit dem Bestandobjekt verbunden werden beziehungsweise ohne weiteres wieder getrennt werden können, (wieder) mitzunehmen (Wegnahmerecht im Sinne des § 1109 ABGB).³⁸

Überdies empfiehlt sich eine detaillierte Regelung für den Fall, dass es zu einer Gesetzesänderung des MRG kommt und zum Beispiel vorgesehen wird, dass gewisse Regelungen in Zusammenhang mit dem Mitmieten von Möbeln nur schriftlich wirksam getroffen werden können. Für eine solche Änderung wäre eine Übergangsfrist vorzusehen, die dem Rechtsanwender die Möglichkeit gibt prospektiv zu agieren. In der Vergangenheit ist es auch schon vorgekommen, dass insbesondere die Judikatur zum Mietrecht nicht ganz nachzuvollziehende Schritte geht. Dies kann zu erheblichen Nachteilen für den Vermieter führen (siehe Entscheidung zum Lagezuschlag des Obersten Gerichtshofes³⁹).

³⁸ Kuprian, Der Mietvertrag³ (2014), Rz 187

³⁹ OGH 5 Ob 74/17v

4 Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch und KSchG

Miete ist nicht gleich Miete und daher ist die Möbelmiete ebenfalls nicht gleich Möbelmiete. Um die Bestimmungen über die heutige „Möbelmiete“ systematisch einordnen zu können, soll zunächst ein Überblick über die allgemeinen Bestimmungen des ABGB in Zusammenhang mit der Miete von Einrichtungsgegenständen gegeben werden. Kurz soll auch auf die zentralen Normen des KSchG eingegangen werden, welches – wie bereits erwähnt – für die allermeisten Mietverträge ebenfalls zur Anwendung kommt.

4.1 Allgemeines

Beim Wort „Möbelmiete“ wird man zwangsläufig zunächst an ein Mietverhältnis über eine Wohnung und die damit mitvermieteten Einrichtungsgegenstände denken. Der durchschnittliche Mieter wird annehmen, dass das Mietrechtsgesetz zur Anwendung kommt. Der § 25 MRG trägt die Überschrift *„Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen“*, was auf den ersten Blick wohl den Sachverhalt abschließend regelt.

Tatsächlich ist der Sachverhalt allerdings um einiges komplexer und kommt es auf die jeweilige Ausgestaltung an, ob § 25 MRG überhaupt anwendbar ist. Zunächst könnte ganz allgemein ein Einrichtungsgegenstand ohne Bezug auf ein etwaiges Mietverhältnis über unbewegliches Gut zustande kommen. Denkbar wäre nämlich auch der Fall, dass ein Vermieter lediglich einen Schrank, Tisch oder Fernseher vermietet. Der Umstand, dass Mietangelegenheiten über unbewegliche Bestandgegenstände – insbesondere Wohnungen und Geschäftsräume – gefühlsmäßig tagtäglich in den Medien diskutiert werden, hat zu einer Sensibilisierung dahingehend geführt, dass bei Miete schlicht an Bestandverträge über unbewegliches Gut gedacht wird. Auf Mietverträge sind allerdings vorrangig die allgemeinen Regelungen des ABGB anzuwenden und ist den Bestimmungen des MRG lediglich in bestimmten Fällen der Vorrang zu geben.

Überdies ist ein weiterer Aspekt zu beachten. Wie bereits oben ausgeführt, wird hinsichtlich der Anwendbarkeit der einzelnen Normen auf den Anwendungsbereich des MRG abgestellt. Wie ebenfalls ausgeführt kommen im Teilanwendungsbereich des MRG lediglich die „§§ 14, 16b, 29 bis 36, 45, 46 und 49, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des I. und II. Hauptstückes“ (§ 1 Abs 4 MRG) zur Anwendung. Es ist auf den ersten Blick zu erkennen, dass der § 25 MRG über die Mitvermietung von Einrichtungsgegenständen sohin lediglich im Vollenwendungsbereich des MRG anzuwenden ist. Somit kommen abermals die Bestimmungen des ABGB zur Anwendung.

Als wäre die Abgrenzungsfrage zwischen ABGB und MRG nicht für sich alleine schon genug, ist stets zu beachten, dass unter gewissen Voraussetzungen auch das Konsumentenschutzgesetz Anwendung findet.

Das KSchG ist überall dort anwendbar, wo ein Unternehmer im herkömmlichen Betrieb eines Unternehmens einen Vertrag mit einem Verbraucher abschließt.⁴⁰ Da eine Vielzahl von Unternehmen als Hauptzweck die Vermietung von Wohnungen verfolgt, ist das KSchG auf die meisten Wohnungsmietverträge anwendbar. Der Mieter ist in der Regel als Verbraucher zu qualifizieren.

Ziel und Zweck des KSchGs ist es die Ungleichgewichtslage zwischen einem Unternehmer auf der einen Seite und dem Verbraucher auf der anderen Seite auszugleichen. Es wird davon ausgegangen, dass der Unternehmer aufgrund seiner betrieblichen Tätigkeit weitaus mehr Erfahrung im jeweiligen Geschäftsfeld hat, als der Verbraucher. Ob dies im Einzelfall tatsächlich der Fall ist, spielt keine Rolle. Um dieses Ungleichgewicht auszugleichen, normiert das KSchG umfassende Aufklärungspflichten gegenüber Verbrauchern. Ferner gibt es explizit genannte vertragliche Bestimmungen, die in Verbraucherverträgen nicht enthalten sein dürfen bzw. mit einem Verbraucher nicht wirksam vereinbart werden können.⁴¹

Im Zusammenhang mit der Vereinbarung der Mitmietung von Inventar kann insbesondere § 6 Abs 3 KSchG von Bedeutung sein. Dieser legt fest, dass in Vertragsformblättern enthaltene Vertragsbestimmungen unwirksam sind, wenn diese

⁴⁰ Krejci in Rummel ABGB³ § 1 KSchG RZ 1 ff

⁴¹ Ebd., Rz 5

unklar oder unverständlich abgefasst sind. Bei Mietverträgen von institutionellen Vermietern handelt es sich in der Regel um solche Vertragsformblätter. Als Vermieter hat man damit stets darauf zu achten, dass die Bestimmungen – auch die Bestimmungen betreffend Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände – klar und verständlich aus Sicht des Verbrauchers abgefasst sind.

Eine jüngst ergangene Entscheidung des EuGH (Rechtssache GUPGINGER⁴²) zeigt die Tragweite der Verwendung von unwirksamen Klauseln in Vertragsformblättern (wobei festgehalten wird, dass es sich in der Entscheidung um eine Bestimmung in allgemeinen Geschäftsbedingungen handelte). Der EuGH hat entschieden, dass ein Unternehmer, der eine gröblich benachteiligende Klausel in seinen AGBs vorsieht und diese in weiterer Folge als unwirksam qualifiziert wird, sich dieser Unternehmer auch nicht auf die Bestimmungen des dispositiven Rechts berufen kann. Der Verbraucher muss daher die Bestimmungen zur Gänze nicht gegen sich gelten lassen. Ob diese Entscheidung auch auf Vertragsformblätter, wie Mietverträge, umzulegen ist, bleibt abzuwarten. Dem unternehmerische Vermieter wird auf jeden Fall empfohlen, die Mietverträge ständig zu überarbeiten und darauf zu achten, dass diese der jeweils geltenden Rechtslage entsprechen.

4.2 Anwendungsbereich

Die Bestimmungen über Bestandverträge finden sich im 25. Hauptstück des ABGB, konkret in den §§ 1090 ff ABGB. Zunächst wird in § 1090 ABGB der Bestandvertrag als „*Vertrag, wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält*“ definiert. Schon aus dieser Formulierung ergibt sich, dass es sich bei der in Bestand gegebenen Sache nicht zwangsläufig um eine Wohnung oder dergleichen handeln muss. Ausschlaggebend ist lediglich, dass es sich um eine unverbrauchbare Sache handelt, was bei der Vermietung von Einrichtungsgegenständen zweifelsfrei der Fall sein wird.

Wie § 1093 ABGB ausdrücklich festhält, kann ein Bestandvertrag über eine bewegliche, genauso wie eine unbewegliche Sache abgeschlossen werden.

⁴² Urteil – 08/12/2022 – GUPFINGER Einrichtungsstudio Rechtssache C-625/21

Zweifelsfrei fallen Gegenstände wie Möbel sohin in diesen Anwendungsbereich. Sie sind einerseits unterbrechbar und andererseits eine (bewegliche) Sache wie es die §§1090 ff ABGB vorsehen.

Wie auch der Mietvertrag im Anwendungsbereich des MRG sieht das ABGB keine besondere Formvorschrift für das Zustandekommen des Vertrages vor. Es bedarf lediglich der Einigung der Vertragsparteien über die Bestandsache und den Preis für das wirksame Zustandekommen (siehe § 1094 ABGB).

4.3 Pflichten des Vermieters

Grundsätzlich ist ein Bestandgeber verpflichtet – auch, wenn lediglich Möbel in Bestand gegeben werden – den Bestandgegenstand „*in brauchbarem Zustand zu übergeben und zu und die Bestandinhaber in dem bedungenen Gebrauche oder Genusse nicht zu stören.*“ (§ 1096 Abs 1 erster Satz ABGB). Im Falle der Anmietung von Inventar wird jeweils im Einzelfall zu beurteilen sein, ob der Bestandgegenstand brauchbar ist und überdies zum bedungenen Gebrauch taugt. Der Vermieter einer „Soundanlage“ wird dafür einzustehen haben, dass sich über die Anlage auch dementsprechend Musik abspielen lässt. Das Abspielen von Musik ist eine gewöhnliche Eigenschaft einer solchen Anlage und entspricht dies daher dem bedungenen Gebrauch. Einem Kleiderschrank werden wiederum weitaus weniger Eigenschaften abzuverlangen sein. Solange sich in diesem Schrank Kleidung verstauen lässt, entspricht er dem bedungenen Gebrauch. Anders ist der Fall zu beurteilen, wenn im Vertrag über die Anmietung – dies kann allerdings auch mündlich oder konkludent erfolgen – spezielle Eigenschaften vereinbart wurden. Wer zum Beispiel einen Kleiderschrank mit Innenbeleuchtung anmietet, der hat auch ein Recht darauf, dass diese Innenbeleuchtung tatsächlich vorhanden ist und während der Laufzeit des aufrechten Bestandvertrages auch funktioniert.⁴³

Die Übergabe ist wirksam erfolgt, wenn der Bestandgeber dem Bestandnehmer die Sachherrschaft der Bestandsache überträgt.⁴⁴ In Zusammenhang mit einer Wohnung

⁴³ Lovrek in Rummel/Lukas, ABGB⁴ § 1096 Rz 14

⁴⁴ Ebd., Rz 13

hat der Oberste Gerichtshof die Schlüsselübergabe als taugliches Mittel zur Verschaffung der Sachherrschaft angesehen.⁴⁵

Für die Miete von Inventar wird es sohin jedenfalls die Übergabe des Inventargegenstandes benötigen, um von einer Verschaffung der Sachherrschaft sprechen zu können. Ferner wird es bei mitgemieteten Einrichtungsgegenständen wiederum ausreichen, wenn der Schlüssel zu den Räumlichkeiten, in welchen sich der Einrichtungsgegenstand befindet, übergeben wird und der Bestandnehmer sohin die Räumlichkeiten mitsamt Einrichtungsgegenständen benützen kann.

