

Retouren an MA IV – Wohnungsservice

Stadtmagistrat

Schlichtungsstelle

Sachbearbeitende

Telefon

+43 512 5360

Email

post.schlichtungsstelle@innsbruck.gv.at

Ort, Datum

Innsbruck, 03.11.2024

Innsbruck, Schmelzergasse ●

Schmelzergasse ● Mietzinsüberprüfung Antrag auf Mietzins- und Betriebskostenüberprüfung

B e s c h e i d

Aufgrund der Kundmachung der Bundesministerien für Justiz und für Inneres vom 25. Juni 1979, BGBl. Nr. 299/1979, wird gemäß § 39 des Mietrechtsgesetzes, BGBl. Nr. 520/1981, in der Fassung BGBl. I/2009/30, über den Antrag von Herrn W ● B ●, vertreten durch Frau Mag.^a V ● L ●, Rechtsanwältin, wider Herrn MMag. Dr. K ● B ●, vertreten durch Frau MMag.^a Dr.ⁱⁿ A ● H ●, auf Mietrechtsangelegenheiten für die Wohnung Top ● im Haus Innsbruck, Schmelzergasse ●, entschieden:

S p r u c h

Der gemäß § 45 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes (MRG) in Verbindung mit § 37 Abs. 1 Ziff. 8 des Mietrechtsgesetzes in der damals gültigen Fassung gesetzlich zulässige monatliche Hauptmietzins für die von Herrn MMag. Dr. K ● B ● gemieteten Wohnung Top ● im ● Obergeschoss „rechts“ des Hauses Innsbruck, Schmelzergasse ●, belief sich zum Zeitpunkt der Vorschreibung am 01.09.2019 auf netto € 164,03, ab 01.05.2022 auf netto € 173,15, ab 01.07.2022 auf netto € 182,26, ab 01.12.2002 auf netto € 193,20 und ab 01.08.2023 auf netto € 203,22, wertgesichert, jeweils zuzüglich „Reparaturreserve“ von derzeit € 47,30, wertgesichert, sowie zuzüglich Umsatzsteuer, Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Die Entscheidung der Gemeinde kann durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Die Partei, die sich mit ihr nicht zufriedengibt, kann die Sache jedoch innerhalb von vier Wochen ab Zustellung der Entscheidung bei Gericht anhängig machen. Durch die Anrufung des Gerichtes tritt die Entscheidung der Gemeinde außer Kraft. Sie tritt jedoch wieder in Kraft, wenn der Antrag auf Entscheidung des Gerichtes zurückgezogen wird (§ 40 Abs. 1 Mietrechtsgesetz in der Fassung BGBl. I/2009/30). Die Eingabe betreffend die Anrufung des Gerichtes ist direkt bei diesem (nicht bei der Gemeinde) einzubringen.

Begründung

Der Antragsteller, Herr W■■■■ B■■■■, ist aufgrund des Kaufvertrages vom 16.01.2019 zu 285/1506 Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft in ■■■■■ Innsbruck, bestehend aus dem Grundstück Nr. ■■■■, samt dem darauf befindlichen Wohngebäude mit der Adresse Innsbruck, Schmelzergasse ■. Davon umfasst ist die Wohnung Top ■ im ■ Obergeschoss rechts, welche im Mietvertrag vom 01.08.1992 bestehend aus 2 Zimmern, 1 Kabinett, Vorzimmer, Küche, Bad/WC und Balkon im Ausmaß von 75,00 m² sowie 1 Abstellraum im Erdgeschoss beschrieben ist und einem südseitig gelegenen Zimmer im Ausmaß von 16,10 m², welches laut Zusatzvereinbarung vom 01.02.1994 vermietet wurde. Der Antragsgegner, Herr MMag. Dr. K■■■■ B■■■■ ist Mieter der vorgenannten Wohnung Top ■ aufgrund des vorerwähnten Mietvertrages sowie der Zusatzvereinbarung.

Mit antragseinleitendem Schreiben vom 02.06.2020 wurde von Herrn W■■■■ B■■■■, vertreten durch Frau Mag.^a V■■■■ L■■■■, damals noch Rechtsanwaltskanzlei Dr. M■■■■ B■■■■ und Mag. M■■■■ W■■■■, ein Antrag auf Mietzinsüberprüfung und Betriebskostenüberprüfung eingebracht. Unter Hinweis auf den vorangeführten Eigentumserwerb, der Gebäudedaten und des Mietvertragsabschlusses mit dem Antragsgegner sowie der Zusatzvereinbarung wurde vorgebracht, dass gemäß Punkt III. des Mietvertrages vom 01.08.1992 ein monatlicher Mietzins von S 100,00 (€ 7,27) inklusive Umsatzsteuer vereinbart wurde. Begründet wurde die Höhe des Mietzinses im Mietvertrag mit der Sanierungsbedürftigkeit des Mietgegenstandes. Der Mietgegenstand sowie auch dessen Ausstattung befanden sich tatsächlich aber in einwandfreiem Zustand und entsprachen bereits damals der Kategorie B. Die laufenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben betrugen S 906, 29 (€ 65,86) und war an monatlich zu leistenden Reparaturreserven ein Betrag von S 500,00 (€ 36,34) zu bezahlen. Für das mit Zusatzvereinbarung vom 01.02.1994 vermietete Zimmer war ein Mietzins von monatlich S 500,00 (€ 36,34) inklusive Umsatzsteuer sowie an Betriebskosten monatlich S 193,65 (€ 14,07) zu leisten. Für den Bestandgegenstand ergab sich daher folgende monatliche Mietzinszahlung, und zwar:

Mietzins brutto gesamt	€ 43,61
Betriebskosten brutto gesamt	€ 79,93
Reparaturreserve	€ 36,34
Miete insgesamt	€ 159,88

Nachdem der verrechnete Hauptmietzins unter dem Betrag lag, der gemäß § 45 MRG verrechnet werden kann, wurde nunmehr mit Schreiben vom 03.07.2019 eine Erhöhung vorgenommen. Aufgrund der Zuordnung der gegenständlichen Wohnung zur Ausstattungskategorie B ist ein Betrag von € 2,70/m² zulässig und errechnet sich bei einer Wohnnutzfläche von insgesamt 91,13 m² ein monatlicher Hauptmietzins von € 246,05, zuzüglich Betriebskosten und der monatlich vereinbarten Reparaturreserve in Höhe von € 47,30. Der neue Mietzins sollte laut Vorschreibung ab 01.09.2019 vom Antragsgegner zu Einzahlung gelangen. Zuerst wurde der Betrag fristgerecht einbezahlt, seit März 2020 wird nur mehr ein Hauptmietzins von € 54,67 bezahlt, da vom Antragsteller die Meinung vertreten werde, die Wohnung sei der Kategorie D zuzuordnen. Die Reparaturreserve und die Betriebskosten wurden weiterhin in der vorgeschriebenen Höhe bezahlt. Die Einstufung in die Kategorie D wurde damit argumentiert, dass sich Bad und WC in einem Raum befinden, es keine zentrale Wärmeversorgung gibt und die Wohnung über keine zeitgemäße Elektroversorgung verfügt. Außerdem wird auf die im Mietvertrag angeführte Sanierungsbedürftigkeit abgestellt. Eine zentrale Wärmeversorgung werde allerdings bei Einstufung in Kategorie B nicht gefordert, für die Beurteilung einer zeitgemäßen Badegelegenheit

lasse es die höchstgerichtliche Judikatur zu, dass sich Bad und WC in einem Raum befinden und befand sich zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses am 01.08.1992 die Elektrik in einem brauchbaren Zustand. Die Sanierungsbedürftigkeit im Mietvertrag sei nur dem Umstand geschuldet gewesen, dass sich das Bad, welches 1972 generalsaniert wurde, zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses nicht mehr in einem „aktuellen Design“ befand, technisch war das Bad aber in einwandfreiem Zustand. Selbst wenn die Ansicht des Antragsgegners korrekt wäre, liegt der bezahlte Mietzins in Höhe € 54,67 selbst unter jenem gemäß § 45 MRG, da für eine Wohnung der Kategorie D in nicht brauchbarem Zustand ein Betrag von € 0,90/m² zulässig ist und sich somit ein Mietzins von € 82,02 errechnen würde.

In der Zwischenzeit werde auch die zu berücksichtigende Gesamtnutzfläche von 665,64 m² beanstandet und behauptet, dass sich diese auf 524,24 m² belaufe. Dabei scheint der Antragsgegner zu übersehen, dass gemäß § 17 Abs. 2 MRG zu Recht der unausgebaute Dachboden nicht berücksichtigt werde.

Mit Schreiben der angerufenen Behörde vom 06.06.2020 wurde der gegenständliche Antrag dem Antragsgegner zugestellt und am 01.07.2020 eingewendet, dass gemäß Punkt III des Mietvertrages vom 01.08.1992 ein monatlicher Mietzins von S 100,00 inklusive Umsatzsteuer vereinbart wurde und für das mit Zusatzvereinbarung vom 01.02.1994 zusätzlich vermietete Zimmer ein Mietzins von monatlich S 500,00 inklusive Umsatzsteuer. Als Bestandteil des Mietzinses waren weiters S 500,00 als „Reparaturrücklage“ zu bezahlen, welche mit der Sanierungsbedürftigkeit (Einbau einer Zentralheizung, Sanierung von Bad und WC) begründet wurde. Unter Punkt IV des Mietvertrages wird weiters festgehalten, dass der Mieter die im Rahmen einer Sanierung anfallenden Kosten, und zwar auch jene eines Altbausanierungsdarlehens, übernimmt. Der Mieter habe sich auch zu verpflichten, an den Sanierungskosten der allgemeinen Teile des Gebäudes entsprechend dem Anteil seines Mietobjektes beizutragen.

