

GZ.: A 21/II-K8-108262/2022

A-Strasse

Graz, 07. September 2023

Entscheidung

der Gemeinde gemäß § 39 Abs 3 Mietrechtsgesetz
(MRG vom 12.11.1981, BGBl 520/1981 i.d.g.F.)

Haus:

A , A-Strasse

Antragsteller:

DI ^{ASt} , vertreten durch die
Mietervereinigung Österreichs, ^{AStV}

Antragsgegner:

AG 1 und AG 2 , beide vertreten durch
die ^{AGV}Gegenstand des
Verfahrens:Antrag gemäß § 37 Abs 1 Z 8 b MRG –
Höhe des rückforderbaren Kautionsbetrages

Der Antrag von DI ^{ASt} [REDACTED], vertreten durch die Mietervereinigung Österreichs und ^{ASTV} [REDACTED], vom 29.04.2022 auf Feststellung der Höhe des rückforderbaren Kautionsbetrages wird gemäß § 37 Abs 1 Z 8 b MRG, ausgenommen der von der Antragsgegnerseite für die Korpusreparatur in der Küche außer Streit gestellten Vergütung in der Höhe von 290,70 Euro zuzüglich 4% Zinsen ab 05.09.2022, als im Gesetz nicht begründet

abgewiesen.

BEGRÜNDUNG

Mit Antrag vom 22.04.2022 beehrten die ehemaligen Mieter der Wohnung ^{TopNr} [REDACTED] im Haus Graz, A-Strasse [REDACTED], DI ^{ASt} [REDACTED], vertreten durch die Mietervereinigung Österreichs und ^{ASTV} [REDACTED] die Feststellung der Höhe des rückforderbaren Kautionsbetrages. Das Mietverhältnis begann am 16.05.2019 und endete durch Aufkündigung am 31.12.2021. Zu Beginn des Mietverhältnisses sei eine Kautions in der Höhe von 4.342,00 Euro übergeben worden, jedoch lediglich 2.787,90 Euro seien zurückerstattet worden. Für das Sanieren des Parkettbodens seien 600,00 Euro verrechnet worden, jedoch sei dieser Schaden nicht von den Antragstellern verursacht worden, vielmehr sei es im Rahmen des Mietverhältnisses zu unzähligen durch Baumängel verursachte Schimmelschäden gekommen, zu deren Behebung haben unzählige Handwerker die Wohnung betreten und den Schaden verursacht. Die Kosten für die Reparatur des beschädigten Korpus in der Küche würde die Haushaltsversicherung des Antragstellers übernehmen. Es wurde weiters vorgebracht, dass trotz der massiven Baumängel eine Mietzinsminderung von den Antragsgegnern nicht gewährt wurde. Vorgelegt wurde das Anbot der ^C [REDACTED] sowie die Kontoaufrollung, Mietvertrag und Grundbuchsauszug.

Mit Eingabe OZ 3 legte die ^B [REDACTED] die Kautionsabrechnung vor, welche neben Gutschriften für den Subzähler Heizung von 127,10 Euro und 200,83 Euro sowie 245,92 Euro Abzüge für einen Zahlungsrückstand von 1.064,75 Euro, für die Beschädigung des Parkettbodens 600,00 Euro und 463,23 Euro für den beschädigten Korpus in der Küche aufwies. Vorgelegt wurde das E-Mail der ^C [REDACTED] vom 30.05.2022.

Mit Eingabe OZ 5 bestritten die Antragsteller das Vorbringen der Antragsgegnerseite und wandten ein, dass sie die Kratzer am Parkett im Schlafzimmer nicht verursacht haben und das Bett wegen der Schimmelschäden oft verstellt werden musste, die Schäden haben die Arbeiter der von den Antragsgegnern beauftragten Firmen verursacht. Auch sei der Betrag für den beschädigten Korpus weit überhöht. Die Betriebs- und Heizkostenabrechnungen seien vom Antragsteller beansprucht worden, woraus sich der Zahlungsrückstand zusammensetzt.