Weiters sieht das Gesetz vor, dass der Bestandgeber den Bestandnehmer im Gebrauch der Bestandsache nicht zu stören hat. Der Gesetzeswortlaut lässt vermuten, dass es sich dabei um ein rein passives Verhalten des Bestandgebers handelt. Tatsächlich ist der Bestandgeber allerdings auch zur Abwehr von unbefugten Störungen Dritter verpflichtet. Es kann also sehr wohl auch eine Verpflichtung zu einem aktiven Tun des Bestangebers bestehen.⁴⁶

4.4 Pflichten des Mieters

Klassisch für ein zweiseitiges Vertragsverhältnis ist, dass beide Vertragsteile Rechte und Pflichten treffen. So treffen neben den eben erläuterten Pflichten des Bestandgebers ebenso den Bestandnehmer gewisse Verpflichtungen.

Die wahrscheinlich „klassischste“ Pflicht des Bestandnehmers ist wohl die Verpflichtung zur Bezahlung des vereinbarten Bestandzinses. Sollte dieser nicht fristgerecht bezahlt werden, steht dem Bestandgeber – unabhängig davon, über welche Sache der Bestandvertrag geschlossen wurde – das Recht zur vorzeitigen Vertragsbeendigung zu (außerordentliche Kündigung im Sinne des § 1118 ABGB).

Überdies sieht das Gesetz (ebenfalls in § 1118 ABGB) die Möglichkeit zur außerordentlichen Kündigung für den Fall vor, dass der Mieter die Sache erheblich nachteilig gebraucht – also ihre Substanz gefährdet. Daraus kann die Verpflichtung

⁴⁵ OGH 8 Ob 89/16w

⁴⁶ Dr. Johannes Stabentheiner, Zur Reichweite des § 1096 ABGB, im Besonderen beim Störungsschutz, Zak 2013/717

des Bestandnehmers abgeleitet werden, die Bestandsache zu pflegen und grundsätzlich schonend mit ihr umzugehen.

Weiters ist festzuhalten, dass im Falle eines Verkaufes des Bestandgegenstandes, mit welchem etwaige Einrichtungsgegenstände gemeinsam mitvermietet wurde, die Einrichtungsgegenstände zwar grundsätzlich – mangels anderer Vereinbarung im Kaufvertrag – im Eigentum des früheren Bestandgebers verbleiben. Der neue Eigentümer wird allerdings grundsätzlich Vermieter dieser Gegenstände, weil er in den Bestandvertrag als Käufer des Bestandvertrages eintritt und dieser als Einheit zu sehen ist. Der Mieter bleibt sohin grundsätzlich an die Pflichten aus dem Bestandvertrag gebunden.⁴⁷

Ganz generell ist festzuhalten, dass der Mieter von mitvermieteten Einrichtungsgegenständen nicht befugt ist, mit diesen wie ein Eigentümer umzugehen. Der OGH hält in seiner Rechtsprechung fest: *„Der Mieter, der anlässlich der Miete der Wohnung auch Möbel des Vermieters in Gebrauch nimmt, hat dadurch nicht das Recht erworben, mit den Möbeln nach Belieben zu schalten und zu walten, sie an einen anderen Ort zu verbringen oder etwa dritten Personen zur Benützung zu überlassen. Zur Frage der Einheitlichkeit eines Mietvertrages über Wohnung und Möbel.“*⁴⁸

4.5 Erhaltungspflicht

Mit der Übergabe des Bestandgegenstandes stellt sich regelmäßig auch die Frage, wen die Erhaltungspflicht für den Bestandgegenstand trifft. Zum einen hat der Vermieter eine unverbrauchbare Sache übergeben, was jedenfalls eine Rückstellung der Sache im ursprünglichen Zustand rechtfertigt. Zum anderen geht mit dem Gebrauch einer Sache – und regelmäßig wird die Anmietung eines Gegenstandes mit dessen Gebrauch einhergehen – immer auch eine gewisse Abnutzung einher. Das Gesetz versucht dieser sich widerstreitenden Interessen auszugleichen.

So ist es grundsätzlich zulässig die Erhaltungspflicht betreffend eine Bestandsache ganz oder teilweise auf eine der beiden Vertragsteile zu überwälzen – also auch auf

⁴⁷ OGH 1 Ob 140/54

⁴⁸ OGH 1 Ob 476/56

den Bestandnehmer. Lediglich im Anwendungsbereich des MRG sowie ferner des KSchG sind zwingende Regelungen betreffend die Erhaltungspflicht vorgesehen und insbesondere ein gänzlichliches Überwälzen der Erhaltungspflicht auf den Bestandnehmer unzulässig.⁴⁹

4.6 Exkurs: Bettgeher(-vertrag)

Eine spezielle Form der „Möbelmiete“ war in Wien des 19. und 20. Jahrhunderts der Bettgehervertrag. Ein solcher Vertrag liegt laut OGH vor, wenn jemand nicht die alleinige Benützung des Bestandgegenstandes zusteht und überdies der Preis für bestimmt ist.⁵⁰ Aufgrund der vorherrschenden Wohnungsnot wurden Mieter dazu gezwungen sich aus Kostengründen Wohnungen zu teilen. Man nennt diese Art von Mietern „Bettgeher“, weil sich zwei Mieter in der Regel eine Wohnung lediglich zum Schlafen – also das Bett – teilten. Es kam soweit, dass teilweise sogar rund 30 Betten in eine Mietwohnung gestellt wurden und diese Betten stundenweise vermietet wurden. Je nachdem wurden die Betten in den Nachtstunden an Arbeiter mit Tagschicht und tagsüber an Arbeiter, die Nachtschicht hatten vermietet. Die einzelnen „Bettgeher“ teilten sich daher nicht nur die Wohnung, sondern auch das Bett.⁵¹

So schreibt die Arbeiterinnen-Zeitung am 5. Juni 1902: *„Die Zahl der Bettgeher, der heute ohne eigene Wohnung, ist ungeheuer. So führt die Wohnungsnot zur furchtbarsten Ueberfüllung der Wohnungen, sie zerstört jedes Familienleben, sie raubt dem Arbeiter die Möglichkeit, auch nur ein Stündchen seiner freien Zeit im Kreise seiner Familie zu verbringen, da immer fremde Leute mit bei ihm wohnen.“*⁵²

Es handelte sich dabei um eine weit verbreitete Art und Weise Betten zu vermieten und war oft nur die einzige Möglichkeit zur Finanzierung des eigenen Lebensunterhalts.

⁴⁹ Lovrek in Rummel/Lukas, ABGB4 § 1096 Rz 69

⁵⁰ OGH 7 Ob 364/55

⁵¹ <https://mieterschutzwien.at/1633/wohnungselend-1911>

⁵² Dr. Fritz Winter, Das Hotel „zum Bettgeher“ in Arbeiterinnen-Zeitung, XI. Jahrgang (Heft 12, 1902), S. 1

Inserate, wie das nachfolgende in der Floridsdorfer Zeitung, waren keine Seltenheit: „*Donaustraße Nr. 18. Kellerwohnung, bestehend aus einem größeren Wohnraum, feucht, gedielt, Sturzboden. Partei: ein Ehepaar mit einem Kind; mindestens drei Bettgeher.*“⁵³

4.7 Fazit

Unschwer ist zu erkennen, dass die Nachfrage (auch) nach zu mietendem Inventar schon ebenso lange besteht, wie die Nachfrage nach den Mietobjekten selbst. Als logische Konsequenz fanden Bestimmungen speziell hinsichtlich der Regelung Inventarvermietung Einzug in die heimische Rechtsordnung – zum Beispiel § 25 MRG.

Die allgemeinen Bestimmungen über Bestandverträge sind genauso auf diese Fälle anzuwenden, wie auf Fälle in denen lediglich bewegliche Gegenstände vermietet werden. Gerade weil aber das Wohnen im Leben eines jeden Menschen eine so zentrale Stellung einnimmt, verwundert es nicht, dass die Materiengesetze (MRG, WGG) speziellere Regelungen vorsehen, die eigens auf Sachverhalte, in denen ein Bestandgegenstand zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses angemietet wird, Anwendung finden.

⁵³ Kleinanzeigen in Floridsdorfer Zeitung, V. Jahrgang (05.02.1898), S. 2

5 § 25 Mietrechtsgesetz

Nachfolgend soll unter Zugrundelegung der obigen Ausführungen die Zulässigkeit des Vereinbarens beziehungsweise des Vorschreibens von Miete für Einrichtungsgegenstände (Möbel) und deren Höhe erläutert werden.

5.1 Allgemeines

Wie bereits ausgeführt, enthält § 15 MRG eine taxative Aufzählung der Mietzinsbestandteile.⁵⁴ In Absatz 1 Ziffer 4 wird dort eigens das angemessene Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände angeführt.

Die konkrete Zulässigkeit für die Vorschreibung eines Entgelts für Einrichtungsgegenstände sowie „andere Leistungen“ findet sich in § 25 MRG. *Dort heißt es: „Stellt der Vermieter dem Hauptmieter eines Mietgegenstandes Einrichtungsgegenstände bei oder verpflichtet er sich auch zu anderen Leistungen, so darf hierfür nur ein angemessenes Entgelt vereinbart werden.“*

„Sonstige Leistungen“ im Sinne dieser Gesetzesstelle können insbesondere das Mitvermieten von Außenflächen oder die Zurverfügungstellung von elektrischem Strom sein.⁵⁵

Vorwegzuschicken ist, dass ein Entgelt für mitvermietete Möbelstücke jedenfalls nur dann zulässig vorgeschrieben werden kann, wenn dieses Möbelstück nicht bereits im Wege eines Kategoriemerkmals dazu führt, dass ein „erhöhter“ Mietzins vorgeschrieben wird.⁵⁶ Dies liegt zum Beispiel im Falle von Badezimmereinrichtung für die Ausstattungskategorie A und B oder bei einer Kochstelle sowie einer Wasserentnahmestelle für eine Küche welche ein Voraussetzungsmerkmal für die Kategorie A und B ist, vor. Diesfalls ist die Einrichtung bereits über das Entgelt der höheren Kategorie abgegolten.⁵⁷

⁵⁴ Würth in Rummel ABGB3 § 15 MRG, RZ 2

⁵⁵ Reßler in *Illedits*, Wohnrecht Taschenkommentar4, LexisNexis, § 25 MRG Rz 4

⁵⁶ Prader, MRG6.02 § 25, 2).