Tatsache ist, dass das Bad und WC, welches sich in einem Raum befinden, nur über die Küche betreten werden können, eine Entlüftungsmöglichkeit ins Freie fehlt, ebenso wie eine Heizmöglichkeit und ein Fenster, was mittlerweile auch zu Schimmel führe. Diese Ausstattung entspreche im Jahr 1992 nicht dem zeitgemäßen Standard einer Badegelegenheit. Die Küche könne vom Wohnzimmer aus betreten werden, allerdings fehle auch hier die Belüftungsmöglichkeit, es gibt kein Fenster, sondern ist hier nur die Belichtung und Belüftung über den nächsten Raum möglich, wo sich eine Balkontüre zum anschließenden Balkon befindet. Die tragenden Holzbalken in der Küche waren durchgefault und mussten erneuert werden. Die Brauchbarkeit einer Wohnung wird durch die Gefährlichkeit einer elektrischen Anlage gehindert. Nachdem sich in der Wohnung stoffummantelte Leitungen befanden und ein FI-Schutzschalter bei Mietbeginn fehlten, ist die Brauchbarkeit nicht gegeben. Dabei sei der „einbrechende Fußboden in der Küche“ mit zu berücksichtigen. Aus diesen Gründen ergebe sich die Einstufung in Kategorie D unbrauchbar. Die Berechnungen des Antragstellers werden daher nicht anerkannt, nebenbei bemerkt würden die Bestimmungen des § 45 MRG „Wertbeständigkeit des Mietzinses (€ 1,80/m² für Kategorie B)“ nicht berücksichtigt.

Zum Betriebskostenüberprüfungsantrag wurde ausgeführt, dass laut Grundbuch Wohnungseigentum an 102/1506 Anteilen bestehe, bei welchen es sich um ein „Lager●“ handle und bestehe Wohnungseigentum an 48/1506 Anteilen. Gemäß den Bestimmungen des § 17 Abs. 2 MRG können Räume als Nutzfläche gerechnet werden, soweit sie Ihrer Ausstattung nach als Wohn-/Geschäftsräume geeignet sind, maßgebend ist hierfür die objektive Eignung. Diese Frage wurde bisher nicht beantwortet.

Es folgte mit Schreiben vom 09.09.2020 von Antragstellerseite eine Ergänzung des bisherigen Vorbringens dahingehend, als die Sanierungsbedürftigkeit im Mietvertrag lediglich deshalb

angeführt ist, weil das Bad zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses eben nicht dem aktuellen Design entsprach. Das Bad wurde im Jahr 1972 generalsaniert und verfügte bei Mietbeginn über eine Badewanne und einem Boiler mit einem Fassungsvermögen von 100 Liter. Dessen ungeachtet hat die Rechtsvorgängerin des Antragstellers, und zwar die Mutter beider Streitteile (Frau E● R●) – dem Antragsgegner einen Betrag von S 500.000,00 zur Verfügung gestellt, um eben die zu diesem Zeitpunkt 20 Jahre alten und nicht dem im Jahr 1992 aktuellen Design entsprechenden Badfliesen zu erneuern, einen Whirlpool einzubauen, die Wohnung auszumalen, eine Zentralheizung einzubauen und einen neuen Küchenboden (Terracotta-Fliesen) verlegen und die Holzböden abschleifen lassen zu können. Mit Ausnahme des Einbaus einer Zentralheizung handelte es sich somit um optische Veränderungen, die Wohnung befand sich im Zeitpunkt der Anmietung optisch, baulich sowie technisch in einwandfreiem Zustand. Zum Bad wurde insbesondere vorgebracht, dass zwar kein Fenster vorhanden ist, allerdings hat es eine Entlüftungsmöglichkeit mit Verbindung zum Bad in der Küche über einen Kamin gegeben. Somit war eine ausreichende Entlüftung gewährleistet. Die Beheizung des Badzimmers erfolgte mittels eines Heizstrahlers, der Schimmelbefall werde daher ausdrücklich bestritten. Die Ausführungen zum Küchenboden wurden als nicht richtig angegeben und ausführt, dass es doch geradezu untypisch ist, dass ein Mieter derartige Umstände nicht zumindest dem Vermieter bekannt gibt, sind doch mit dem Tausch von tragenden Holzbalken erhebliche Kosten verbunden. Es werde daher um Vorlage entsprechender Rechnungen ersucht. Zum ersten Mal werde nun auch der Zustand der Küche bemängelt, über die man nur über das Wohnzimmer gelange und welche über keine direkte Belüftungsmöglichkeit und kein Fenster verfüge. Hierzu wurde ausgeführt, dass die Küche ein Durchgangszimmer ist und sehr wohl über eine Belichtung verfüge und ebenso über eine Belüftungsmöglichkeit durch die beiden Türen. Außerdem besteht eine Entlüftungsmöglichkeit der Küche über einen Kamin. Damit war eine ausreichende, zeitgemäße unmittelbare Entlüftung der Küche ins Freie sichergestellt. Eine Küche oder Kochnische nach den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes fordere zudem nicht zwingend ein Fenster. Zu den stoffummantelten Leitungen und dem fehlenden FI-Schalter wurde eingewendet, dass zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages bereits Schutzleiter vorhanden und die Elektrik auch nicht aus stoffummantelten Kabeln bestanden hat. Zudem wurde der Sicherungskasten erneuert, Lichtkabel standortverändert und zusätzliche Steckdosen und Lichtschalter eingebaut. Die Sicherheitsanforderungen an elektrische Anlagen sind insbesondere in der Elektrotechnikverordnung 2002 festgelegt. Nach § 7a ETV ist bei der Vermietung einer Wohnung sicherzustellen, dass die elektrische Anlage der Wohnung den Bestimmungen des ETG 1992 entspricht. Unter „Vermietung“ wird aber der Abschluss eines neuen Mietvertrages nach dem 12.07.2010 verstanden, bestehende Mietverträge sind davon nicht betroffen. Sogar ist diese Verordnung auf gegenständliches Mietverhältnis, welches am 01.08.1992 begründet wurde, nicht anwendbar.

Schließlich wurde noch ausgeführt, dass es fragwürdig erscheine, warum die nunmehr genannten Mängel nicht bereits zu einem früheren Zeitpunkt gerügt wurden. Aus der bereits gelegten Korrespondenz könne entnommen werden, dass der Antragsgegner immer wieder andere Umstände nennt, um mit allen Mitteln eine Kategorieherabstufung zu rechtfertigen oder eine Überwälzung auf den Vermieter zu konstruieren.

Bezüglich der heranzuziehenden Nutzflächen bei der Aufteilung der Betriebskosten wurde der Beurteilung nach der „objektiven Eignung“ zugestimmt, was bedeute, dass es um den objektiven Zustand dieser Räume geht. Der Antragsgegner beanstandete, dass der unausgebaute Dachboden sowie das Lager L● bei der Aufteilung nicht berücksichtigt sind. Dies erfolge allerdings zu Recht, da die Anordnung, Lage, Ausstattung, Belüftung, Belichtung sowie der Erhaltungszustand des Rohdachbodens und des Lagers L● (Ruine) keinesfalls eine Eignung für Wohn- oder

Geschäftszwecke mit sich bringen. Alle Behauptungen des Antragsgegners würden sich daher als haltlos erweisen.

Zur weiteren Sachverhaltserörterung wurde eine mündliche Verhandlung am 06.09.2021 durchgeführt. Als Beweis für den Zustand des Bades wurde von Antragstellerseite ein Schreiben von Frau E. R. vom 13.02.2019 vorgelegt, dessen „Beweiskraft“ von Antragsgegnerseite angezweifelt wurde. Von Antragsgegnerseite wurde vielmehr als Zeugin seine Schwester, Frau Mag.^a Dr.ⁱⁿ A. L., angeboten, welche bis kurz vor Anmietung der Wohnung durch den Antragsgegner in der verfahrensgegenständlichen Wohnung gewohnt habe. Es wurden die Ausstattung und der Zustand des Badezimmers erörtert, insbesondere die Be- und Entlüftung betreffend, wobei offenbar Arbeiten vom Antragsteller selbst erfolgten (zB Fliesen Bad und Küche, Erneuerung Elektroleitungen und Sicherungskasten mit Beschriftung). Außerdem wurde als Beweis von Antragstellerseite ein Auszug des seinerzeitigen Nutzwertgutachtens des Sachverständigen A. vom 28.07.1988 vorgelegt, welcher auf eine weitgehend sanierte Wohnung Top im Stock abstellt. Der Auszug dieses Gutachtens wurde von Antragsgegnerseite allerdings als „nicht aussagekräftig“ abgetan, weshalb die Übermittlung des gesamten Nutzwertgutachtens zugesagt wurde. Es wurde noch von Antragsgegnerseite die Rechnung der Firma T. betreffend die Arbeiten im Bad nach Mietbeginn vorgelegt und die Rechnung betreffend den Heizungseinbau. Weiters wurde in der Verhandlung der Zustand und die Ausstattung der Küche bei Mietbeginn hinterfragt und auch der Umstand betreffend die Erneuerung des Küchenbodens. Von Antragsgegnerseite wurde eine Rechnung der Firma K. vorgelegt, welche Bezug auf den Einbau einer neuen Küche nimmt. Außerdem wurden die von Antragsgegnerseite beanspruchte Nutzfläche der Betriebskostenabrechnung erörtert und im Protokoll aufgenommen, dass es sich beim Dachboden um einen leeren Rohdachboden handelt und gebe es hier ein Gutachten des Sachverständigen G. Das Lager L. sei mit „Müll“ vollgeräumt, eine betriebliche Nutzung habe es nie gegeben.

