

LGZ Wien 14.8.2018, 39 R 55/18d, MietSlg 70.245

[...]

Da die Normwohnung der Kategorie A entspricht, sind für Wohnungen der Kategorie B oder [Anm: C] entsprechende Abstriche vorzunehmen, die der Gesetzgeber aber nicht festgelegt hat. Grundsätzlich ist der Beiratsempfehlung für W und Sbg zu folgen, wonach für Kategorie B ein Abschlag von 25 % und für Kategorie C ein solcher von 50 % vorgesehen ist. Andererseits ermöglicht gerade diese Unterlassung, Zwischenstufen zu berücksichtigen, etwa eine Badegelegenheit, die nicht den strengen Anforderungen des § 15a Abs 1 Z 1 und 2 entspricht oder das Fehlen eines Vorraums bei der Kategorie A (s dazu Würth/Zingher/Kovanyi I23 § 16 MRG Rz 30; LGZ Wien MietSlg 56.297). In der - unveröffentlichten - E 39 R 389/04y vertrat der Rekursenat die Ansicht, eine Zentralheizungsanlage, die zwar nicht die gesamte Wohnung, aber drei von vier Zimmern sowie Badezimmer und Küche beheize, rechtfertige einen Zuschlag von 10 %. Beheizt die Gasetagenheizung die gesamte Wohnung (inkl Vorzimmer) und ermöglicht sie eine Warmwasseraufbereitung, ist im Hinblick darauf, dass die Einstufung in Kategorie A nur daran scheitert, dass die Wohnung um zirka 1,6 m² kleiner ist als die erforderlichen 30 m², der vorgenommene Abstrich von 5 % (Abzug von 25 % für Kategorie B sowie Zuschlag von 20 % für Heizung und Warmwasseraufbereitung) nicht zu beanstanden.

[...]