⁵⁷ Schinnagl in *Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner* (Hrsg), GeKo Wohnrecht I (2018) §25 MRG Rz 2

Der Gesetzgeber möchte sohin offenkundig dafür sorgen, dass ein und dasselbe Möbelstück nicht zu einer doppelten „Erhöhung“ des Mietzinses führt. Dem folgt auch die Rechtsprechung und hält fest, dass Entgelte für mitvermietete Einrichtungsgegenstände für eine „Komplettküche“ nicht wirksam vereinbart werden können, wenn diese „Komplettküche“ auch als Kategoriemerkmale dient.⁵⁸ Gleichzeitig ist festzuhalten, dass Sonderausstattung einer Küche mit Elektrogeräten nicht im Wege eines Zuschlags im Sinne des Richtwertsystems abzugelten ist, sondern über die Möbelmiete.⁵⁹

5.2 Anwendungsbereich

Wie bereits an mehreren Stellen festgehalten, kommt § 25 MRG lediglich im Vollen Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes zur Anwendung. Ob der Mieter die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände auch tatsächlich benützt, spielt für das wirksame Vorschreiben der Miete keine Rolle.⁶⁰

Die Bestimmungen des § 25 MRG gelten auch für Untermietverhältnisse. Dies ist im § 26 Abs 1 letzter Satz MRG eigens so vorgesehen.⁶¹

Im Bereich des geförderten Wohnbaus, konkret im Anwendungsbereich des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes kommen spezielle Normen des WGG zur Anwendung.⁶²

5.3 Voraussetzungen für die Einhebung

Noch bevor man sich die Frage nach der Höhe des Entgelts für die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände stellt, ist zu beurteilen, ob überhaupt die Vorschreibung eines Entgelts für mitvermietete Möbel wirksam vereinbart werden kann.

⁵⁸ OGH 25.7.2014, 5 Ob 122/14y, immolex-LS 2014/77

⁵⁹ Karascheck/G. Strafella, *Der Mietzins*² (2014), S. 89

⁶⁰ Schinnagl in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg), *GeKo Wohnrecht I* (2018) §25 MRG Rz 1 f

⁶¹ Schinnagl in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg), *GeKo Wohnrecht I* (2018) §25 MRG Rz 2

⁶² Ebd.

Ein Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände darf lediglich dann vorgeschrieben werden, wenn die Parteien des Mietvertrags dies auch so vereinbart haben.⁶³ Nach der ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes ist dies dann der Fall, wenn eine Vereinbarung vorliegt, nach welcher die Einrichtungsgegenstände nicht bloß als Zubehör zum Bestandobjekt mitvermietet werden. Es muss in der Vereinbarung ein Hinweis enthalten sein, dass für die Gegenstände ein „*zusätzliches Entgelt zu bezahlen ist.*“⁶⁴

Nicht notwendig ist es hingegen, dass das Entgelt für die entsprechenden Einrichtungsgegenstände auch ziffernmäßig im Vertrag ausgewiesen ist. Es muss allerdings klar aus der Vereinbarung hervorgehen, für welche konkreten Einrichtungsgegenstände das Entgelt vorgeschrieben wird. Ein Hinweis, mit welchem pauschal festgehalten wird, dass auch Miete für Möbel vorgeschrieben wird, reicht nicht aus.⁶⁵ Eine entsprechende Vertragsklausel könnte wie folgt lauten (es handelt sich im Beispiel um einen Mietvertrag im Teilanwendungsbereich des MRG):

*Das Gebäude wurde im Jahr 1879 errichtet. Der Mietgegenstand selbst wurde im Jahr 2003 durch einen nachträglichen Dachgeschossausbau errichtet. Mitvermietet wird überdies die Wohnungseinrichtung laut **nachfolgender Aufzählung**, welche einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet. Ebenfalls mitvermietet ist ein Kellerabteil nach Verfügbarkeit.*

<i>Bosch PKN675N15D</i>	<i>Ceran Kochfeld</i>	<i>€ 699,55</i>
<i>Bosch HBL33B550</i>	<i>Backofen</i>	<i>€ 662,48</i>
<i>Bosch KIL 18V60</i>	<i>Einbaukühlschrank</i>	<i>€ 339,00</i>
<i>Bosch HMT85MR53</i>	<i>Microwelle</i>	<i>€ 445,00</i>
<i>Bosch KGE39VI4A</i>	<i>Kühlschrank</i>	<i>€ 669,00</i>
<i>Bosch WTW86560</i>	<i>Trockner</i>	<i>€ 899,00</i>
<i>Bauknecht WAK5750</i>	<i>Waschmaschine</i>	<i>€ 369,00</i>
<i>Zubau durch Küchenbauer</i>		<i>€ 2.657,99</i>
<i>Bücherregal Wohnzimmer</i>		<i>€ 2.129,40</i>
<i>Einbauregale Schlafzimmer</i>		<i>€ 550,00</i>
<i>Velux 4x Aussenrollo</i>		<i>€ 204,00</i>
<i>Spiegelschrank Bad</i>		<i>€ 338,00</i>
<i>Kunstrasen Terrasse</i>		<i>€ 121,00</i>

⁶³ Prader, MRG^{6,02} § 25, E 10

⁶⁴ OGH 10.11.2009, 5 Ob 129/09w, MietSlg 61.341

⁶⁵ LGZ Wien 20.3.2019, 39 R 32/19y, MietSlg 71.302

Überdies besteht in der Wohnung eine Küchenzeile, die schon länger vorhanden ist. Oben angeführt ist nur der Zubau, den der Vormieter zusätzlich vorgenommen hat.

Zwischen den Parteien werden diese Sachen mit jeweils 40% des angegebenen Wertes bewertet. Allerdings hat der Mieter im Falle der Beschädigung einer Sache zunächst die Sache zu reparieren oder ein gleichwertiges Ersatzgerät/Ersatzsache zu liefern.⁶⁶

Eine Antwort auf die Frage, ob die Vereinbarung über mitvermietete Einrichtungsgegenstände jedenfalls schriftlich zu erfolgen hat, ist dem Gesetz nicht zu entnehmen. Auch der Oberste Gerichtshof drückt sich regelmäßig vor der Beantwortung dieser Frage und führt zum Beispiel wie folgt aus: [...] *ob Vereinbarungen nach § 25 MRG über eine Möbelmiete dem Schriftformgebot unterliegen, stellt sich nicht, weil die Parteien ohnehin einen schriftlichen Mietvertrag abgeschlossen haben und eine über den schriftlichen Inhalt hinausgehende oder diesen abändernde mündliche Vereinbarung der Parteien weder feststeht noch konkret behauptet wurde.*⁶⁷

Aus Vermietersicht ist allerdings strengstens darauf zu achten, dass die Vereinbarung des Entgelts schriftlich – idealerweise im Mietvertrag – erfolgt. Es empfiehlt sich die Höhe eigens auszuweisen und auch schriftlich festzuhalten, vor allem für welche Einrichtungsgegenstände dieses konkret vorgeschrieben wird. Damit ist man für etwaige Mietzinsüberprüfungsverfahren vor Gericht und Behörden vorbereitet. Ferner beugt man auch bösen Überraschungen vor, sollte sich der OGH in Zukunft doch festlegen und aussprechen, dass die Vereinbarung nur schriftlich erfolgen kann.

Durchaus sinnvoll kann sein, auch die etwaige „Nicht-Mitvermietung“ von Einrichtungsgegenständen im Vertrag festzuhalten. Natürlich scheinen, sowohl für Vermieter und Mieter, übermäßig lange Verträge zunächst als unnötige Last, sie geben jedoch eine erhöhte Rechtssicherheit. Sofern eine Vertragsbestimmung allerdings dazu beitragen kann etwaige Unklarheiten auszuräumen und allenfalls sogar Gerichtsprozessen vorzubeugen, hat sie durchwegs ihre Daseinsberechtigung. Es könnte eine Formulierung wie folgt im Vertrag vorgesehen werden:

Die im Mietgegenstand befindliche Küche samt allen Geräten (Elektroherd, Ceranfeld, Kühlschrank/Gefrierkombi, Dunstabzug, Geschirrspüler, Mikrowelle) und die

⁶⁶ Anonymisierter Mietvertrag zur Verfügung gestellt von JMP Rechtsanwälte

⁶⁷ OGH 25.7.2014, 5 Ob 122/14y, immolex-LS 2014/77

Badezimmerausstattung, sowie die Rollos, die Fliegengitter und die Marquise werden der Mieterin zur pfleglichen Nutzung unentgeltlich übergeben. Für diese mitübergebenden Gegenstände und Einrichtungen wird kein gesonderter Mietzins vorgeschrieben. Die Küche und die Badezimmerausstattung sowie die Rollos, die Fliegengitter und die Marquise verbleiben im Eigentum des Vermieters, wobei die laufende Wartung und allfällige Reparaturen der Mieterin obliegen. Sofern eine Neuanschaffung der Küchengeräte, der Badezimmerausstattung der Rollos, der Fliegengitter oder der Marquise notwendig wird, ist der Vermieter von der geplanten Neuanschaffung zu informieren. Sofern in weiterer Folge keine gegenteilige Vereinbarung zwischen den Vertragsparteien getroffen wird, erfolgt die Neuanschaffung mitübergebener Gegenstände generell auf Kosten der Mieterin. Nach Beendigung des Mietverhältnisses bleiben sämtliche Küchengeräte und Einrichtungen sowie Rollos, Fliegengitter und Marquise im Mietgegenstand und gehen auch neu angeschaffte Geräte ohne Entschädigung in das Eigentum des Vermieters über. Es steht den Vertragsparteien jedoch frei, eine anderslautende Vereinbarung zu treffen.⁶⁸

5.4 Höhe des Entgelts

Schon bei grober Betrachtung des § 25 MRG fällt auf, dass das Gesetz in Zusammenhang mit der Höhe des maximal vorzuschreibenden Entgelts keine konkrete Aussage macht. Es ist lediglich die Rede von einem „angemessenen Entgelt“. Dies läuft der sonst so strengen Mietzinsbildung insbesondere im Vollenwendungsbereich des MRG auf den ersten Blick zuwider. Man könnte der fälschlichen Annahme sein, dass die Bestimmung des § 25 MRG Vermietern Tür und Tor öffnet, einen entgegen den Bestimmungen des § 16 MRG zu hohen Mietzins vorzuschreiben. Gerade aufgrund der etwas vagen Formulierung des Gesetzes durch den Gesetzgeber, herrscht umfangreiche Rechtsprechung zur Frage der Angemessenheit des Entgelts vor.