Am 07.09.2021 wurde von Antragstellerseite das Gutachten des Sachverständigen DI K. G. übermittelt, am 08.09.2021 das Nutzwertgutachten des Sachverständigen A. Außerdem wurde mitgeteilt, dass eine Befragung von Frau R. im Zuge einer mündlichen Verhandlung seitens der angerufenen Behörde möglich ist. Am 09.09.2021 wurde die Kaminliste des Hauses übermittelt inklusive der Mitteilung des zuständigen Kaminkehrers M. G., dass der Kamin Nr. 1 nach wie vor der Lüftungskamin für die verfahrensgegenständliche Wohnung ist. Außerdem wurde vom Antragsteller nach Durchsicht der Rechnung der Firma T. betreffend den Badumbau mitgeteilt, dass daraus ersichtlich ist, dass € 36.651,00 ausschließlich für Aufputzinterieur verwendet wurde. Aufgrund des Umstandes, dass anstelle des Stand-WC's eine Hänge-WC verbaut wurde, waren die Kanalbögen/Kanalrohre neu zu verlegen und sei die Unterkonstruktion Huttergestell in Höhe von S 1.890,00 hier zu berücksichtigen. Nachdem der Whirlpool natürlich ein wesentlich größeres Wasserfangvermögen hat, war der bestehende 100l-Boiler auf ein 120l-Boiler zu tauschen und wurde aus optischen Gründen in den Nebenraum verlegt. Dadurch und durch den Neuanschluss des Whirlpools würden sich die Geberit-Rohre erklären. Es könne daher zweifelsfrei festgestellt werden, dass das Bad und die Küche voll funktionsfähig waren, zumal diese Bereiche ja auch durchgehend benützt wurden. Der Umbau des zu diesem Zeitpunkt 20 Jahre alten Bades diene nur einer optischen Veränderung und dem Einbau des Whirlpools. Im Jahr 1972/1973 wurde im Zuge der Generalsanierung der Wohnung die Elektrik erneuert, leider gibt es hierfür keine Rechnungen mehr. Es sei aber davon auszugehen, dass das damalige Elektrounternehmen nach den Vorschriften dieser Zeit gearbeitet hat.

Am 02.11.2021 folgte eine weitere mündliche Verhandlung zu der die Schwester der Streitteile, Frau Mag.^a Dr.ⁱⁿ A. L., geladen wurde. Frau Mag.^a Dr.ⁱⁿ A. L. bewohnte die verfahrensgegenständliche Wohnung während des Studiums 1981/1982 und dann nochmals im Jahre 1988/1989 für einen Zeitraum von ungefähr einem halben bis einem dreiviertel Jahr. Von Frau Mag.^a Dr.ⁱⁿ A. L. wurde bei Einzug im Jahre 1988/1989 die Grundrissaufteilung etwas geändert, an der Elektrik, Wasserleitung oder dergleichen wurde nichts verändert, da alles funktioniert habe. Was ihr allerdings in Erinnerung geblieben sei, ist ein Holzbalken in der Küche, welcher „durchgehangen“ habe und beim Betreten des Küchenraumes „immer gewackelt“ habe. Aus diesem Grund habe sie damals davon abgesehen, eine neue Küche einzubauen. Dieses Problem sei dann aber vom Antragsteller, Herrn W. B., als sie nicht mehr in der Wohnung gewohnt hat, geändert worden. Die Zeugin spricht in der Verhandlung von einer „Aufwertung“ zu ihrer Wohnung davor, welche nur mit einem WC am Gang ausgestattet war. Ungünstig sei der Umstand gewesen, dass sich im Bad und in der Küche kein Fenster befunden haben und nur im Wohnzimmer sowie im Schlafzimmer ein Öfen. Beim zusätzlichen Heizen über Radiatoren sei die Sicherung gefallen. Zum Lüften von Bad und Küche wird angegeben, dass eine Belüftung über den Kamin möglich gewesen ist, allerdings wurde ihr das in den Wintermonaten untersagt. Ansonsten habe man quergelüftet. Außerdem wird von Frau Mag.^a Dr.ⁱⁿ A. L. in der Befragung angegeben, dass ihre Mutter Anfang der 70iger Jahre das Bad renoviert hat und es ursprünglich 2 Wohnungen gewesen sind, deswegen gebe es noch den Zugang über den Balkon.

Als Beweis für den Zustand der Elektrik wurde in der Verhandlung von Antragsgegnerseite ein Befund der Firma D. vom 26. Oktober 2021 vorgelegt. Darin wird auf eine Begutachtung am 21.10.2021 abgestellt und auf „erhebliche Mängel der Elektroinstallation der Wohnung“ hingewiesen, welche nicht den gültigen Vorschriften und „anerkannten Regeln der Technik“ entsprechen würde. Als einen der erheblichsten Mängel wird eine falsche Absicherung der Zuleitung in der Wohnung genannt, die zu einer Übersicherung der Leitung führen würde und daher zu einem verschmorten Sicherungsträger. Weiters wurde auf die „falsche Verlegung von Leitungen“ aufmerksam gemacht, da hier ein Schutzleiter fehle, obwohl Leuchten montiert wurden, die einen solchen Schutzleiter zwingend vorschreiben. Desweiteren sei „über die ganzen Räumlichkeiten“ den Verlegevorschriften nicht ordnungsgemäß nachgekommen worden, da einzelne Drähte ohne Schutzrohr in der Wand liegen und habe diese Norm auch „damals“ gegolten. Im Ergebnis sei daher festzustellen, dass die Arbeiten nicht fachgerecht ausgeführt wurden und deshalb dringend notwendige Reparaturen in der Wohnung durchzuführen sind.

Mit Schreiben vom 15.11.2021 wurde in der Folge von Antragstellerseite eine Sicherheitsprüfung der Firma S. vom 15.11.2021 vorgelegt. Daraus lässt sich entnehmen, dass die Vorsicherung der Wohnung auf eine Neozed 35A Sicherung abgesichert ist, der Sicherungssockel Überhitzungsspuren aufweist, der AP-Unterverteilerkasten keine Abdeckungen hat und somit ein Berührungsschutz fehlt. Als dringende Sanierung wurde daher der Tausch der Neozed Sicherungssockel angegeben, die Reduzierung des Sicherungseinsatzes inklusive Pass Ring auf 25 A und die Anbringung von Abdeckungen empfohlen. Zum Unterverteiler in der Wohnung wurde einerseits eine Auflistung der Ampere für Herd, Geschirrspüler, Waschmaschine, Vor- und Wohnzimmer, Küche, Schlaf- und Badezimmer und Boiler vorgenommen und weiters festgestellt, dass der Verteiler keinen Fehlerschutzschalter aufweist, was aber im Zeitpunkt der Errichtung keine Vorschrift gewesen ist. Es liegen aber getrennte Neutralleiter und Schutzleiterklemmschienen vor. Es wurde auf die Zuleitungen zu den Stromkreisen eingegangen und diese „als dem Stand der Technik“ entsprechend beurteilt (zwei Messungen der Schleifenimpedanz). Bezüglich der Klemmstellen in den Klemmdosen wurde ausgeführt, dass diese teilweise mit sogenannten EDK-Schraubklemmen verbunden sind, welche nicht mehr

erlaubt seien, waren aber wahrscheinlich zur Zeit der Errichtung üblich. Teilweise seien in der Decke noch 3-polige Stegleitungen in Verwendung. Diese sind heute nicht mehr erlaubt, zur Zeit der Errichtung aber üblich gewesen. Außerdem wurde festgehalten, dass Leuchten, die an 2-poligen Leitungen angeschlossen sind, die Schutzklasse II aufweisen sollten oder einen Erdungsbügel zur Nullung haben müssten. Nachdem allerdings Leuchten nicht als Bestandteil der elektrischen Anlage der Wohnung anzusehen sind, sondern als Betriebsmittel gelten, liege diese Maßnahme nicht im Aufgabenbereich des Vermieters. Die Küche und das Badezimmer seien wohl umgebaut worden und liege die Verantwortung hier bei den ausführenden Firmen.

