



# Fehlurteil oder Appell an den Gesetzgeber?

**Fehlurteil.** Anfang des Jahres wurde eine weitreichende Entscheidung des OGH zum Thema Lagezuschlag veröffentlicht. Diese Entscheidung ist eine Fehlentscheidung. Sowohl bei einer historischen als auch bei einer teleologischen Interpretation ist die Auslegung des OGH nicht haltbar.

**Autor:** Christian Reimitz



**„Die Entscheidung des OGH ist nicht hilfreich. Im Gegenteil – sie wirft viele Fragen auf.“**

Christian Reimitz,  
Engin-Deniz Rechtsanwälte

**M**it dem Richtwertgesetz wollte der Gesetzgeber eine am Markt orientierte Preisstabilisierung vornehmen. Durch die Verknüpfung des Lagezuschlags mit dem Grundkostenanteil wurde diese Marktorientierung umgesetzt. Dieser historische Wille des Gesetzgebers und dieser Zweck waren jetzt fast ein Vierteljahrhundert gängige Praxis und allgemeiner Konsens.

Die jüngste weitreichende Entscheidung des OGH zum Thema Lagezuschlag ist ausnahmsweise einmal ein Fehlurteil. Tatsächlich ist diese Entscheidung auch für niemanden wirklich hilfreich. Sie wirft viele Fragen auf und lässt Risiken und Unsicherheiten im Zusammenhang mit dem Lagezuschlag sowohl für Vermieter als auch für Mieter entstehen. Sie ist daher bei positiver Betrachtung ein Appell an den Gesetzgeber, das Richtwertgesetz zu sanieren und – bei dieser Gelegenheit – wohl auch gleich eine Weiterentwicklung in Richtung modernes Mietrecht vorzunehmen.



## Die Grundsätze der OGH-Entscheidung

Aus der OGH-Entscheidung würden sich folgende Grundsätze ableiten lassen:

1. Die „Lage“ und zwar sowohl die „durchschnittliche Lage“ als auch die „Überdurchschnittlichkeit einer Lage“ ist nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen.

Wie diese allgemeine Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Lebens ermittelt und festgestellt werden soll, bleibt offen.

2. Die „Überdurchschnittlichkeit einer Lage“ (Wohnumgebung) kann nicht schon allein aus einem gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung höheren Grundkostenanteil abgeleitet werden (Entscheidungspunkt 4.3.)

3. Ein Vermieter muss den Nachweis erbringen, dass es konkrete Anhaltspunkte (Wohnumgebungsfaktoren) gibt, die die Annahme einer überdurchschnittlichen Lage rechtfertigen.

Für die Lage soll es damit wohl einerseits nach wie vor auf den Grundkostenanteil, aber ergänzend auch auf Wohnumgebungsfaktoren ankommen. Was das sein soll, bleibt unklar und wird wohl wieder durch die Verkehrsauffassung zu ermitteln sein.

4. Die Ausführungen zum „Vergleichsgebiet“ sind nach meiner Auffassung unklar und missverständlich. In dem Entscheidungsgrund 5.4. scheint der OGH auszuführen, dass für den Vergleich Wohngebiete heranzuziehen sind, „die einander nach der Verkehrsauffassung in ihren Bebauungsmerkmalen

gleichen“. Das klingt so, als müsse man möglichst gleichartige Lagen heranziehen, um die Durchschnittlichkeit bzw. Überdurchschnittlichkeit überprüfen zu können – das ist aber nach meiner Auffassung ein Widerspruch in sich. Jedenfalls ist aber auch diese Frage völlig ungelöst.



## Die Entscheidung wirft viele Fragen auf

1. Nach welchen objektiven Kriterien kann nunmehr eine Beurteilung der Lage, ob durchschnittlich oder überdurchschnittlich, seitens eines Vermieters vorgenommen werden?

Neben dem Grundkostenanteil soll es auf „Wohnumgebungsfaktoren“ ankommen. Nahversorgung und Verkehrsanbindung können solche Wohnumgebungsfaktoren sein. Der OGH verweist zusammenfassend auf die Verkehrsauffassung und lässt es damit gänzlich offen, auf welche Kriterien es ankommen kann.

2. Ist es möglich, dass sogar in der Innenstadt (1. Bezirk) Lagen bestehen, die lediglich als durchschnittlich zu sehen wären (und wo daher eine Verrechnung des Lagezuschlags nicht möglich ist)?

Diese Befürchtung kann nach Pkt. 5.4. der Entscheidungsbegründung berechtigt sein. Nach diesem etwas unklaren Text sollen offenbar möglichst gleichartige Wohngebiete verglichen werden, um eine überdurchschnittliche Lage zu identifizieren.

3. Wie und in welchem Umfang konkret muss sich die normierte Nachweispflicht des Vermieters für die Wohnumgebungsfaktoren gestalten?

Das kann derzeit noch nicht abgeschätzt werden. Obwohl nach der bisherigen Rechtsprechung die stichwortartige Anführung der Lagezuschlagskriterien als ausreichend beurteilt wurde, erscheint es nach der vorliegenden Entscheidung empfehlenswert, die Lagezuschlagskriterien möglichst umfassend im Mietvertrag darzustellen.