Für die Beurteilung der Angemessenheit des Entgelts ist grundsätzlich jener Wert heranzuziehen, der sich aus der Amortisationsquote – diese ergibt sich aus einer Gegenüberstellung des Nutzwertes und der voraussichtlichen Nutzungsdauer oder nach der durchschnittlichen Vertragsdauer⁶⁹ – und dem angemessenen Gewinn ergibt. Ausschlaggebend für den Nutzwert ist der Wiederbeschaffungswert zum Zeitpunkt des

⁶⁸ Anonymisierter Mietvertrag zur Verfügung gestellt von JMP Rechtsanwälte

⁶⁹ OGH 15.9.1992, 5 Ob 1061/92, MietSg 44.396

Mietvertragsabschlusses. Dieser Zeitpunkt ist zudem für die Beurteilung der voraussichtlichen Nutzungsdauer heranzuziehen.⁷⁰

Festzuhalten ist, dass im Falle der Überprüfung der Angemessenheit des Entgelts für mitvermietete Einrichtung, der Richter die Höhe des Entgelts nach freier Überzeugung (§ 273 ZPO) beurteilen und würdigen kann. Dass damit gewisse Unsicherheiten für Mieter und Vermieter verbunden sind, leuchtet ein. Der OGH hält fest: *„Der vom Richter nach bestem Wissen und Gewissen, auf Grund seiner Lebenserfahrung und Menschenkenntnis und den Ergebnissen des gesamten Verfahrens nach freier Überzeugung vorzunehmenden Schätzung [...] kommt aber grundsätzlich keine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zu.“*⁷¹

Im Zusammenhang der Vorschreibung jenes Betrages, der für als angemessener Gewinn anzusetzen ist, herrscht keine aktuelle Rechtsprechung vor. Wie Rosifka festhält, greifen die Gerichte und Behörden auf Jahrzehnte alte Rechtsprechung zurück, wonach ein Anteil in Höhe von 12 – 15 Prozent der jährlichen Amortisationsquote als angemessener Gewinn anzusehen ist. Er hält in diesem Zusammenhang ebenfalls fest: *„Sachlich erscheint mir dies jedoch nicht (mehr) gerechtfertigt, weil die Höhe eines "angemessenen" Gewinns doch nicht unabhängig von den zur Zeit des Vertragsabschlusses üblichen Zinshöhen am Kapitalmarkt für Veranlagungen oder Ausleihungen gesehen werden darf.“*⁷²

Diese Art der Berechnung erlaubt es, den Wert jeweils bei Abschluss eines neuen Mietverhältnisses gänzlich neu zu beurteilen. Würde man für eine mitvermietete Küche eine Restnutzungsdauer von zehn Jahren ansetzen, könnte man der irrigen Annahme sein, dass für die Küche bei einem Mieterwechsel nach einer Dauer von zehn oder mehr Jahren kein Entgelt mehr vorgeschrieben werden dürfte – die Küche hat ihre gesamte anfangs angenommene Nutzungsdauer hinter sich. Da im Falle der Neuvermietung des Bestandgegenstandes beziehungsweise insbesondere der Einrichtungsgegenstände erneut die (Rest-)Nutzungsdauer zu ermitteln ist, kann der Fall eintreten, dass der Einrichtungsgegenstand (in diesem Fall die Küche) noch eine

⁷⁰ Würth in Rummel ABGB3 § 25 MRG, Rz 3

⁷¹ OGH 7 Ob 42/07p

⁷² Walter Rosifka, Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen, immolex 2020, 42 (45)

Restnutzungsdauer von zum Beispiel 2 Jahren hat – unter Umständen, weil die Vormieter diese nur wenig verwendet haben.⁷³

Das angemessene Entgelt kann sodann über die gesamte Vertragslaufzeit vorgeschrieben werden, dies auch dann, wenn der mitvermietete Gegenstand bereits abgeschrieben ist. Dieser Umstand führt dazu, dass aus Sicht des Vermieters für die Berechnung des angemessenen Entgelts jedenfalls die durchschnittliche Nutzungsdauer und nicht die gewählte Vertragsdauer angesetzt werden sollte. So kann ein längst abgeschriebener Gegenstand auch noch nach Ablauf der durchschnittlichen Nutzungsdauer zu dem Entgelt vorgeschrieben werden, als wäre er durchschnittlich abgenützt. Die Berechnungsmethode unter Zugrundelegung der Vertragslaufzeit ist dann zu wählen, wenn die Vertragslaufzeit kürzer als die durchschnittliche Nutzungsdauer des mietvermieteten Einrichtungsgegenstandes ist.⁷⁴

Berechnungsformel:

$$\frac{\text{Zeitwert}}{\text{Restnutzungsdauer (in Monaten)}} + \text{Gewinnzuschlag} = \underline{\underline{\text{angemessener Möbelmietzins}}}$$

Beispiel:

Ein Einbauschrank mit einer Restnutzungsdauer von 10 Jahren hat einen Zeitwert (Wiederbeschaffungswert) in Höhe von EUR 4.000,00. Als Gewinnzuschlag ist ein Prozentsatz in Höhe von 12 % durchaus zulässig.

$$\frac{4.000,00}{120} + 12\% = \underline{\underline{37,34}}$$

⁷³ MietSlg 36.369; LGZ Wien 9.8.1984, 41 R 699/84

⁷⁴ OGH 15.9.1992, 5 Ob 1061/92, MietSlg 44.396

Als Möbelmiete kann in diesem Beispiel ein monatlicher Betrag in Höhe von 37,34 zzgl. 20 % USt vorgeschrieben werden. Dies auch dann, wenn das Mietverhältnis länger als 10 Jahre andauern sollte.

Ferner hat der Vermieter das Recht auch etwaige Einbau- beziehungsweise Installationskosten im Zuge der Berechnung des angemessenen Entgelts zu berücksichtigen, wie nachfolgendes Beispiel von Karascheck und G. Strafella⁷⁵ zeigt. Dabei werden nicht nur Einbau- und Installationskosten angesetzt, sondern findet sich auch eine Position mit Kosten für Planung und Bauaufsicht. Als Gewinnzuschlag wurde auch hier ein Prozentsatz von 12 % gewählt:

Küchenmöbel inkl. Einbau	Neuwert in EUR	Gesamtnutzungsdauer in Monaten	Möbelmiete p.M. in EUR netto
Küchenblock (Möbel)	2.593,91	180	20,94
+ Neuverfliesung Küche (anteilig)	140,00		
+ Küchenmontage	203,40		
+ Planung und Bauaufsicht	427,50		
Küchenmöbel inkl. Einbau	3.364,81		

⁷⁵ Karascheck/G. Strafella, Der Mietzins² (2014), S. 227

Küchengeräte inkl. Einbau	Neuwert in EUR	Gesamtnutzungsdauer in Monaten	Möbelmiete p.M. in EUR netto
Einbaugeräte	1.434,82	120	21,54
Singleküche (Kategoriemerkmale)	-350,00		
Einbaugeräte	1.084,82		
+ Lüftungsrohr/Dunstabzug	316,88		
+ Küchen Abluft-Einmündung in Fang	30,00		
+ Aufpreis Geschirrspüler Installation	178,69		
+ Aufpreis Geschirrspüler / Dunstabzug Elektrik	133,00		
+ Aufpreis Gasleitung (Gasherde), 10 lfm	564,30		
Küchengeräte inkl. Einbau	2.307,70		
Gesamt	5.672,50	42,48	

Im Beispiel ergibt sich eine Möbelmiete unter Berücksichtigung der Kosten für die Anschaffung sowie der Einbau- und Installationskosten (beziehungsweise Kosten für Planung und Bauaufsicht) in Höhe von EUR 42,48 (netto). Ein Betrag von EUR 350,00 wurde zudem abgezogen, weil die Küche bereits als Kategoriemerkmale in der Berechnung des Hauptmietzinses Berücksichtigung findet.

Die obigen Beispielrechnungen machen deutlich, dass das Entgelt für die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände einen erheblichen Bestandteil der Miete ausmachen können. Dies gilt vor allem für eher kleinere Wohneinheiten oder für Wohnungen mit einer niedrigeren Kategorie.

Wesentlich ist allerdings, dass bei der Berücksichtigung von Installations- oder Einbaukosten Vorsicht geboten ist. Der OGH hat bereits entschieden, dass Installations- beziehungsweise Verbesserungskosten für Leistungen zu denen der Vermieter laut Mietvertrag verpflichtet ist (auch wenn diese nicht zu einer Kategorieanhebung führen) nicht im Wege eines gesonderten Entgelts im Sinne des § 25 MRG vorgeschrieben werden dürfen. Im angeführten Sachverhalt war der Vermieter unrichtigerweise der Ansicht, aufgrund des fehlenden Klosetts im Inneren (daher Kategorie D), dass für die Installation einer Dusche und eines Warmwasseranschlusses ein gesondertes Entgelt verrechnet werden darf. Die

Entscheidung bezieht sich zwar auf ein Mietverhältnis mit Kategoriemietzins, darf aber generell nicht außer Acht gelassen werden.⁷⁶

In diesem Zusammenhang ist besonders festzuhalten, dass die Verjährungsfrist für die Überprüfung der Höhe des vorgeschriebenen Mietzinses (vgl. § 16 Abs 8 MRG) ebenso für jene Mietzinsbestandteile gilt, die auf Möbel beziehungsweise sonstige Leistungen im Sinne des § 25 MRG entfallen.⁷⁷

5.5 Mögliche Umgehungen der Mietzinsobergrenzen

Wie eben dargelegt, ist es zulässig für die Vermietung von Einrichtungsgegenständen ein Entgelt zu verlangen. Da betreffend die Höhe dieses Entgelts keine konkreten Berechnungsmethoden im Gesetz zu finden sind, hat sich in der Rechtsprechung eine Berechnungsformel gebildet. Aber auch in dieser Berechnungsformel hängen die einzelnen Variablen von der Einschätzung des Bewerter ab. Ob eine Küche eine Restnutzungsdauer von fünf, zehn oder zwölf Jahren hat liegt im jeweiligen Auge des jeweiligen Sachverständigen. Wie heißt es so schön? – zwei Sachverständige, drei Meinungen. Diesen Umstand nutzen viele Vermieter um einen höheren Mietzins über die Mitvermietung von Einrichtungsgegenständen zu rechtfertigen. Genau aus diesem Grund hat der Mieter das gesetzlich gesicherte Recht den Mietzins inklusive der für Einrichtungsgegenstände vorgeschriebenen Miete von der Schlichtungsstelle MA50 beziehungsweise dem Gericht überprüfen zu lassen.

Denkbar ist in diesem Zusammenhang eine weitere Konstellation, die vor nicht allzu langer Zeit an den OGH herangetragen wurde.⁷⁸ Wir erinnern uns: Einer der Kündigungsgründe – welcher in Zeiten von AirBNB Vermietung immer mehr Relevanz hat ist folgend – nach § 30 MRG, nämlich konkret der 2. Fall der Ziffer 4 des 2. Absatzes ist die Weitergabe des Bestandgegenstandes zu einem (im Vergleich zum eigenen Mietzins) unverhältnismäßig hohen Entgelt. Im Verfahren behauptete der Vermieter als Kläger das Vorliegen dieses Kündigungsgrundes. Der Beklagte als Untervermieter behauptete wiederum seinerseits, dass er Einrichtungsgegenstände im

⁷⁶ OGH 5 Ob 61/88

⁷⁷ Prader, MRG^{6,02} § 25, 5).