Es folgte eine weitere Verhandlung am 29.11.2021, um die als Zeugin angebotene Voreigentümerin und Mutter der Streitteile, Frau E. R. einzuvernehmen. Dabei wurde von Frau R. zum Zustandekommen des Mietvertrages ausgeführt, dass Sie den gegenständlichen Mietvertrag selbst über Wunsch von Herrn MMag. Dr. K. B. gemacht habe. Der Antragsgegner habe bereits vor Abschluss des gegenständlichen Mietvertrages in der Wohnung gewohnt, und zwar in der Form einer „Bittleihe“. Die Zeugin gibt an, in rechtlichen Dingen sehr unbedarft zu sein, aber der Antragsgegner wollte unbedingt einen schriftlichen Mietvertrag haben. Frau R. sei damals mit dem gegenständlichen Mietvertrag beim Finanzamt gewesen und habe die Auskunft bekommen, dass bei einem solch geringen Mietzins eine „Bearbeitung nicht weiter notwendig“ sei. Es wurde ihr allerdings geraten in den Mietvertrag mitaufzunehmen, dass der „Mietgegenstand sanierungsbedürftig“ ist, weshalb sich unter Punkt. I. des Mietvertrages der Satz „Der Mietgegenstand ist sanierungsbedürftig (Einbau einer Zentralheizung, Sanierung von Bad/WC), es handelt sich um einen Altbau aus dem Jahr 1904“ aufgenommen wurde. Tatsächlich sei der Mietgegenstand aber in keinem sanierungsbedürftigen Zustand gewesen. Die Zeugin habe die gegenständliche Wohnung von Ihren Großeltern geerbt. In Anbetracht der Auszahlung eines Schmerzensgeldes aufgrund eines Unfalles im Jahr 1969 war die Sanierung der Wohnung in den Jahren 1972/1973 möglich. Konkret wurde das Badezimmer verlegt, und zwar dort, wo laut vorliegendem Bestandsplan die Küche eingezeichnet ist. Der, dem Badezimmer vorgelagerte Raum wurde von Frau R. als Küche umgebaut und gelangt man von der Küche Richtung Osten zu zwei Schlafzimmern. Im Zuge der Wohnungssanierung wurden auch die Fenster erneuert, die gesamte Elektrik und die Wasserinstallation. All diese Arbeiten wurden von Fachfirmen ausgeführt. Lediglich der Einbau einer Zentralheizung sei zu kostenaufwendig gewesen. Im Wohnzimmer habe sich ein Kachelofen befunden, welcher durch einen Ölofen ersetzt wurde und habe sich ein weiterer Ölofen im Bereich der beiden Schlafzimmer befunden. Besonders wichtig ist der Zeugin dabei, dass alle Arbeiten mit Ihren Cousins, wovon einer als Bauingenieur und der andere im Holzbau tätig war, abgesprochen wurden, damit alles seinen korrekten Weg geht. Die Zeugin selbst hat Hochbau studiert und hätte andernfalls mit den Arbeiten nicht begonnen.

Die vorerwähnte Vereinbarung, welche als „Bittleihe“ bezeichnet wurde, wird der angerufenen Behörde als Beweis vorgelegt und zum Akt genommen. Dabei handelt es sich um eine Bestätigung gegenüber Frau R., einmal vom Antragsgegner und einmal von seiner damaligen Lebensgefährtin, beide mit Datum 01.01.1989. Darin wird die unentgeltliche Überlassung gegen jederzeitigen Widerruf der verfahrensgegenständlichen Wohnung erklärt und bestätigt, keinen Anspruch auf ein „Mietverhältnis“ zu haben. Beim Antragsgegner wird Bezug genommen auf die unentgeltliche Überlassung während seines Studiums als „Unterhaltsbeitrag“, wobei die „übliche Studiendauer“ vorausgesetzt wurde. Über Nachfrage der angerufenen Behörde, warum gerade der Einbau einer Zentralheizung im Mietvertrag unter Punkt I. angeführt ist, wird von Frau R. ausgeführt, Ihren Kindern Geld gegebene zu haben, so auch dem Antragsgegner einen Betrag von damals S 500.000,00. Frau R. habe sich deshalb unterfertigen lassen, dass die eine Hälfte für das „weitere Studium zum Doktor“ zu verwenden ist und die andere Hälfte für den Einbau einer Zentralheizung. Bezüglich der unter Punkt I. angeführten „Sanierung von Bad/WC“ wird

angegeben, dass Sie dies bereits selbst im Jahre 1972/1973 gemacht habe. Von Antragstellerseite wird eine Vereinbarung zwischen den damaligen Hausbesitzern vom 28.09.1970 vorgelegt sowie eine Erklärung mit dem Datum 22.01.1972, womit dem Einbau eines Bades auf Kosten der Zeugin zugestimmt wird. Über Nachfrage der Behörde, wie es zu den S 100,00 als Miete im Mietvertrag gekommen ist, gibt Frau R. an, dass es sich hier um den gleichen Betrag gehandelt habe, der auch bei Vermietung des Stöckls vom Antragsteller zu bezahlen war. Der letzte Absatz im Mietvertrag unter Punkt III. „Außerdem müssen monatlich S 500,00 als Reparaturreserve wertgesichert nach dem Lebenshaltungsindex überwiesen werden (am ersten jeden Monats)“ sollte als „Sicherheit“ dienen. Frau R. führt dazu ergänzend aus, dass „Ihr Sohn Ihr immer wieder Geld gekostet hat“ und dieser monatliche Betrag als gewisse Sicherheit dienen sollte.

Somit war laut Mietvertrag als Hauptmietzins ein Betrag von S 100,00, an Reparaturreserve ein Betrag von S 500,00 und ein Betriebskostenkonto von S 906,29 zu bezahlen. Frau R. konnte im Zuge der Verhandlung nicht sagen, ob dieser „Gesamtmietzins“ auch tatsächlich in der vereinbarten Höhe – insbesondere was die Reparaturrücklage betrifft - einbezahlt wurde oder Rückstände gerügt wurden. Über den Zustand der Wohnung nach Anmietung durch den Antragsgegner konnte die Zeugin keine Angaben machen, weil Sie seit diesem Zeitpunkt nie mehr in der Wohnung gewesen ist. Allerdings war die Zeugin in der Wohnung, als Ihre Tochter diese bewohnte und gibt an, dass es sich bei dem Küchenboden um eine Holztramdecke gehandelt hat, die aufgrund der Konstruktion durchaus schwingen könne, gerade, wenn man schwere Gegenstände transportiert oder abstellt. Bei Anmietung der gegenständlichen Wohnung durch Ihre Tochter war im Bad eine Badewanne, ein WC, ein Boiler, ein Waschtisch und ein Waschmaschinenanschluss vorhanden. Die Lüftung erfolgt über einen Lüftungsschacht im Badezimmer und nicht über einen Kamin. In der Küche glaubte sich die Zeugin daran zu erinnern, dass sich eine Entlüftungsmöglichkeit in der Nähe des Kaminschachtes befunden hat. Frau R. war das letzte Mal 1988 in der gegenständlichen Wohnung und hat sich diese damals in einem ordnungsgemäßen Zustand befunden.

Zur weiteren Sachverhaltserörterung wurde am 10.02.2022 eine Verhandlung in der verfahrensgegenständlichen Wohnung durchgeführt und dabei insbesondere die derzeitige Raumaufteilung aufgenommen sowie zwischenzeitlich durchgeführte Veränderungen des Antragsgegners, wie zB die Errichtung einer Abtrennung im Wohnzimmer zur Schaffung eines weiteren Raumes, welcher als „Arbeitszimmer“ genutzt wird sowie die Erneuerung von Küche und Badezimmer. Zur Lüftungssituation im Bad konnte seitens der Behörde festgestellt werden, dass eine Lüftung vorhanden ist. Diese Lüftung sei allerdings laut Angaben des Antragsgegners im Winter nicht nutzbar, was von Antragstellerseite damit argumentiert wurde, dass vom Antragsgegner zwischenzeitlich eine Erdgasetagenheizung eingebaut wurde und hierfür der Lüftungsschacht verwendet wurde. Somit müsse sich der Antragsgegner entscheiden, ob er die Heizung betreibt oder die Lüftung, beides gleichzeitig sei mittlerweile rechtlich nicht mehr zulässig. Nach Kenntnis des Antragstellers wurde die gegenständliche Gasheizung vor ca. 2 Jahren von der Firma S. erneuert und gebe es zwischenzeitlich ein Rohr nach oben über den Kamin, sodass Frischluft angesaugt werden könne.

In der Verhandlung vom 05.05.2022 erfolgte schließlich noch die Einvernahme von Frau P. H., der ehemaligen Lebensgefährtin des Antraggegners. Diese gab an, nicht genau sagen zu können, wann Sie in die verfahrensgegenständliche Wohnung eingezogen ist, sich aber daran erinnern könne, dass bei Mietbeginn am 01.08.1992 die Wohnung in einem solchen Zustand war, dass sie hergerichtet werden musste. Die Zeugin gibt weiters an, dass der Antragsteller den Estrich und den „morschen Balken“ erneuern musste, und zwar dort, wo dann die Küche von Ihnen

eingebaut wurde. Bei Mietvertragsabschluss am 01.08.1992 sei keine Küche vorhanden gewesen, sondern habe man sich eine Kochgelegenheit im Schlafzimmer hergerichtet. Bezüglich der Elektrik gibt die Zeugin an, dass diese Ihrer Meinung nach nicht mehr zeitgemäß gewesen ist, „Funktionsstörungen“ habe es allerdings in der gewöhnlichen Nutzung der Wohnung keine gegeben. Die Beheizung der gegenständlichen Wohnung sei für Sie in Ordnung gewesen. Zur Ausstattung der Wohnung mit Bad und WC wurde von der Zeugin festgehalten definitiv sagen zu können, dass sich das WC bei Mietbeginn am 01.08.1992 außerhalb des Wohnungsverbandes befunden habe und erst im Zuge von Umbauarbeiten im Sommer 1992 in den Wohnungsverband miteinbezogen wurde. Zu diesem Zeitpunkt habe man auch das Bad umgebaut, eine Küche eingebaut und die Fenster im jetzigen Schlafzimmer ausgetauscht. Dabei habe der Antragsteller mitgeholfen. Hinsichtlich der Belüftungsmöglichkeit im Bereich des Bades konnte die Zeugin keine Angaben machen. Die Gasetagenheizung sei ebenfalls im Sommer 1992 im Zuge der Umbauarbeiten eingebaut worden, welche sich bis Herbst 1992 hingezogen hätten. Alle Arbeiten seien von Ihnen als Mieter bezahlt worden, wie die Finanzierung erfolgt ist, konnte sich die Zeugin nicht mehr erinnern, gibt aber über Nachfrage an, dass der Antragsgegner damals studiert hätte. Nach Abschluss der Befragung der Zeugin ergab sich allerdings, dass ein Teil der getroffenen Aussagen doch jenen Zeitraum betraf, als Frau H. unentgeltlich in der Wohnung wohnte (Bestätigung vom 01.01.1989). Es wurde damals nur ein Teilbereich von Ihnen als Mieter genutzt, der übrige Bereich wurde damals von Frau L. bewohnt.