In der mündlichen Verhandlung vor der Schlichtungsstelle am 05.09.2022 konnte eine Einigung im Sinne des Schlichtungsgedankens nicht erzielt werden; ^D [REDACTED] von ^B [REDACTED] brachte vor, dass für die Sanierung des Korpus nur 172,80 Euro verrechnet wurden und der Rest von 290,70 Euro den Antragstellern rückvergütet werde, die aktualisierte Kautionsabrechnung und die Abrechnung der Tischlerei ^C [REDACTED] wurden zum Akt genommen. Festgehalten wurde, dass der Parkettboden bei Bezug durch die Antragsteller neuwertig gewesen war und wurde den Antragstellern die Möglichkeit gegeben, sich zur abgezogenen Forderung der Betriebs- und Heizkosten von 1.064,75 Euro binnen 14 Tagen zu äußern.

Mit Eingabe OZ 10 vom 16.09.2022 erstatteten die Antragsteller einen Vergleichsvorschlag, der Mietzinsminderungen sowie die Schäden berücksichtigte, der Vergleichsvorschlag wurde mit 1.800,00 Euro beziffert.

Dieser Vergleichsvorschlag wurde den von den Antragsgegnern mit Eingabe OZ 11 nicht angenommen und wurden nochmals die Kontoauszüge, der Aktenvermerk vom 10.08.2021 sowie die Gutschriften für die Monate Oktober, November und Dezember 2020 vorgelegt.

Die Antragsteller wurden mit Schreiben der Schlichtungsstelle vom 03.10.2022 aufgefordert, sich zur Eingabe der Antragsgegner OZ 11 binnen 14 Tagen zu äußern sowie bekannt zu geben, ob eine Überprüfung der Betrieb- und Heizkosten erfolgen solle.

Mit Eingabe OZ 13 vom 07.06.2023 wurde von den Antragstellern ein Vergleichsvorschlag über den Betrag von 1.000,00 Euro erstattet und der Antragsgegnervertretung übermittelt. Diese äußerte sich zu diesem Vergleichsvorschlag innerhalb offener Frist nicht.

Mit Eingabe OZ 15 teilten die Antragsteller mit, dass von der Kautions 2.787,90 Euro überwiesen wurden.

Mit Eingabe OZ16 teilte die Antragsgegnervertretung mit, dass für den Korpus keine Rückvergütung an die Antragsteller erfolgt sei.

Da unter Hinweis auf den Schlichtungsgedanken des § 39 MRG eine gütliche Einigung zwischen den Parteien nicht erzielt werden konnte, war nunmehr eine schriftliche Entscheidung der Gemeinde zu erlassen.

Auf Grund der vorliegenden Aktenlage wird folgendes festgestellt:

Die Antragsteller DI ^{ASt} , vertreten durch die Mietervereinigung Österreichs und ^{AStV} waren vom 16.05.2019 bis 31.12.2021 Mieter der gegenständlichen Wohnung ^{TopNr} im Haus Graz, ^{A-Strasse} . Zu Beginn des Mietverhältnisses wurde eine Kautions von 4.342,00 Euro bezahlt, hiervon wurden 2.787,90 Euro rückerstattet (vgl. dazu OZ 1,15).

Die Abrechnung der Kautions wurde zunächst wie folgt vorgenommen:

Kautions	- 4.342,00 Euro Guthaben
Bestandnehmerkonto nach letzter Einzahlung z. 07.12.2021	1.064,75 Euro offene Forderung
Gutschrift Strom Subzähler Heizung 2019	- 127,10 Euro Gutschrift
Gutschrift Strom Subzähler Heizung 2020	- 200,83 Euro Gutschrift
Gutschrift Strom Subzähler Heizung 2021	- 245,92 Euro Gutschrift
Abzug Beschädigung Parkettboden im Schlafzimmer	600,00 Euro offene Forderung
Abzug Kosten für beschädigten Korpus in d. Küche	463,20 Euro offene Forderung
Rest Kautions, der zur Überweisung gebracht wird	- 2.787,90