⁷⁸ OGH 7 Ob 189/17w

Gesamtwert von EUR 83.300,00 angeschafft habe und diese gegen angemessenes Entgelt mitvermietet wurden. Dies sollte bei der Beurteilung der Frage, ob der Bestandgegenstand für ein übermäßig hohes Entgelt weitergegeben wurde berücksichtigt werden. Folgt man diesem Gedankengang, könnten diesem Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 MRG die Zähne gezogen werden, indem der Untervermieter die Wohnung mit einem besonders hochwertigen Inventar ausstattet. Dies würde insbesondere in Gegenden, in denen ohnedies ein höherwertiges Inventar erwartet wird – zum Beispiel in der Innenstadt – dem Untervermieter in die Karten spielen.

Auch der OGH hält in seiner Rechtsprechung fest: *„Nach § 25 MRG kann der Vermieter, stellt er dem Hauptmieter Einrichtungsgegenstände bei oder verpflichtet er sich auch zu anderen Leistungen, hierfür ein angemessenes Entgelt vereinbaren. Diese Bestimmung stellt ihrem Wesen nach eine flankierende Maßnahme zu den Mietzinsbildungsvorschriften dar, deren Umgehung durch die Vereinbarung überhöhter Entgelte für die Überlassung von mitvermieteten Gegenständen oder für die Erbringung sonstiger Leistungen im Zusammenhang mit dem Mietvertrag sonst leicht möglich wäre“*⁷⁹

Leider kann der Rechtsprechung des OGH kein konkreter Richtwert abgewonnen werden. Ab wann es sich um ein besonders hochwertiges Inventar handelt und dies den Vermieter somit nicht mehr zur Kündigung nach § 30 Abs 2 Z 4, 2. Fall MRG berechtigt, bleibt offen. Der OGH hält nach überschlagsmäßiger Berechnung der Möbelmiete lediglich fest: *„Die sich daraus in überschlagsmäßiger Abschätzung insgesamt pro Tag ergebenden rund 350 EUR bis zu 425 EUR an von den Beklagten erzielten Untermieteinnahmen übersteigen die Hauptmiete und die von ihnen erbrachten Leistungen von rund 122 EUR um ca 190 % bis zu 250 %, somit jedenfalls und auch unter Zugrundelegung von den Beklagten günstigen Annahmen von deutlich mehr als 100 %. Dies ist nach den oben dargestellten Grundsätzen jedenfalls als übermäßig hohe Gegenleistung anzusehen, sodass hier eine exakte Ermittlung der Möbelmiete nicht erforderlich war.“*⁸⁰

⁷⁹ OGH 5 Ob 213/15g

⁸⁰ OGH 7 Ob 189/17w

5.6 Erhaltungspflichten

Die Idee der Auferlegung der Erhaltungspflichten ist die Schaffung einer Äquivalenz. Derjenige der einen Nutzen aus einer Sache zieht, soll auch das Risiko tragen, wenn diese Sache unverschuldet schadhafte wird. Der Versuch der Äquivalenzsicherung des Gesetzgebers, im Spannungsfeld des § 3 MRG, § 8 MRG und § 1096 ABGB, ist im vornherein nicht geglückt. Im Zusammenhang mit der Erhaltungspflicht für mitvermietete Einrichtungsgegenstände verschärft sich dieses Problem allerdings weiter.

Unstrittig ist, dass im Bereich des Vollenwendungsbereichs des MRG die Frage nach der Erhaltungspflicht des Vermieters abschließend in § 3 MRG geregelt ist.⁸¹ Von einer Erhaltungspflicht für mitvermietete Möbel ist in dieser Bestimmung nichts zu finden. Sohin trifft den Vermieter im Vollenwendungsbereich des MRG keine Erhaltungspflicht für mitvermietete Einrichtungsgegenstände.⁸²

Zuletzt hatte der Oberste Gerichtshof die Aufgabe, die mittels Revisionsrekurses an ihn herangetragen wurde zu beurteilen, ob – da den Vermieter unstrittig keine Erhaltungspflicht für mitvermietete Einrichtungsgegenstände trifft – ein Abschlag bei der Berechnung des angemessenen Entgelts für die Vermietung des Einrichtungsgegenstandes anzusetzen ist. Der OGH verneinte dies pauschal und führte zusammengefasst aus, dass man von keinem „Äquivalenzverhältnis“ zulasten des Mieters sprechen könne, weil der Mieter immerhin noch das Recht auf Mietzinsminderung – auch für mitvermietete Einrichtungsgegenstände – nach § 1096 ABGB hat.⁸³

Richtigerweise kann die Zinsminderung ein etwaiges „Äquivalenzverhältnis“ allerdings nicht ohnedies auflösen, wie auch Rosifka erkennt: *„Der Begründung des OGH, dass die Unanwendbarkeit des § 1096 Abs 1 Satz 1 ABGB in Bezug auf das mitgemietete Inventar zu keiner Verschiebung des Äquivalenzverhältnisses zulasten des Mieters führe, weil der Bestandnehmer im Fall der Unbrauchbarkeit der*

⁸¹ RIS-Justiz RS0124632

⁸² Reßler in *Illedits*, Wohnrecht Taschenkommentar⁴, LexisNexis (2022), § 25 MRG, Rz 17

⁸³ OGH 5 Ob 79/19g

mitvermieteten Einrichtungsgegenstände wegen einer der Sphäre des Vermieters zuzurechnenden Leistungsstörung zur vereinbarten Verwendung gem § 1096 Abs 1 Satz 2 ABGB von der Entrichtung des Zinses befreit sei, kann nicht gefolgt werden.“⁸⁴

Der Mieter ist demnach von der Entrichtung des Mietzinses beziehungsweise des Entgeltes für einen mitgemieteten Einrichtungsgegenstand befreit ist, wenn dieser schadhaft wird oder nicht wie vereinbart gebraucht werden kann. Dies ist nach Ansicht der Rechtsprechung ein taugliches Mittel um die Interessen des Mieters an der Verwendung des Gegenstandes und des Vermieters an der Vereinnahmung eines angemessenen Entgelts auszugleichen. Der Oberste Gerichtshof verkennt in diesem Zusammenhang allerdings, dass das Recht zur Minderung des Mietzinses jedenfalls nur so lange besteht, so lange der Mangel nicht behoben ist.⁸⁵

Prader wird in diesem Zusammenhang deutlich: *„Die Kritik in der Lehre, die fordert, dass bei Selbstbehebung das Zinsminderungsrecht auch nach Behebung zumindest für die Dauer der Abgeltung der Behebungskosten fortbesteht, ist auf Grund des eindeutigen Gesetzeswortlauts unberechtigt.“⁸⁶*

In Bezug auf mitvermietete Einrichtungsgegenstände scheint die Kritik noch berechtigter. Angenommen der Vermieter überlässt bei Mietvertragsabschluss einen Fernseher für ein angemessenes Entgelt mit und dieser Fernseher wird nach einigen Jahren defekt und funktionsuntüchtig, so hat der Mieter lediglich das Recht auf Zinsminderung – vermutlich zu 100 Prozent – betreffend das für den Fernseher vereinbarte Entgelt. Dem Obersten Gerichtshof genügt dieser Zinsminderungsanspruch um die Interessen der Vertragsparteien auszugleichen. Er spricht von einer Äquivalenz.⁸⁷ Der Mieter hat keinen Fernseher mehr und der Vermieter keinen Anspruch auf Entgelt für den mitvermieteten Fernseher. In weiterer Folge wird der Mieter, der nachvollziehbar nicht ohne Fernseher in seiner Wohnung leben möchte, den Fernseher reparieren lassen. Unter Zugrundelegung der höchstgerichtlichen Rechtsprechung lebt jetzt allerdings der Entgeltanspruch des Vermieters wieder auf. Es ist nämlich nicht darauf abzustellen, wer den Mangel

⁸⁴ *Walter Rosifka*, Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen, *immolex* 2020, 42 (44)

⁸⁵ OGH 2 Ob 165/13y

⁸⁶ OGH 14.11.2013, 2 Ob 165/13y, *immolex* 2014/22

⁸⁷ OGH 5 Ob 79/19g

behebt. Wichtig ist lediglich, dass dieser behoben wird. Im Ergebnis zahlt der Mieter die Kosten für die Reparatur des Fernsehers und überdies auch noch ein Entgelt für die Benützung. Anhand dieses Beispiels wird deutlich, dass rein durch die Bestimmung des § 1096 ABGB über das Recht zur Mietzinsminderung noch kein tauglicher Ausgleich der Interessen der Vertragspartien geschaffen ist.⁸⁸

Rosifka legt in diesem Zusammenhang fest, dass eine vom „Vermieter gewählte Hinnahme der Mietzinsminderung“ nicht dadurch beseitigt werden dürfe, dass der Mieter die Erhaltungsmaßnahme durchführt.⁸⁹ Er hält zutreffend fest, dass Mieter oft mehr oder weniger gezwungen sind die Maßnahme durchzuführen, um ihren Schutz- und Sorgfaltspflichten gegenüber Mitbewohner – zum Beispiel Kleinkindern – nachzukommen.⁹⁰

Das Zusammenspiel von § 3 MRG und § 1096 ABGB führt zu einem unbefriedigenden Ergebnis, was insbesondere im Zusammenhang mit der Mitvermietung von Einrichtungsgegenständen deutlich wird. Die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände (Kühlschrank, Fernseher, Sound-System etc.) werden in der Regel infolge eines Mangels gänzlich unbrauchbar sein. Das auf diese Einrichtungsgegenstände vorgeschriebene Entgelt wird oft einen eher geringen Anteil an der Gesamtmiete ausmachen, sodass es für den Vermieter attraktiver erscheinen kann, den Gegenstand nicht wieder instand zu setzen. Der Vermieter wird im Ergebnis demnach auf die Miete für den Gegenstand verzichten. Der Mieter wird allerdings oft nicht ohne dem Gegenstand leben wollen und diesen reparieren und somit wieder Miete dafür zahlen müssen. Eine Anwendung des § 3 MRG und § 1096 ABGB auf mitvermietete Einrichtungsgegenstände scheint daher unbefriedigend und der Gesetzgeber ist gefragt diesen Missstand zu beheben.