Bezüglich der Aufträge der angerufenen Behörde im Zuge der Verhandlungsausschreibung wurde von Antragstellerseite mitgeteilt, den maßgeblichen Aufteilungsschlüssel für die Betriebskostenaufteilung noch bekanntzugeben. Hinsichtlich des Antrages der Antragsgegnerseite auf Überprüfung der Betriebskostenabrechnung 2011 wird diese auf „Überprüfung der Betriebskostenabrechnung 2019“ korrigiert und vorgebracht, diesbezüglich noch einen eigenen Antrag einzubringen, welche Betriebskostenabrechnungen, mit welchen Positionen der jeweiligen Abrechnung eine Überprüfung unterzogen werden sollen. Zur Frage an den Antragsteller, welchen Zeitpunkt Herr S. der Beurteilung der Elektroinstallation zugrunde gelegt hat, wird mitgeteilt, dass die Elektroleitungen zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses beurteilt wurden. Von Antragsgegnerseite wird bestritten, dass es sich bei dem vom Antragsteller vorgelegten Schriftstück um ein „Gutachten“ handelt und gibt an, ein Gutachten von Herrn Ing. H. M. erstellen lassen zu haben, welches nun im gegenständlichen Verfahren vorgelegt wird. Ergänzend zu den vorstehenden Ausführungen betreffend den Zeitpunkt der Sanierungsarbeiten gibt der Antragsgegner ergänzend zu Protokoll, dass er am Anfang der Sanierungsarbeiten dabei gewesen ist, und zwar von Juli bis Anfang August 1992, danach sei er im Ausland () gewesen. Eine Auflistung, welche Arbeiten vom Antragsgegner im Zeitraum 01.08.1992 bis jetzt durchgeführt wurden, werde noch nachgereicht, insbesondere betreffend alle Installationen. Von Antragsgegnerseite werden im Zuge der Verhandlung die Betriebskostenabrechnungen ab 1993 vorgelegt. Aus den Unterlagen lässt sich entnehmen, dass ab 01.08.1997 die Reparaturrücklage von ihm direkt an die Hausverwaltung zu bezahlen war. Von Antragsgegnerseite werden in der Verhandlung weiters das Angebot von Herrn G. vom 14.10.1991, das Ansuchen vom 26.09.1991 an die Abteilung Wohnbauförderung, der Auftrag betreffend die Küche vom 31.07.1992 an die Firma P., das Schreiben betreffend das Wohnhaussanierungsdarlehen vom 25.02.1993 inklusive weiteren Schreiben und die Auftragsbestätigung vom 03.08.1992 betreffend die Firma Ing. G. im Original vorgelegt und von der angerufenen Behörde Abschriften erstellt. Von der angerufenen Behörde erfolgte im Zuge der Verhandlung die Zusage, diese Unterlagen zusammen mit den im Grundbuch ausgehobenen Nutzwertentscheidungen an beide Verfahrensparteien digital zu übermitteln.

Mit Schreiben der Antragstellerseite vom 10.05.2022 wurde der zur Anwendung gelangende Aufteilungsschlüssel vorgelegt und die Betriebskostenabrechnungen der Jahre 2019 – 2022 sowie eine Kontoübersicht vom 01.02.2022 – 05.07.2022.

Von Antragsgegnerseite wurde mit Schreiben vom 12.06.2022 abschließend noch vorgebracht, dass der Antragsgegner aufgrund des Kaufvertrages vom 16.01.2016 Wohnungseigentümer der Wohnung des Antragsgegners ist. Gemäß Punkt III. des Mietvertrages mit Frau E. R. vom 01.08.1992, wurde ein monatlicher Mietzins von S 100,00 inklusive Umsatzsteuer vereinbart. Für das mit Zusatzvereinbarung vom 01.02.1994 zusätzlich vermietete Zimmer wurde ein Mietzins von monatlich S 500,00 inklusive Umsatzsteuer festgelegt. Somit ergibt sich ein gesamter Mietzins von S 600,00 bzw. € 43,60 inklusive Umsatzsteuer zuzüglich einer Reparaturrücklage als Bestandteil des Mietzinses in Höhe von S 500,00 bzw. € 36,34. Begründet wurde der Mietzins mit der Sanierungsbedürftigkeit (Einbau einer Zentralheizung, Sanierung von Bad und WC) und die Ausstattung der Wohnung. Unter Punkt IV. des Mietvertrages wurde vereinbart, dass der Mieter die im Rahmen der Sanierung anfallenden Kosen, auch die eines Altbausanierungsdarlehens übernimmt. Der Mieter hatte sich auch dazu zu verpflichten, an den Sanierungskosten der allgemeinen Teile des Gebäudes entsprechend des Mietobjektes beizutragen. Das Sanierungsdarlehen vom Land Tirol (Antrag auf Installierung einer Gasetagenheizung) und die anfallenden sonstigen Sanierungskosten wurden vom Mieter bezahlt. Der Zustand des Mietobjektes zum Zeitpunkt des Mietbeginns wurde derart beschrieben, als sich das Bad nur über die Küche betreten lässt, es keine Entlüftungsmöglichkeit ins Freie gab und eine Heizanlage nicht vorhanden war. Die im Zuge der Begehung festgestellte Entlüftungsmöglichkeit könne nicht das ganze Jahr verwendet werden (nur im Sommer) und entspricht die Badgelegenheit daher nicht dem Standard. Das WC habe sich nach Aussage der damaligen Lebensgefährtin des Antragsgegners nicht in der Wohnung befunden, sondern sei erst im Zuge der Sanierung in die Wohnung eingegliedert worden. Auch bezüglich der Küche ergebe sich laut Aussage der damaligen Lebensgefährtin, dass es keine Küche gegeben habe, sondern diese erst nach dem 01.08.1992 eingebaut und vom Mieter bezahlt worden ist. Auch die Küche verfüge über keine direkte Belüftungsmöglichkeit. Aufgrund des Umstandes, dass der Holzbalken des Küchenbodens durchgefault war und ausgewechselt werden musste, war dieser Raum zum Zeitpunkt des Mietvertragsbeginns unbrauchbar (5 Ob 1037/91). Zu den Elektroleitungen wurden ausgeführt, dass diese insgesamt desolat gewesen sind, es gab keinen FI Schalter und keine Erdung (5 Ob 102/14g). Die Brauchbarkeit einer Wohnung werde durch die Gefährlichkeit einer elektrischen Anlage gehindert. Zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses fehlte ein FI Schalter, in Österreich sei ein solcher seit 1980 vorgeschrieben und werde hier insbesondere auf die Berichte der Firma S. vom 15.11.202 und der Firma D. vom 26.10.2021 verwiesen. Im Gutachten des Herrn DI H. M. vom 05.05.2022 werde erläutert, dass die Installationen in der Schutzart Nullung ausgeführt sind und es keine Erdleiter gebe und bereits zum Zeitpunkt 01.08.1992 ein FI-Schalter vorgeschrieben gewesen ist. Weiters fehlte bei Mietbeginn eine Zentralheizung, es habe nur zwei Öfen gegeben, und zwar im Wohnzimmer und im Schlafzimmer. Die gegenständliche Wohnung sei daher der Kategorie D unbrauchbar zuzuordnen.

Auf dieses Vorbringen erfolgte schließlich mit Schreiben vom 02.09.2022 eine Gegenäußerung von Antragstellerseite, womit einleitend der Erwerb der verfahrensgegenständlichen Wohnung mit Kaufvertrag vom 16.01.2019 und nicht mit 16.01.2016 richtiggestellt wurde. Mit Abschluss dieses Kaufvertrages sei der Antragsteller als Vermieter in das am 01.08.1992 und 01.02.1994 zwischen der Rechtsvorgängerin Frau E. R. und dem Antragsgegner abgeschlossene Bestandverhältnis eingetreten. Gemäß Punkt III. des Mietvertrages vom 01.08.1992 bestehe der monatliche Mietzins aus dem Hauptmietzins und dem auf das Mietobjekt entfallende Anteil an den

Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben. Als Hauptmietzins wurde „im Hinblick auf die Ausstattung sowie der Sanierungsbedürftigkeit des Mietgegenstandes“ ein monatlicher Betrag von S 100,00 inklusive Umsatzsteuer (€ 7,27) vereinbart. Die laufenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben betrugen damals S 906,29 (€ 65,86). Entsprechend dem Punkt III. des Mietvertrages verpflichtete sich der Mieter, die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben nach den Berechnungen der Hausverwaltung zu entrichten. Dies wurde bis dato auch immer so gehandhabt, die laufenden Vorschreibungen wurden seitens der Hausverwaltung bis zum Eigentumserwerb am 16.01.2019 direkt an den Antragsgegner übermittelt, der sodann die Überweisung entsprechend der Vorschreibung vorgenommen hat. Im Mietvertrag wurde weiter festgehalten, dass monatlich S 500,00 (€ 36,34) als Reparaturreserve, wertgesichert nach dem Lebenshaltungsindex, zu bezahlen ist. Auch diese Reparaturreserve fand sich in der Vorschreibung der Hausverwaltung und sei diese vom Antragsgegner durchwegs und unbeanstandet zur Einzahlung gelangt. Mit Zusatzvereinbarung vom 01.02.1994 wurde von Antragsgegnerseite ein südseitig gelegenes Zimmer im Ausmaß von 16,10 m² in Bestand genommen, wofür ein monatlicher Mietzins von S 500,00 (€ 36,34) vereinbart wurde. Somit war von Antragsgegnerseite für eine Wohnung im Ausmaß von 91,13 m² ein Mietzins von brutto € 43,61 zu bezahlen. Bis einschließlich August 2019 leistete der Antragsgegner einen aufgrund von Wertsicherung angepassten Mietzins von € 50,00. Dieser wurde mit Schreiben vom 03.07.2019 gemäß den Bestimmungen des § 45 MRG entsprechend der Kategorie B (€ 2,70/m²) gegenüber dem Antragsgegner angehoben, und zwar auf einen monatlichen Betrag in Höhe von € 246,05. Zusätzlich zu diesem monatlichen Mietzins wurde dem Antragsgegner ein Betrag in Höhe von € 175,34 an Betriebskosten und € 46,30 an Reparaturreserve vorgeschrieben, somit ein Betrag von insgesamt € 468,69 ab 01.09.2019. Dieser gelangte bis Februar 2020 zur Anweisung, seit März 2020 leistet der Antragsgegner lediglich einen monatlichen Betrag in Höhe von € 277,31. Es werde mittlerweile die Ansicht vertreten, die Wohnung sei der Ausstattungskategorie D zu subsummieren, da sich Bad und WC in einem Raum befinden, die Wohnung ohne zentrale Wärmeversorgung vermietet wurde und über keine zeitgemäße Elektroversorgung verfüge, wobei insbesondere auf die im Mietvertrag angeführte Sanierungsbedürftigkeit abgestellt werde. Es sei somit nur ein monatlicher Mietzins von € 54,67 gerechtfertigt, weshalb sich bei einem monatlichen Betriebskostenkonto in Höhe von € 175,34 und der monatlichen Reparaturreserve von € 47,30, ein Betrag von insgesamt € 277,31 ergebe. Seit März 2021 werde ein Betrag von € 340,51 zur Anweisung gebracht, wovon € 54,67 auf den Mietzins und € 285,84 auf die Betriebskosten entfallen würde. Ausdrücklich festgehalten werde, dass das gegenständliche Mietverhältnis über ausdrücklichen Wunsch des Antragsgegners zustande gekommen ist. Dieser habe die gegenständliche Wohnung bereits seit 01.01.1989 – somit 3 ½ Jahre vor Abschluss des gegenständlichen Mietvertrages – in Form einer „Bittleihe“ bewohnt. Der Zustand und die Ausstattung seien dem Antragsgegner daher bestens bekannt gewesen. Dementsprechend erscheine es nunmehr äußerst fragwürdig, weswegen er auf den Abschluss eines Mietvertrages gedrängt hat und die Wohnung nunmehr über 30 Jahren bewohnt, wenn diese seiner Ansicht nach doch von Beginn an unbrauchbar gewesen ist.

Tatsächlich lasse die Formulierung im Mietvertrag auf eine „Sanierungsbedürftigkeit“ nicht darauf schließen, dass die gesamte Wohnung Sanierungsbedürftig war. Das Bad/WC habe sich „technisch“ in einwandfreiem Zustand befunden und ist der „Einbau einer zentralen Wärmeversorgung für die Einstufung in Kategorie B nicht gefordert. Die Wohnung wurde in den Jahren 1972/1973 umfassend saniert und dabei auch die Fenster sowie die Elektroinstallation erneuert. Somit habe sich die Wohnung jedenfalls in einem brauchbaren Zustand befunden und ergebe sich dieser Umstand bereits daraus, dass der Antragsgegner selbst die Wohnung im Zeitraum 01.01.1989 bis zum Abschluss des gegenständlichen Mietvertrages bewohnt hat. Zu den einzelnen Beanstandungen der Antragsgegnerseite wurde im Detail eingewendet, dass das Bad und WC zwar in einem Raum untergebracht sind, daraus alleine lasse sich aber nicht die Frage

beurteilen, ob ein zeitgemäßer Standard vorliege (Wobl 1993, 116/83, MietSlg 45.281, MietSlg 49.277, 5 Ob 1110/95). Auch heute werde bei Neubauten die Unterbringung von Bad und WC in einem Raum zeitgemäß empfunden. Ein Lüftungsschacht zur ausschließlichen Belüftung des Bades ist sehr wohl vorhanden, was sowohl von der Rechtsvorgängerin des Antragstellers bestätigt als auch im Zuge eines Ortsaugenscheines festgestellt werden konnte. Eine Einschränkung der Nutzung wurde – wenn überhaupt – durch den Einbau der Gasetagenheizung durch den Antragsgegner selbst verursacht und könne dem Antragssteller nicht negativ angerechnet werden. Die Formulierung im Mietvertrag sei lediglich dem Umstand geschuldet, dass das Bad/WC nicht mehr dem Design zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses am 01.08.1992 entsprochen hat. Im Zuge der Generalsanierung im Jahr 1972 wurde der Sanitärbereich ausgestattet mit einer Emaille-Badewanne, einem WC, einem Waschtisch, einem Boiler mit einem Fassungsvermögen von 100 Litern, einem Waschmaschinenanschluss und einer Elektro-Wandheizung. Diesbezüglich werde auf das vorgelegte Schreiben von Frau R. vom 13.02.2019 verwiesen. In der Folge wurde sodann vom Antragsgegner anstelle der Badewanne ein Whirlpool eingebaut, weshalb ein 120 Liter Boiler installiert werden musste. Die zu diesem Zeitpunkt 20 Jahre alten und nicht dem im Jahr 1992 aktuellen Design entsprechenden Fliesen wurden erneuert, die Wohnung ausgemalt, eine Zentralheizung/Gasetagenheizung eingebaut, ein neuer Küchenboden (Terracotta-Fliesen) verlegt und die Holzböden abgeschliffen. Hierfür habe der Antragsgegner von der Rechtsvorgängerin des Antragstellers einen Betrag in Höhe von S 500.000,00 zur Verfügung erhalten. Der Antragsgegner war zu diesem Zeitpunkt Student und hätte diese Investitionen so auch nicht tätigen können. Bei den vorgenommenen Arbeiten handelte es sich – abgesehen vom Einbau der Zentralheizung – durchwegs um optische Veränderungen. Bezüglich des Zustandes des Badezimmers könne auch auf das Gutachten des Sachverständigen A. A. vom 28.07.1988 verwiesen werden, welcher die Wohnung Top 1 im 1. Obergeschoss als „weitgehend saniert“ bezeichnete und über Bad sowie WC bestehend beschrieb, sodass hier der „Regelnutzwert“ zur Anrechnung gelangte. Die Behauptung betreffend einen Schimmel wurde von Antragsgegnerseite nicht weiter dargelegt oder entsprechende Beweise vorgelegt.

Eine Küche bzw. Kochnische setze das Vorhandensein einer funktionierenden Koch- und Spülgelegenheit (Geschirrspülbecken mit Wasserentnahmestelle und Abwasserabteilung – MietSlg 38.350/28) voraus. Die Küche bestand zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses aus einer Arbeitsplatte mit Waschbecken und Kästchen, einem Kühlschrank, einem Herd und einer Küchenkreuz aus Vollholz und Bauernbemalung, die vor dem Einzug des Antragsgegners der Nutzung von vier Personen gedient hat. Das Vorhandensein einer Küche wurde von Antragsgegnerseite in der Verhandlung vom 06.09.2021 auch bestätigt. Von Antragsgegnerseite wurde in diesem Zusammenhang die Rechnung der Firma K. GmbH vom 25.09.1992 vorgelegt, womit der Auftrag zum Einbau einer neuen Einbauküche bereits am 31.07.1992, also noch vor Mietvertragsbeginn, erteilt wurde. Wenn die vorhandene Küche nicht funktionsfähig war, was ausdrücklich bestritten werde, so verwundere es, dass dieser Umstand nicht auch im Mietvertrag entsprechend festgehalten wurde. Eine ausreichende Entlüftung der Küche werde über zwei Türen zum Querlüften und der Lüftungsmöglichkeit über einen Kamin gewährleistet. Der morsche Küchenboden bei Mietbeginn im Jahr 1992 werde ausdrücklich bestritten. In der Küche war ein PVC- bzw. Laminatboden verlegt, welcher entfernt wurde und erfolgte sodann vom Antragsteller auf dem vorhandenen Estrich die Verlegung roter Terracotta-Fliesen. Wie von Frau R. im Zuge Ihrer Einvernahme ausgeführt wurde, handelt es sich bei dem Küchenboden um eine Holztramdecke, welche aufgrund Ihrer Konstruktion durchaus schwingen könne. Daraus lasse sich nicht beurteilen, ob ein Boden ordnungsgemäß ist oder eben nicht. Zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses sei jedenfalls eine Küche mit der hierfür erforderlichen Ausstattung

vorhanden gewesen, welche lediglich aus „Modernisierungsgründen“ im Nachhinein durch eine Einbauküche ersetzt wurde.