In der mündlichen Verhandlung vor der Schlichtungsstelle am 05.09.2022 erklärte die Antragsgegnervertreterin ^{agv} von der ^{AGV} , dass für die Sanierung des Korpus in der Küche nur 172,80 Euro verrechnet werden und der Rest von 290,70 Euro den Antragstellern rückvergütet werde. Dieser Betrag steht den Antragstellern aus der Kautions zu und ist an diese jedenfalls zur Überweisung zu bringen. Die Überweisung ist noch nicht

erfolgt. (vgl VP vom 05.09.2022, OZ 16) und beginnt der Zinsenlauf daher mit 05.09.2022. Die Verrechnung des Betrages für den beschädigten Korpus mit der Versicherung ist nicht Gegenstand des Verfahrens, die Kostenübernahme durch die Versicherung zeigt, dass der Schaden vorhanden war. (vgl OZ 1)

Der Abzug von 1.064,75 Euro aus den Betriebs- und Heizkosten ist besteht zu Recht, trotz Aufforderung der Schlichtungsstelle wurde kein gesonderter Antrag auf Überprüfung der Betriebs- und Heizkostenabrechnungen eingebracht.

Die Kosten für den beschädigten Parkettboden im Schlafzimmer sind von den Antragstellern zu ersetzen. Der Parkettboden war bei Bezug durch die Antragsteller neuwertig (vgl. VP vom 05.09.2022) und ist für die Sanierung ein Betrag von 2.500,00 Euro bis 3.000,00 Euro notwendig. (vgl. Anbot der C vom 30.05.2022)

Nur leichte Kratzer im Parkettboden sind eine normale Abnutzung, wenn sie bei Reinigungsarbeiten oder Verschieben eines Sessels entstehen; die gegenständlichen Schäden sind mittig im Raum, der gesamte Parkettboden des Raumes ist zu erneuern. (vgl E-Mail Tischlerei C 30.05.2022). Dass die Beschädigung durch von den Antragsgegnern beauftragte Arbeiter erfolgte, konnte nicht nachgewiesen werden.

Dem Mieter obliegt der Entschuldigungsbebeweis, der geschädigte Vermieter hat lediglich den Schaden und Kausalzusammenhang zu beweisen, wobei dieser bereits gegeben ist, wenn die Entstehung des Schadens nach überwiegender Wahrscheinlichkeit auf das Verhalten des Mieters zurückzuführen ist. (vgl. dazu Heller-Radl Mietslg. 32.204, 30.205 u.a.).

Vergleichsmaßstab ist nicht eine besonders sorgsame und vorsichtige Benützung, sondern das, was sich der Vermieter üblicherweise nach einer 32-monatigen Benützungsdauer erwarten kann (8 OB 44/2009 t).

Unter Heranziehung der Rechtsprechungsgrundsätze ist im Anlassfall davon auszugehen, dass die festgestellten Schäden am Parkettboden im Schlafzimmer nach 32-monatiger Benützung keinesfalls als vom Vermieter zu tolerierende gewöhnliche Abnutzung zu qualifizieren sind, zu beachten ist jedoch, dass Parkettböden im Abstand von 20 Jahren 2x geschliffen und versiegelt werden müssen und ist unter Berücksichtigung des Abzuges alt für neu entsprechend einer verhältnismäßigen Abnutzungsquote bei veranschlagten Reparaturkosten mindestens 2.500,00 Euro der Abzug von 600,00 Euro gerechtfertigt.

Die Vorlage eines Kostenvoranschlages genügt, der Anspruch der Vermieter auf Zahlung der Kosten der Reparatur ist nicht als Anspruch auf Ersatz fiktiver Reparaturkosten zu qualifizieren, sondern als Anspruch auf Zahlung eines Vorschusses für in Zukunft entstehende Aufwendungen im Rahmen der in Auftrag zu gebenden Bodensanierung. Ein Anspruch auf Vorschussleistung besteht nach ständiger Rechtsprechung jedenfalls zu Recht, da der Geschädigte nicht verpflichtet ist, eigene Mittel für die Schadensbehebung ein zu setzen. (vgl. 2 OB 187/71, 1 OB 315/97 y)

Grundsätzlich ist nicht nur die rechnerische Komponente zu berücksichtigen, sondern sind auch die Umstände des jeweiligen Einzelfalls miteinzubeziehen. Im konkreten Fall liegt das Interesse der Vermieter daran, das Mietobjekt in einem Zustand zu erhalten, der ihnen die Vermietung der Wohnung zu marktüblichen Preisen für vergleichbare unbeschädigte Wohnungen gestattet und sind die veranschlagten Reparaturkosten aus Sicht eines verständigen Eigentümers nicht wirtschaftlich unvernünftig.