Um Unsicherheiten vorzubeugen, empfiehlt es sich neben der Höhe des Entgelts für die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände eine detaillierte Vereinbarung im jeweiligen Mietvertrag vorzusehen. Es sollte zudem aus Vermietersicht stets darauf geachtet werden, umfangreiche Bestimmungen in Zusammenhang mit der Wartung

⁸⁸ *Walter Rosifka*, Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen, *immolex* 2020, 42

⁸⁹ *Walter Rosifka*, Erhaltungspflicht und Mietzinsminderung im MRG, *VbR* 2014/70

⁹⁰ *Ebd.*, *immolex* 2020

der mitvermieteten Einrichtungsgegenstände vorzusehen. So soll gewährleistet werden, dass diese nicht im übermäßigen Maße abgenützt oder gar nachhaltig beschädigt werden. Die Bestimmungen des § 8 MRG welche Wartungs- und Instandhaltungspflichten des Mieters im Vollanwendungsbereich des MRG normiert, bezieht sich nämlich nicht auf mitvermietete Einrichtungsgegenstände.⁹¹

Kuprian hält in diesem Zusammenhang wie folgt fest: „Bei *Verfassung eines schriftlichen Mietvertrages ist zweckmäßig, eine gesonderte und klare Regelung für jene Fallkonstellationen zu treffen, dass mitvermietete Gebrauchsgegenstände (wie bspw Bett, Stühle, Fernseher etc) durch den üblichen Verlauf der Zeit unbrauchbar werden.*“⁹²

Eine entsprechende vertragliche Vereinbarung, die insbesondere im Teilanwendungsbereich des MRG vereinbart werden kann und sollte, könnte wie folgt lauten:

*Der Mieter wird bei Übergabe die Funktionsfähigkeit aller Geräte und Einrichtungen prüfen und allfällige Beanstandungen der Vermieterin unverzüglich mitteilen. Ebenso wird der Mieter allfällige Schäden (Kratzer etc) an Fußböden, Wänden, Einbaugeräten, etc unverzüglich der Vermieterin anzeigen, weil ansonsten angenommen wird, dass diese bei Anmietung nicht vorhanden waren. Die Regelung des letzten Satzes findet auf solche Schäden keine Anwendung, die trotz sorgfältiger Prüfung durch äußeren Augenschein nicht auffallen können. Bei Übergabe wird ein Übergabeprotokoll angefertigt werden und darin werden etwaige Beanstandungen des Mieters aufgenommen.*⁹³

Die Vertragsklausel zeigt, dass zunächst die ordnungsgemäße Übergabe des Vertragsgegenstandes zu Beweis Zwecken ausdrücklich im Vertrag festgehalten werden sollte.

In einem weiteren Punkt wäre die Erhaltungs- bzw. Wartungsverpflichtung des Mieters sodann im Detail zu regeln. Es sollte vorgesehen werden, dass sich die Wartungsverpflichtung auf sämtliche Einrichtungsgegenstände erstreckt, zum Beispiel:

Der Mieter verpflichtet sich in einvernehmlicher Abänderung des § 1096 ABGB, den Mietgegenstand und die für diesen bestimmten Zu- und Ableitungen, Einrichtungen und Geräte,

⁹¹ A. Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 8 RZ 6

⁹² Kuprian, Der Mietvertrag³ (2014), Rz 166

⁹³ Anonymisierter Mietvertrag zur Verfügung gestellt von JMP Rechtsanwälte

insbesondere die Wasser-, Abwasser-, Elektro- und Gasleitungen, die Heizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen), Lüftungs- und sanitären Anlagen zu warten, instand zu halten und erforderlichenfalls zu erneuern. Diese Wartungs- und Instandhaltungsverpflichtung umfasst auch alle Geräte und Installationen innerhalb des Mietgegenstandes samt Armaturen, Heizkörperventilen, Wartungsfugen wie insbesondere Sanitär-fugen zwischen Badewanne/Duschwanne und Fliesen, Beschläge, Jalousien, etc. Den Mieter trifft daher auch die Instandhaltungspflicht gemäß § 1096 ABGB. Wenn Erneuerungen nötig sind, gilt diese Erneuerungspflicht nur bei Verschulden des Mieters (sowie ihm zurechenbare Personen wie Gäste). Bei einer Barablöse (wenn eine Reparatur oder gleichwertiges Ersatzgerät nicht möglich/verfügbar ist) ist der Zeitwert zu leisten.

*Diese Wartungs- und Instandhaltungspflicht trifft den Mieter insbesondere auch für die im Mietgegenstand befindlichen **Geräte** (zB Küche Heizungs- und Lüftungsinstallationen) in regelmäßigen Intervallen gemäß den Herstellerbestimmungen für das jeweilige Gerät (siehe übergebene **Betriebsanleitungen**). Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht innerhalb angemessener Frist nach, so ist die Vermieterin berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Mieters durchzuführen.⁹⁴*

Festzuhalten ist, dass eine solche Vereinbarung über Wartungsobliegenheiten mangels Anwendbarkeit des § 8 MRG jedenfalls im Teilanwendungsbereich vorgesehen werden sollte. Dort ist sie jedenfalls auch als zulässig anzusehen.

5.7 Befristungsabschlag

Bis dato hatte der Oberste Gerichtshof (noch) nicht das Vergnügen sich mit der Frage auseinanderzusetzen, ob der Befristungsabschlag auch für eine eigens vereinbarte Miete für mitvermietete Einrichtungsgegenstände anzusetzen ist. Rosifka geht von einer analogen Anwendung des § 16 Abs 7 MRG auch für jenen Teil des Mietzinses aus, der auf Einrichtungsgegenstände entfällt. Dieser Entgeltbestandteil ist im Falle einer wirksamen Befristung des Mietverhältnisses (§ 29 Abs 1 Z 3 MRG) sodann ebenfalls um 25 Prozent zu reduzieren. Begründet wird diese analoge Anwendung, dass die Präklusivfrist des § 16 Abs 8 MRG nach geltender Lehre und Rechtsprechung analog auf die Möbelmiete angewendet wird.⁹⁵

⁹⁴ Anonymisierter Mietvertrag zur Verfügung gestellt von JMP Rechtsanwälte

⁹⁵ *Walter Rosifka*, Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen, *immolex* 2020, 42 (46)

Das Ergebnis dieser Analogie ist allerdings unbefriedigend. Es scheint gerechtfertigt einen Befristungsabschlag für mitvermietete Einrichtungsgegenstände zu gewähren, wenn die (Rest-)Nutzungsdauer des Einrichtungsgegenstandes die Dauer des befristeten Mietvertrages um ein Vielfaches überdauert (zum Beispiel: Restnutzungsdauer einer Küche: 10 Jahre; befristeter Mietvertrag: 3 Jahre).

Würde man die Ansicht Rosifkas teilen und einem Befristungsabschlag in jedem Fall zusprechen, so käme man zu dem Ergebnis, dass Befristungsabschlag für einen mitvermieteten Einrichtungsgegenstand auch dann anzusetzen ist, wenn der Einrichtungsgegenstand lediglich eine Restnutzungsdauer von wenigen Monaten hat. Für den Fall, dass der Mietvertrag aber auf mehrere Jahre befristet abgeschlossen wurde (zum Beispiel: Restnutzungsdauer einer Küche: 6 Monate; befristeter Mietvertrag: 10 Jahre).

Das zweite Fallbeispiel zeigt das gegebene Ungleichgewicht, meines Erachtens ist kein Befristungsabschlag für mitvermietete Einrichtungsgegenstände zu rechtfertigen, wenn diese die Dauer des befristeten Mietverhältnisses um ein Vielfaches unterschreiten.

Vonkilch hält an der selben Ansicht wie Rosifka fest: *„Abzulehnen ist, und zwar aufgrund des Nichtvorliegens einer planwidrigen Unvollständigkeit von § 16 Abs 7 einerseits sowie fehlender teleologischer Plausibilität andererseits, die Ansicht, auch beim Entgelt gem. § 25 MRG sei für den Fall einer Befristung des Mietvertrages ein Befristungsabschlag vorzunehmen.“*⁹⁶

Der Ansicht Vonkilchs scheint unter anderem auch die Mietervereinigung zu folgen. Da dieser Verein primär Mieterinteressen vertritt, scheint dies ein Indiz dafür zu sein, dass die Miete für Möbel keinem Abschlag aufgrund von Befristung des Mietverhältnisses unterliegt.⁹⁷

Sollte man immer noch die Ansicht Rosifkas teilen und einem Befristungsabschlag für Möbelmiete zusprechen, so sollte spätestens der Umstand, dass die Möbelmiete systematisch in derselben Norm zu finden ist, die ein Entgelt für sonstige Leistungserbringung des Vermieters vorsieht, zur Gegenmeinung überzeugen. Eine

⁹⁶ A. Vonkilch in *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht, § 25 RZ 8a

⁹⁷ <https://mietervereinigung.at/News/841/41134/Was-bei-einer-Moebelmiete-zu-beachten-ist>

Befristung des Mietverhältnisses rechtfertigt keinesfalls die Reduktion des Entgelts für eine vom Vermieter erbrachte sonstige Leistung um 25%.

5.8 Rückstellung bei Vertragsbeendigung

„Was würde dagegensprechen, wenn man mietvertraglich vereinbart, dass die mitgemieteten Gegenstände in gänzlich neuem Zustand zurückzustellen sind?“ Darauf gibt es eine einfache und kurze Antwort: „Die Klauselentscheidung des OGH.“⁹⁸

So manch ein Vermieter ist in der Vergangenheit schon auf die Idee gekommen, eine Rückstellung des Mietgegenstandes im Zustand der Anmietung im Mietvertrag zu vereinbaren. Der Oberste Gerichtshof sieht derartige Vereinbarung allerdings als gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB beziehungsweise der §§ 6 Abs 3 und 9 KSchG an.⁹⁹

In schon mehrfachen Entscheidungen hält der OGH fest, dass grundsätzlich die Substanz des Mietobjektes schonend und pfleglich zu behandeln sind – dies muss auch für mitgemietetes Inventar gelten. Für die gewöhnliche Abnutzung, welche aus einem bestimmungsgemäßen normalem Gebrauch resultiert, hat der Mieter jedenfalls nicht einzustehen.¹⁰⁰

Daraus ergibt sich allerdings auch, dass für eine übermäßige Abnutzung der Mieter sehr wohl einzustehen hat und etwaige daraus resultierende Reparaturen auch aus einer erlegten Kautions bezahlt werden können. Im Zweifelsfall ist es immer besser einen Sachverständigen zuzuziehen.

Auch in diesem Zusammenhang empfiehlt sich eine mietvertragliche Regelung. Im Sinne der obigen Ausführungen hält Kuprian fest: *„Bei der Regelung dieses Vertragspunktes geht es im Wesentlichen um konkrete während des Bestandverhältnisses – ohne Verschulden einer der Parteien – eingetretene Schäden. Dabei ist sinnvoll, im schriftlichen Mietvertrag klare Regelungen zu schaffen, wobei das Ausmaß der vertraglichen Gestaltungsfreiheit wiederum in erster Linie davon*

⁹⁸ OGH 2 Ob 73/10i

⁹⁹ OGH 2 Ob 73/10i ua.

¹⁰⁰ Sandrini, Inventarmiete: Ein mietrechtlicher Überblick (WEKA; 24.05.2011), Dokument-ID: 270547

abhängt, ob es sich um ein Mietobjekt im Vollanwendungsbereich des MRG handelt, [...].¹⁰¹

5.9 Lösungsansätze

Zunächst sollte man sich intensiv der Frage widmen, ob überhaupt ein „Problem“ vorherrscht das einer Lösung bedarf. Die heimische Gesetzeslandschaft des Bestandrechts ist ein sensibles Konstrukt aus einer Vielzahl von Gesetzen und Normen. Durch das unüberlegte Schaffen neuer Normen würde man lediglich dazu beitragen, dass die genannten Gesetze(ssstellen) zu Lasten der Anwender nach unübersichtlicher und komplizierter werden.

Aufgrund des Umstandes, dass immer öfter möblierte Bestandgegenstände vermietet werden, wäre eine Erweiterung des § 25 MRG in Bezug auf das Mitvermieten von Einrichtungsgegenständen allerdings durchaus sinnvoll.