Hinsichtlich der Elektrik sei entgegen den Ausführungen des Antragsgegners bei Mietvertragsabschluss weder von stoffummantelten Leitungen noch von einem fehlenden Schutzleiter auszugehen. Zudem wurde der Sicherungskasten erneuert, Lichtauslässe standortverändert, zusätzliche Steckdosen und Lichtschalter eingebaut. Die Sicherheitsanforderungen an elektrische Anlagen wurden in der Elektrotechnik-Verordnung 2020 (ETV) festgelegt. Nach dessen § 7 ist bei der Vermietung einer Wohnung sicherzustellen, dass die elektrische Anlage der Wohnung den Bestimmungen des Elektrotechnikgesetzes 1992 (ETG 1992) entspricht. Unter „Vermietung“ werde dabei aber der Abschluss eines neuen Mietvertrages nach dem 12.07.2010 verstanden, zumal das ETV erst seit 13.07.2020 in Geltung ist. Der gegenständliche Mietvertrag, welcher am 01.08.1992 abgeschlossen wurde, ist daher von dieser Verordnung nicht umfasst. Nach der Rechtsprechung stehe der nicht mehr zeitgerechte Standard der Elektroinstallation alleine der Brauchbarkeit einer Wohnung nicht entgegen. Wenn eine elektrische Anlage keine erhebliche Gesundheitsgefährdung für den Mieter mit sich bringe, dann kommt es nicht zur Einstufung in die Ausstattungskategorie D (Hausmann/Reithofer in Hausmann/Vonkilch, Kommentar Österreichisches Wohnrecht – MRG 2021 zu § 15a MRG, Rz 12). Der von Antragsgegnerseite vorgelegte Befund der Elektrotechnik D. [REDACTED] lasse entnehmen, dass die Elektroinstallation zwar nicht dem heutigen Stand der Technik entspreche, erwähnt aber an keiner Stelle eine „Gefahr in Verzug“. Der von Antragstellerseite beauftragte Elektriker, Herr Ing. I. [REDACTED] S. [REDACTED], kam zum Ergebnis, dass der Sicherungseinsatz der Vorsicherung der Wohnung auf eine Neozed 25 A Sicherung zu tauschen ist, was vom Antragsteller bereits veranlasst wurde. Die Zuleitungen zu den Stromkreisen entsprechen der Stand der Technik, wenngleich dies bei den Klemmstellen in den Klemmdosen sowie den Steigleitungen in den Decken nicht der Fall ist. Dies war zum Zeitpunkt der Errichtung so üblich und auch zulässig, von einer Gefahr in Verzug werde auch in diesem Zusammenhang nicht gesprochen. Lediglich beim Lichtauslass für die Spiegelleuchte bestehe Gefahr in Verzug, zumal sich dieser im Schutzbereich der Badewanne befinde. Nachdem der Antragsgegner aber die Küche sowie die Badewanne samt Elektrik ohne Rücksprache mit dem Antragseller oder dessen Rechtsvorgängerin umgebaut habe, gehe es nun zu seinen Lasten, den entsprechenden gesetzlichen Zustand der Elektroinstallation herzustellen. Der Antragsgegner möge daher ersucht werden, sämtliche Belege im Zusammenhang mit den Sanierungsarbeiten im Jahr 2018/2019 vorzulegen.

Zur Heizung wurde ausgeführt, dass eine solche bei einer Ausstattungskategorie B nicht gefordert werde, wenn auch „irgendeine Heizmöglichkeit“ gegeben sein sollte. Sowohl von der Rechtsvorgängerin des Antragstellers als auch von der Zeugin Mag.^a Dr.ⁱⁿ L. [REDACTED] wurde vorgebracht, dass es im Schlafzimmer und im Wohnzimmer einen Ölofen gegeben hat.

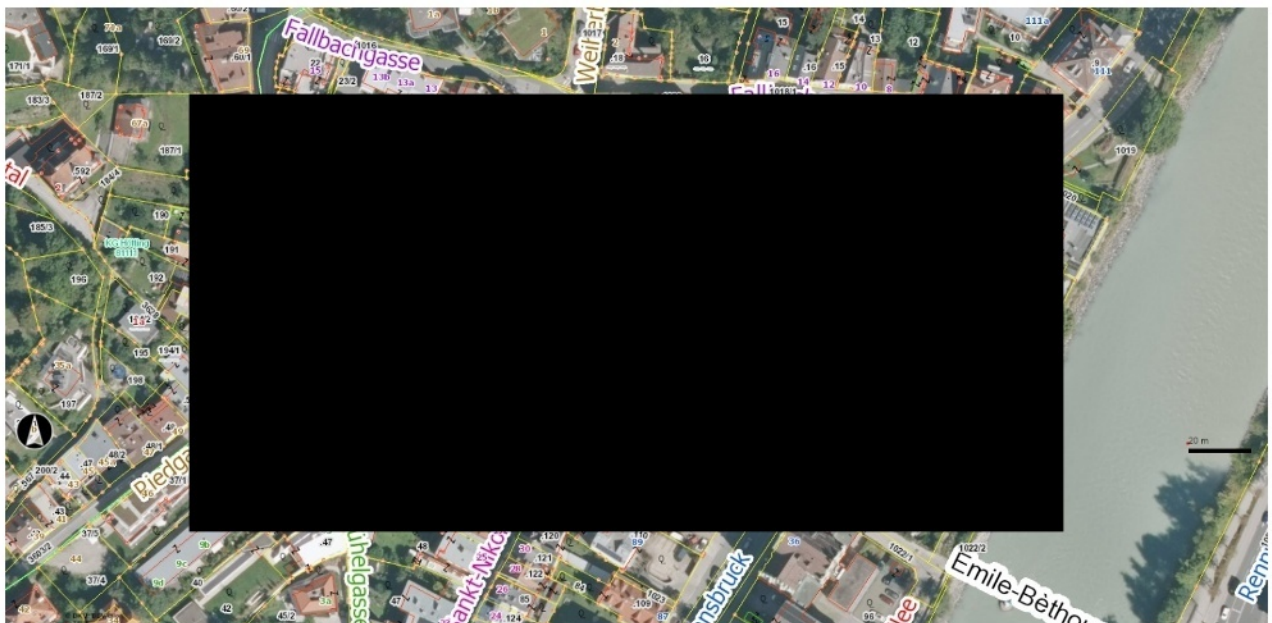
Abschließend wurde von Antragstellerseite noch auf den im Gesetz normierten „Kategorieausgleich“ hingewiesen. Selbst wenn einzelne Ausstattungsmerkmale zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht vorgelegen hätten, was ausdrücklich bestritten werde, so können diese durch ein oder mehrere Ausstattungsmerkmale einer höheren Kategorie aufgewogen werden. Hier werde insbesondere auf die unstrittige Warmwasseraufbereitung verwiesen, welche erst bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie A gefordert werde. Die verfahrensgegenständliche Wohnung sei daher jedenfalls der Ausstattungskategorie B zuzuordnen.

Im gegenständlichen Verfahren werde von Antragsgegnerseite die Bezahlung der Reparaturrücklage bemängelt. Hier werde auf das Schreiben des Mieterschutzverbandes vom 01.09.2006 verwiesen, wonach von Antragsgegnerseite ausdrücklich die Bereitschaft erklärt werde diese zu bezahlen. Auch die Beanstandungen der Betriebskostenabrechnungen sind zurückzuweisen. Die Einwendungen, dass der unausgebaute Dachboden sowie das Lager L. [REDACTED] zu

berücksichtigen sind, erfolge zu Unrecht. Beim Rohdachboden und beim Lager handle es sich seiner Lage, Ausstattung, Belüftung, Belichtung und Erhaltung nach um keine Flächen, die für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind. Im gegenständlichen Fall sei daher die Betriebskostenabrechnung im richtigen Verhältnis zur Gesamtnutzfläche von 524,24 m² aufgeteilt worden und werde in diesem Zusammenhang auch auf die Ausführungen im Parallelverfahren bei der Schlichtungsstelle zur Zahl [REDACTED] verwiesen.

Aus all diesen Beweisergebnissen erweisen sich die Behauptungen des Antragsgegners als haltlos. Die Einstufung der gegenständlichen Wohnung in Kategorie B sei somit korrekt und auch die Anhebung des Mietzinses auf den Kategorie-Betrag von € 2,70//m². Die Reparaturrücklage wurde vom Antragsgegner akzeptiert. Der Vollständigkeit halber wurde noch darauf hingewiesen, dass der von Antragsgegnerseite berechnete Mietzins für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D nicht richtig berechnet wurde. Abschließend erfolgten noch ein paar Anmerkungen zu den von Antragsgegnerseite mit Schriftsatz vom 12.06.2022 vorgelegten Lichtbildern.

Nach Abschluss des gegenständlichen Ermittlungsverfahrens und unter Berücksichtigung der von den Verfahrensparteien vorgelegten Unterlagen ergibt sich für die angerufene Behörde folgender maßgeblicher Sachverhalt:



Die verfahrensgegenständliche Wohnung Top [REDACTED] befindet sich auf der Liegenschaft in [REDACTED] Innsbruck, bestehend aus dem Grundstück Nr. [REDACTED]. Auf diesem wurde um das Jahr 1905 ein Wohnhaus mit Stöckelgebäude mit der Liegenschaftsadresse Innsbruck, Schmelzergasse [REDACTED], errichtet, an welchem zur Tagebuchzahl [REDACTED] Wohnungseigentum begründet wurde. Die erstmalige Berechnung der Nutzwerte erfolgte vom Stadtmagistrat Innsbruck, Schlichtungsstelle, vom 06.02.1989, Zahl [REDACTED]. Es folgten weitere Nutzwertneufestsetzungen, und zwar zuletzt mit Bescheid vom 11.02.2014, Zahl [REDACTED], womit der Gesamtnutzwert der Liegenschaft in Höhe von 502 unverändert blieb. Mit Bescheid vom 24.11.2011, Zahl [REDACTED], wurde insbesondere der Nutzwert der Wohnung Top [REDACTED] verändert und dieser mit 95 festgesetzt. Die Wohnung wurde darin bestehend aus 5 Zimmer, Küche sowie Bad/WC beschrieben und mit einer Nutzfläche von 91,13 m² ausgewiesen. Außerdem ist dieser Wohnung im Bescheid ein Keller im Ausmaß von 9,24 m² zugeordnet. Im Grundbuch ist diese Wohnung mit

einem Anteil von 285/1506 ausgewiesen, was bedeutet, dass der vorangeführte Nutzwert der Wohnung Top ● und der Gesamtnutzwert der Liegenschaft verdreifacht wurden, um hier eine Teilung der Anteile zum Zweck der Begründung von „gemeinsamen Wohnungseigentum“ (zB Ehegattenwohnungseigentum) zu ermöglichen.