Gemäß § 16 Abs 2 MRG hat der Vermieter dem Mieter nach Ende des Mietvertrages die Kautions- und die aus ihrer Veranlagung erzielten Zinsen unverzüglich zurückzustellen, soweit sie nicht zur Tilgung von berechtigten Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis herangezogen wird.

Gemäß § 1109 ABGB muss der Bestandnehmer nach Ende des Bestandsverhältnisses die Sache dem Inventar gemäß zurückstellen, indem er sie übernommen hat. Verschlechterungen, die auf eine normale Abnutzung zurückzuführen sind, müssen nicht behoben werden. Allerdings normiert § 1111 ABGB die Haftung des Bestandnehmers für Beschädigungen und übermäßige Abnutzung (Missbrauch der Bestandsache), was mit seiner Pflicht zur schonenden Ausführung des Gebrauchsrechtes korrespondiert.

Die Abzüge von 600,00 Euro für die Reparatur des beschädigten Parkettbodens im Schlafzimmer, von 1.064,75 Euro für die offenen Forderungen aus der Betriebs- und Heizkostenabrechnung und von 172,80 Euro für den beschädigten Korpus in der Küche bestehen auf Grund der rechtlichen Ausführungen zu Recht; außer Streit gestellt wurde von der Antragsgegnerseite die Rückvergütung des Betrages für den beschädigten Korpus von 290,70 Euro, welcher zuzüglich 4% Zinsen ab 05.09.2022 jedenfalls an die Antragsteller zurück zu zahlen ist, Fragen der Versicherungsvergütung sind im gegenständlichen Verfahren nicht zu klären.

Auf Grund der getroffenen Feststellungen war das Begehren der Antragsteller im Zuge der rechtlichen Beurteilung gemäß § 37 Abs 1 Z 8 b MRG als im Gesetz nicht begründet abzuweisen, ausgenommen der von der Antragsgegnerseite außer Streit gestellte Betrag für die Rückvergütung von 290,70 Euro.

Im Verfahren gemäß § 37 Abs 1 Z 8 b in Verbindung mit § 16 b MRG wird nicht die Kautions- und die aus ihrer Veranlagung erzielten Zinsen zurückgefordert, sondern nur die Höhe des rückforderbaren, das heißt um die Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis verminderten Kautionsbetrages festgestellt. Kompensationsansprüche der Antragsteller (Mietminderung) können im gegenständlichen Verfahren nicht behandelt werden.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Rechtsmittelbelehrung

Diese Entscheidung der Gemeinde kann gemäß § 39 Abs 4 MRG durch kein Rechtsmittel im Sinne des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes, BGBl I/1991 in der Fassung BGBl I Nr. 137/2001, angefochten werden; die Partei, die sich mit ihr nicht zufrieden gibt, kann jedoch gemäß § 40 Abs 1 MRG innerhalb von 4 Wochen ab Zustellung dieses Bescheides die Entscheidung des für Zivilrechtssachen zuständigen Bezirksgerichtes, das ist das BG Graz - Ost, Radetzkystraße 27, begehren.

Ein diesbezüglicher Antrag wäre dort einzubringen und ist eine Gebühr von 87,00 Euro zu entrichten. Die Gebühr kann durch Verwendung von Bankkarten mit Bankomatfunktion oder Kreditkarten, durch Einzahlung auf das Postscheck-(Sonder)Konto des BG Graz - Ost oder durch Bareinzahlung bei diesem Gericht entrichtet werden.

ERGEHT AN:

1. die Mietervereinigung Österreichs, Feuerbachgasse 1, 8020 Graz + OZ 16
2. die AGV [REDACTED], B-Strasse [REDACTED] A [REDACTED]

Für die Bürgermeisterin:
Mag.^a Ulrike Harger
elektronisch unterschrieben