Derzeit finden die sehr allgemeinen Bestimmungen des § 25 MRG Anwendung auf sämtliche mitvermietete Einrichtungsgegenstände. Das Gesetz differenziert nicht, ob ein Flatscreen Fernseher oder ein IKEA-Regal mitvermietet wird, wobei eine Unterscheidung durchaus Sinn machen würde.

Denkbar wäre eine Differenzierung nach Art und Beschaffenheit des Gegenstandes. Zum Beispiel könnte das Gesetz eine Unterscheidung nach Möbel- und Elektronikgegenstand treffen – beziehungsweise nach Gegenständen des täglichen Bedarfs und Luxusgütern. Je nachdem in welche Kategorie der Gegenstand fällt, könnten in weiterer Folge detailliertere Entgeltbildungsvorschriften vorgesehen werden.

Diese Unterscheidung könnte auch herangezogen werden um zu beurteilen, ob den Mieter oder den Vermieter die Erhaltung für das mitvermietete Inventar trifft. Ein Mieter, der ein Bestandobjekt mit einer hochwertigen Soundanlage anmietet, wird großes Interesse an der Funktionstüchtigkeit der Anlage haben. Es erscheint in diesem Zusammenhang ungerecht, dass die Erhaltung – mit hoher Wahrscheinlichkeit (siehe

¹⁰¹ Kuprian, Der Mietvertrag³ (2014), Rz 160

oben) – in den „Graubereich“ fällt, in dem den Vermieter keine Erhaltungsverpflichtung trifft.

Auch die derzeit gesetzlich vorgesehenen Wartungsvorschriften für den Mieter in § 8 MRG scheinen unzureichend für die Mitvermietung von Inventar. Ein Vermieter, der eine teure HiFi-Anlage mitvermietet, wird größtes Interesse daran haben, dass der Mieter diese Anlage auch entsprechend den Herstellerbeschreibungen wartet. Das Gesetz könnte auch in diesem Zusammenhang – ähnlich den Bestimmungen zur Thermen-Wartung – eine Pflicht des Mieters zur Wartung vorsehen.

Ferner sollte gesetzlich festgelegt werden, ob im Falle der wirksamen Befristung des Mietverhältnisses der gesetzlich vorgesehene Befristungsabschlag auch den Mietzins für die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände betrifft. Dies gerade in Hinblick auf das erhebliche Risiko für den Vermieter, der sich unter Umständen einem Rückforderungsanspruch des Mieters aussetzt.

5.10 Fazit

Schon auf den ersten Blick wird deutlich, dass die Mitvermietung von Einrichtungsgegenständen ein nicht unerheblicher wirtschaftlicher Faktor für den Vermieter bei der Überlassung eines Bestandgegenstandes insbesondere im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes sein kann. Gerade deswegen ist der Bedarf an eindeutigen gesetzlichen Regelungen groß.

Einerseits lässt die Bezeichnung in § 25 MRG des Entgelts als „angemessen“ einiges an Interpretationsspielraum offen. Auch scheint unklar zu sein, ob bei Einrichtungsgegenständen ebenfalls ein Abschlag in Höhe von 25 % bei befristeten Hauptmietverträgen anzusetzen ist.

Ein weiterer Stolperstein sind die Erhaltungs- und Wartungspflichten. Es wird lediglich auf die allgemeinen Bestimmungen des MRG zurückgegriffen und sind im Gesetz selbst keine ausdrücklichen Regelungen für Möbel beziehungsweise Inventar zu finden. Das Zusammenspiel von ABGB, KSchG und MRG macht die Beurteilung von Sachverhalten nicht unbedingt einfacher.

Im Raum Wien, wo es zu besonders vielen Streitigkeiten in Zusammenhang mit Wohnungen, die dem Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes unterliegen, kommt, zunächst die Schlichtungsstelle entscheidet, führt dazu, dass es nicht wirklich zur Veröffentlichung von Entscheidungen in diesem Zusammenhang kommt. Gerade diese fehlenden Entscheidungen könnten allerdings erheblich dazu beitragen, Rechtssicherheit zu schaffen. Letztlich zählt die Ansicht der Gerichte und nicht jene der Behörde, wie ein Sachverhalt konkret zu beurteilen ist. Ferner werden die Entscheidungen der Schlichtungsstelle – sofern nicht ohnedies auf einen Vergleich gedrängt wird – nicht veröffentlicht und es kann auch die Judikatur keinen Mehrwert daraus gewinnen.

Wie auch im Teilanwendungs- oder Vollaussnahmebereich sollten jedenfalls detaillierte Regelungen im Mietvertrag insbesondere betreffend der Beschaffenheit der Einrichtungsgegenstände des vorgeschriebenen Entgelts getroffen werden, um bösen Überraschungen vorzubeugen.

5.11 Exkurs: Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)

Neben den bereits erläuterten einschlägigen Gesetzesgrundlagen für die Vermietung (MRG, ABGB und KSchG) gibt es einen weiten Regelungsbereich, der in den Anwendungsbereich des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) fällt.

5.11.1 Anwendungsbereich

Zusammengefasst ist das WGG auf Miet- oder Nutzungsverträge über Wohnungen und Geschäftsräume anwendbar, die entweder unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet wurden oder bei denen eine gemeinnützige Bauvereinigung als Vermieter auftritt.¹⁰²

Da der Mietvertrag im Anwendungsbereich des WGG vorrangig dessen Bestimmungen unterliegt, kommt es in Zusammenhang mit mitvermieteten Einrichtungsgegenständen zur Anwendung einer ganz zentralen Norm, nämlich § 14a WGG.

¹⁰² OGH 5 Ob 80/21g

5.11.2 Erhaltungs- und Wartungspflicht

Bis zur Novelle des WGG 2016 herrschte eine nahezu idente Rechtslage im Vollenwendungsbereich des MRG und im Anwendungsbereich des WGG vor. Erst mit der „Neuschaffung“ des § 14a WGG kam es zu einer Erweiterung der Vermieterpflichten im Zusammenhang mit der Erhaltung der Bestandsache und insbesondere auch für mitvermietete Einrichtungsgegenstände.¹⁰³

Im Gegensatz zu den Erhaltungsvorschriften des § 3 MRG handelt es sich bei § 14a WGG um eine demonstrative Aufzählung.¹⁰⁴

Der § 14a WGG enthält unter der Überschrift „Erhaltung“ einen Katalog von Maßnahmen, welche unter den Begriff „Erhaltung“ fallen und Vermieterseitig durchzuführen sind.

Im Gegensatz zum Regelungsgegenstand des MRG sieht § 14a Abs 2b WGG eine eindeutige Regelung vor, wer für die Erhaltung von mitgemieteten Einrichtungsgegenständen zuständig ist. Dort heißt es: [...] *„Arbeiten, die während der Dauer der Mietverhältnisse erforderlich sind, um die Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände, ihre Ausstattung, die für sie bestimmten Einrichtungen und die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände im vereinbarten Zustand zu erhalten, also sie zu reparieren oder – im Fall der Unwirtschaftlichkeit einer Reparatur – zu erneuern.“*

Die zitierte Gesetzesstelle findet lediglich auf Wohnungs- und nicht auf Geschäftsraummiete Anwendung aber lässt keinen großartigen Auslegungsspielraum. Der Vermieter hat demnach für die Erhaltung und Reparatur von mitvermieteten Einrichtungsgegenständen aufzukommen beziehungsweise diese zu veranlassen. Das Gesetz legt explizit eine Verpflichtung der gemeinnützigen Bauvereinigung fest. Die Ausstattung des Mietgegenstandes, die vertraglich bestimmten Einrichtungen sowie die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände sind zu erhalten, wie dies vertraglich vereinbart wurde und überdies zu reparieren beziehungsweise bei Unwirtschaftlichkeit der Reparatur diese sogar zu erneuern. Eine Einschränkung erfährt die Verpflichtung des Vermieters allerdings durch Maßnahmen, welche gemäß § 8 Abs 1 MRG vom

¹⁰³ Lovrek in Rummel/Lukas, ABGB⁴ § 1096 Rz 49 f

¹⁰⁴ Beer/Vospernik in Illedits/Reich-Rohrwig (Hrsg), Wohnrecht Taschenkommentar – Update, LexisNexis, § 14a WGG, RZ 3

Mieter durchzuführen sind. Weiters wird im Gesetz explizit festgehalten, dass die Erhaltung von Beleuchtungsmitteln, kleinere Reparaturen (Bagatellreparaturen) und die Erhaltung von Malerei und Tapeten jedenfalls nicht der gemeinnützigen Bauvereinigung obliegen.¹⁰⁵

5.11.3 Fazit

Die Bestimmung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes betreffend mitvermietete Einrichtungsgegenstände zeigt, dass sich der Gesetzgeber intensiv mit der Erhaltungsverpflichtung für mitvermietetes Inventar auseinandergesetzt hat. Die Gemeinnützigkeitsvereinigung soll nämlich keine Erhaltungspflicht für die Einrichtungsgegenstände mehr treffen, wenn ein Mieter die Einrichtungsgegenstände seinem Nachmieter überlässt. Es macht dabei keinen Unterschied, ob die Einrichtungsgegenstände dem neuen Mieter gegen Entgelt oder unentgeltlich überlassen wurden. Dasselbe soll gelten, wenn ein Mieter im Zuge seines Auszuges die Einrichtungsgegenstände im Mietobjekt zurücklässt – diese also an die gemeinnützige Bauvereinigung überträgt – und die gemeinnützige Bauvereinigung dem neuen Mieter dann unentgeltlich zur Verfügung stellt.¹⁰⁶

Grundsätzlich ist die Vorgehensweise des Gesetzgebers bei Schaffung der Norm über die Erhaltungspflicht für mitvermietetes Inventar im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zu begrüßen. Es ist der Versuch zu erkennen jenem die Erhaltungspflicht aufzuerlegen, der einen Nutzen von der Mitvermietung der Gegenstände hat. Kurz gesagt: „Wenn der Vermieter ein zusätzliches Entgelt für Einrichtungsgegenstände verlangen kann, dann soll er auch das Risiko für Reparaturen beziehungsweise Neubeschaffung haben.“ Wenn der Vermieter allerdings kein Entgelt für die Einrichtungsgegenstände verlangt oder verlangen kann, dann wäre es vermessen ihm auch noch zur Erhaltung der Gegenstände zu verpflichten. Das leuchtet ein. Umso schwerer ist zu begreifen, weshalb keine ähnliche Regelung in Zusammenhang mit den mitvermieteten Einrichtungsgegenständen im

¹⁰⁵ Christian Prader, "Erhaltungszirkus" im Wohnrecht - die Neuregelung im WGG, immolex 2016, 41 (42)

¹⁰⁶ Christian Prader, "Erhaltungszirkus" im Wohnrecht - die Neuregelung im WGG, immolex 2016, 41 (44)

Anwendungsbereich des MRG gefunden werden kann. Dort bleibt dem Mieter – wie oben im Detail dargelegt – lediglich der zahnlose Anspruch auf Mietzinsminderung.

6 Conclusio

Die Vertragsparteien gehen oft jahrelange oder gar unbefristete Rechtsverhältnisse ein, somit bedarf es klarer und eindeutiger Regelungen im Bestandsrecht allen voran des Mietrechtsgesetzes vor allem im Bezug auf mitvermietete Einrichtungsgegenstände. Gerade für Nichtjuristen oder Laien ist es daher unbedingt notwendig eindeutige und leicht verständliche Normen zu schaffen.

Insbesondere die nicht ausjudizierten und von der Lehre uneinheitlich beantworteten Fragen gehen zu Lasten der Rechtssicherheit und sollten insbesondere bei einem Schutzgesetz, wie es das Mietrechtsgesetz ist, beseitigt werden.

So ist es in Zeiten, in denen das mitmieten von Möbeln durch den Bestandnehmer vom Bestangeber immer beliebter wird – sei es, weil schon von vornherein klar ist, dass das Bestandsobjekt nur für eine Übergangszeit bewohnt werden wird oder schlicht aus Bequemlichkeit – besonders wichtig, auch für diesen realen Bedarf gesetzliche Grundlagen zu schaffen.

Der § 25 MRG kommt diesem Anspruch meines Erachtens allerdings nur teilweise nach. Zwar lässt sich ein Grundkonzept für das Mitmieten von Einrichtungsgegenständen erkennen, dieses ist allerdings nur sehr „schwammig“ ausformuliert. Charakteristisch für Gesetze wie das MRG ist, dass sich diese aufgrund ihres täglichen Bedarfs im Laufe der Jahrzehnte wandeln und erweitern. Dies trifft auf § 25 MRG nicht zu. Dieser ist praktisch in seiner Urfassung im MRG unverändert enthalten.

Es bedarf klarer Regelungen auf Gesetzesebene, die definieren, wie hoch das Entgelt für die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände im jeweiligen Fall sein darf. Hierzu wäre eine Differenzierung nach der Art des Einrichtungsgegenstandes wünschenswert. Aus Sicht des Mieters haben ein Einbauschrank oder ein mitvermieteter Fernseher einen anderen Wert als eine Einbauküche, auch wenn der Zeitwert dieser Gegenstände unter Umständen der gleiche sein mag.

Eine Differenzierung zum Beispiel nach Kategorie und Notwendigkeit für den Gegenstand könnte diesem Problem vorbeugen. Denkbar wäre auch eine Differenzierung nach „Gegenständen des täglichen Bedarfs“ und „Luxusgütern“.

Auch fehlen konkrete Regelungen betreffend der Erhaltung der mitvermieteten Einrichtungsgegenstände. Aufgrund des beschriebenen „Graubereichs“ in Zusammenhang mit den allgemeinen Erhaltungsregelungen des § 3 MRG sind diese für mitvermietete Einrichtungsgegenstände nur unbefriedigend anwendbar. Diese stellen einen massiven Vorteil für den Vermieter dar, denn je „wichtiger“ ein Einrichtungsgegenstand für den Mieter ist, desto mehr wird er sich um die Reparatur desselben kümmern. Sobald der Gegenstand dann aber vom Mieter repariert wurde, erlischt der Mietzinsminderungsanspruch und der Vermieter kann den Mietzins für den Gegenstand wieder vorschreiben – auch wenn der Mieter diesen auf eigene Rechnung reparieren ließ. Dies scheint ungerecht und kann vom Gesetzgeber so nicht gewollt sein. Insbesondere ist dies nicht mit dem Charakter eines Mieterschutzgesetzes vereinbar.

Die obgenannte Differenzierung – je nachdem, ob es sich um einen Gegenstand des täglichen Bedarfs oder ein Luxusgut, wie eine Soundanlage handelt – könnte auch ausschlaggebend dafür sein, ob den Mieter oder den Vermieter die Erhaltung des Gegenstandes trifft.

Weiters fehlen im Gesetz eigene ausdrückliche Wartungsvorschriften in Zusammenhang mit mitvermieteten Einrichtungsgegenständen. Hier wird ebenfalls auf die allgemeinen Regelungen des § 8 MRG zurückgegriffen. Aber auch hinsichtlich der Wartungsverpflichtung reichen diese allgemeinen Regelungen meines Erachtens nicht aus. Abermals wäre eine Differenzierung nach „Einrichtungs-Kategorien“ angebracht. Ein Vermieter, der eine Luxusoundanlage an einen Mieter mitvermietet, wird großes Interesse daran haben, wenn diese Anlage auch ordnungsgemäß und nach seinen Vorstellungen gewartet wird. Die derzeitige Gesetzeslage führt allerdings unter Umständen dazu, dass sogar in jenem Fall, dass der Vermieter die Anlage mittels eigenen Mietvertrags an den Mieter vermietet, die Verträge über den Bestandvertrag betreffend die Wohnung und jenem Vertrag über die Anlage als Einheit anzusehen sind und ausschließlich die Bestimmungen des MRG zur Anwendung kommen.¹⁰⁷

¹⁰⁷ OGH 15.12.1998, 1 Ob 315/98z, MietSlg 50.247

Dass der Gesetzgeber grundsätzlich zum Handeln bereit ist, zeigen die relativ „jungen“ Bestimmungen des WGG betreffend die Erhaltung für mitvermietete Einrichtungsgegenstände.

Wie oben bereits ausgeführt, ist auch Klarheit für die Rechtsanwender zu schaffen, wenn es um die Frage geht, ob ein Befristungsabschlag auch für mitvermietete Einrichtungsgegenstände anzusetzen ist. Es stellt für den Vermieter ein erhebliches Risiko dar, wenn er keinen Befristungsabschlag ansetzt und der Mieter den Mietvertrag dann bei der Schlichtungsstelle oder vor Gericht überprüfen lässt. Unter Umständen hätte der Vermieter den Gegenstand nämlich um dieses, um 25 % „verringerte“ Miete nicht vermietet.

Die gegenständliche Arbeit zeigt, dass die Bestimmungen betreffend Bestandverträge einem ständigen Wandel unterliegen und insbesondere das MRG als dynamische Rechtsmaterie anzusehen ist, die ständiger dringender Überarbeitung bedarf.

In diesem Sinne wären umfangreichere und eindeutiger Regelungen in Zusammenhang mit dem Mitvermieten von Einrichtungsgegenständen von Bedarf und ein erster Schritt das Gesetz „anwenderfreundlicher“ zu gestalten.

Literaturverzeichnis

Bücher/Kommentare:

- *Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner* (Hrsg), GeKo Wohnrecht I, Manz (2018)
- *Hausmann/Vonkilch* (Hrsg), Österreichisches Wohnrecht, Verlag Österreich (2021)
- *Illedits*, Wohnrecht Taschenkommentar⁴, LexisNexis (2022)
- *Illedits/Reich-Rohrwig* (Hrsg), Wohnrecht Taschenkommentar – Update, LexisNexis (2001)
- *Karauscheck/G. Strafella*, Der Mietzins², Linde (2014)
- *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON^{1.02} (Stand 1.1.2016, rdb.at)
- *Kuprian*, Der Mietvertrag³, Manz (2014)
- *Prader*, MRG^{6.05} (Stand 1.7.2022, Manz Wohnrecht in rdb.at)
- *Rainer*, Miet- und WohnR, Manz (Stand 1.5.2015, rdb.at)
- *Rummel* ABGB³, Manz (Stand 1.1.2003, rdb.at)
- *Rummel/Lukas*, ABGB⁴, Manz (Stand 1.5.2017, rdb.at)

Zeitschriften:

- *Foerster*, Nachbarn können Kurzzeitvermietungen nicht verhindern, Der Standard 2012/09/02
- Kleinanzeigen in Floridsdorfer Zeitung, V. Jahrgang (05.02.1898), S. 2
- *Kothbauer*, Rechtsprechung zur Abgrenzung zwischen Miete und Pacht, ZLB 2014/8
- *Prader*, "Erhaltungszirkus" im Wohnrecht - die Neuregelung im WGG, immolex 2016, 41
- *Rosifka*, Erhaltungspflicht und Mietzinsminderung im MRG, VbR 2014/70
- *Rosifka*, Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen, immolex 2020, 42
- *Sandrini*, Inventarmiete: Ein mietrechtlicher Überblick (WEKA; 24.05.2011), Dokument-ID: 270547
- *Stabentheiner*, Zur Reichweite des § 1096 ABGB, im Besonderen beim Störungsschutz, Zak 2013/717
- *Winter*, Das Hotel „zum Bettgeher“ in Arbeiterinnen-Zeitung, XI. Jahrgang (Heft 12, 1902), S. 1

Entscheidungen:

- RIS-Justiz, RS0020542

- RIS-Justiz RS0124632
- MietSlg 36.369; LGZ Wien 9.8.1984, 41 R 699/84
- VwGH 24.2.1992, 90/15/0146, MietSlg 44.934
- OGH 14.10.2015, 3 Ob 185/15z, immolex 2015/103
- OGH 13.12.2012, 1 Ob 183/12m, immolex 2013/21
- OGH 29.4.1986, 5 Ob 92/85, MietSlg 38.659
- OGH 26.2.2002, 5 Ob 47/02a, immolex 2002/91
- OGH 12.3.2002, 5 Ob 52/02m, immolex 2002/123
- OGH 27.4.2000, 5 Ob 115/00y, immolex 2000/157
- OGH 5 Ob 128/18m
- OGH 5 Ob 213/15g
- OGH 5 Ob 74/17v
- OGH 8 Ob 89/16w
- OGH 1 Ob 140/54
- OGH 1 Ob 476/56
- OGH 7 Ob 364/55
- OGH 25.7.2014, 5 Ob 122/14y, immolex-LS 2014/77
- OGH 10.11.2009, 5 Ob 129/09w, MietSlg 61.341
- OGH 7 Ob 42/07p
- OGH 15.9.1992, 5 Ob 1061/92, MietSlg 44.396
- OGH 5 Ob 61/88
- OGH 29.8.2018, 7 Ob 189/17w
- OGH 5 Ob 79/19g
- OGH 2 Ob 165/13y
- OGH 14.11.2013, 2 Ob 165/13y, immolex 2014/22
- OGH 5 Ob 79/19g
- OGH 2 Ob 73/10i
- OGH 5 Ob 80/21g
- OGH 15.12.1998, 1 Ob 315/98z, MietSlg 50.247
- LGZ Wien 25.1.1991, 41 R 868/90, MietSlg 43.237
- LGZ Graz 17.4.2012, 7 R 137/11k, MietSlg 64.322
- LGZ Wien 20.3.2019, 39 R 32/19y, MietSlg 71.302
- immolex 2004/128, OGH 29.3.2004, 8 Ob 11/04g

Sonstige:

- <https://duden.de/rechtschreibung/miete>
- <https://mieterschutzwien.at/1633/wohnungselend-1911>
- <https://www.ovi.at/recht/miete>
- <https://mietervereinigung.at/News/841/41134/Was-bei-einer-Moebelmiete-zu-beachten-ist>
- Anonymisierte Mietverträge zur Verfügung gestellt von JMP Rechtsanwälte