Der Antragsteller, Herr W● B●, ist aufgrund des Kaufvertrages vom 16.01.2019 Eigentümer der Wohnung Top ● im Haus Innsbruck, Schmelzergasse●. Rechtsvorgängerin der verfahrensgegenständlichen Wohnung war seine Mutter, Frau E● R●, welche nach Ihren eigenen Angaben die Wohnung von Ihren Großeltern vererbt bekommen hat. Mit schriftlichem Mietvertrag vom 01.08.1992 wurde die Wohnung an den Antragsgegner, Herrn MMag. Dr. K● B● vermietet, mit Zusatzvereinbarung vom 01.02.1994 wurde ein weiteres Zimmer an den Antragsgegner in Bestand gegeben. Aufgrund der Ausstattung zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses wurde von Antragstellerseite vorgebracht, dass von einer Wohnung der Ausstattungskategorie B auszugehen ist. Vom Antragsgegner werde ein Betrag bezahlt, welcher unter dem gemäß § 45 MRG zulässigen Betrag liege, weshalb mit Schreiben vom 03.07.2019 eine Anhebung des Mietzinses erfolgte. Die Anhebung wurde mit 01.09.2019 auf monatlich € 246,05 (€ 2,70/m² x 91,13 m²), zuzüglich der laufenden Betriebskosten sowie der Reparaturreserve in Höhe von € 47,30 vorgenommen, sodass sich für den Antragsgegner ab diesem Zeitpunkt ein neuer monatlicher Mietzins von € 468,69 errechnete.

Vom Antragsgegner, Herrn MMag. Dr. K● B●, wurde im Wesentlichen eingewendet, dass das gegenständliche Mietobjekt bei Mietbeginn der Ausstattungskategorie D unbrauchbar zuzuordnen ist und die Vorschreibung des neuen Mietzinses nicht anerkannt werde.

Im Verfahren wurden von den Verfahrensparteien diverse Unterlagen vorgelegt, wie insbesondere der Mietvertrag zwischen dem Antragsgegner und Frau R●, die Zusatzvereinbarung betreffend das zusätzliche Zimmer, Vereinbarungen mit den damaligen Hausbesitzern, Bestätigungen, ein Wohnungsplan, fachliche Einschätzungen/Befunde betreffend die Elektrik und diverse Rechnungen (zB Kücheneinbau, Gasetagenheizung). Daneben erfolgte die Einvernahme von Frau E● R● (Rechtsvorgängerin des Antragstellers), Frau P● H● (damalige Lebensgefährtin des Antragsgegners) und Frau Mag.^a Dr.ⁱⁿ A● L● (Tochter der Rechtsvorgängerin/Schwester des Antragstellers und Antragsgegners) als Zeugen und wurde eine Begehung der verfahrensgegenständlichen Wohnung an Ort und Stelle durchgeführt.

Die Befragung von Frau R● hat ergeben, dass Sie die gegenständliche Wohnung von Ihren Großeltern geerbt hat. Aufgrund eines Unfalles im Jahr 1969 und des damals in diesem Zusammenhang ausbezahlten Schmerzensgeldes wurde die Wohnung in den Jahren 1972/1973 saniert. Nach Ausführungen von Frau R● wurde das Badezimmer verlegt, und zwar dorthin, wo es sich auch heute noch immer befindet. Es wurden die Fenster erneuert und die Elektrik sowie in Anbetracht der Umgestaltung auch die Zu- und Abflussleitungen, insbesondere auch jene in der Küche. Mit Ausnahme des Einbaues einer Zentralheizung („dies sei damals zu teuer gewesen“) wurde die verfahrensgegenständliche Wohnung umfassend saniert. Anstelle des damals im Wohnzimmer bestehenden Kachelofens wurde ein Ölofen eingebaut und ein weiterer Ölofen im Schlafzimmer. Ausdrücklich erwähnt in diesem Zusammenhang wurde der Umstand, dass eine Absprache der Arbeiten mit Ihren beiden Cousins erfolgt ist, wovon einer damals Bauleiter und der andere im Holzbau tätig war. Diese hätten die Sanierung nie geduldet, wenn die Arbeiten nicht korrekt von Fachleuten ausgeführt worden wären. Außerdem hat Frau R● selbst Hochbau studiert. Daneben gibt es noch eine Vereinbarung mit den damaligen Hausmitbesitzern Herrn H● K● und Herrn H● K● vom 28.09.1970, womit die Einwilligung zum Einbau

eines Bades sowie zur Ausführung diverser Renovierungsarbeiten in der Wohnung von Frau R. erteilt wird, unter der Voraussetzung, dass befugte Firmen unter Beachtung der einschlägigen Bestimmungen die Arbeiten ausführen und die Kosten von Frau R. getragen werden.

Der gegenständliche Mietvertrag sei damals über Wunsch von Herrn MMag. Dr. K. B. erstellt worden, wobei er bereits vor Abschluss des Vertrages diese Wohnung bewohnt hat, und zwar in Form einer „Bittleihe“. Frau R. gibt im Zuge der Befragung weiters an, in rechtlichen Dingen sehr „unbedarfte“ zu sein und nachdem der Antragsgegner unbedingt einen schriftlichen Mietvertrag haben wollte schließlich beim zuständigen Finanzamt nachgefragt zu haben. Dabei wurde ihr erklärt, dass bei einem derart geringen Mietzins eine „weitere Bearbeitung nicht notwendig“ sei, allerdings wurde ihr geraten aufzunehmen, dass der „Mietgegenstand sanierungsbedürftig“ ist, weshalb unter Punkt I. des Mietvertrages der Satz „Der Mietgegenstand ist sanierungsbedürftig (Einbau einer Zentralheizung, Sanierung von Bad/WC), es handelt sich um einen Altbau aus dem Jahr 1904.“ aufgenommen wurde. Tatsächlich war der Mietgegenstand zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses am 01.08.1992 in keinem sanierungsbedürftigen Zustand. Außerdem habe Frau R. ihren Kindern S 500.000,- gegeben, und zwar auch dem Antragsgegner, welcher zudem unterfertigen musste, dass er die Hälfte für das weitere Studium zum „Doktor“ zu verwenden hat und die andere Hälfte für den Einbau einer Zentralheizung in die gegenständliche Wohnung. Die Höhe der Miete von S 100,00 wurde mit jenem Mietzins gleichgesetzt, wie er von ihrem Sohn, Herrn W. B., für die Miete der Wohnung im Stöcklgebäude zu bezahlen war.

Neben den S 100,- an Miete und einem Betrag für die laufenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben (laut Mietvertrag Akonto von S 906,29) wurde mit dem Antragsgegner vereinbart, dass er S 500,- als Reparaturreserve zu bezahlen hat. Diesbezüglich wurde von Frau R. erklärt, dass dieser Betrag als „Sicherheit“ dienen sollte, da ihr Sohn „Ihr immer wieder Geld gekostet habe“. Ob dieser Betrag immer bezahlt wurde und zwar auch in der vereinbarten Höhe, konnte Frau R. nicht sagen.

Von Frau Mag.^a Dr.ⁱⁿ A. L., der Tochter von Frau R., wurde im Rahmen der Zeugenbefragung mitgeteilt, einmal während des Studiums 1981/1982 und dann nochmals im Jahre 1988/1989 in der gegenständlichen Wohnung gewohnt zu haben. Bei Einzug im Jahre 1988/1989 war die Elektrik sowie die Wasserinstallation funktionstüchtig, die Beheizung sei für Sie nicht „ausreichend“ gewesen, da sich nur ein Ölofen im Wohnzimmer und im Schlafzimmer befunden haben. Bei Zuschalten eines elektrischen Heizkörpers seien die Sicherungen gefallen, sodass auf eine zusätzliche elektrische Heizung verzichtet wurde. In der Küche habe der Balken der Holztramdecke gewackelt, was Sie etwas beunruhigt habe, dies sei aber dann vom Antragsteller, Herrn W. B., geändert worden. Im Bad und in der Küche habe es kein Fenster gegeben, eine Entlüftung über den Kamin sei allerdings möglich gewesen, jedoch Ihrer Information nach nicht in den Wintermonaten. Frau Mag.^a Dr.ⁱⁿ L. sprach in der Befragung einerseits von einer „Aufwertung zu Ihrer Wohnung davor“, zumal sich hier das WC innerhalb des Wohnungsverbandes befand. Über Befragung durch den Antragsgegner wurde die Wohnung bei Mietbeginn durch ihn dann aber andererseits auch als „sanierungsbedürftig“ bezeichnet.

Die Zeugenbefragung von Frau P. H., der damaligen Lebensgefährtin des Antragsgegners, ergab zum Ende der Befragung, dass die Aussagen zum Mietgegenstand Großteils jene Wohnung betrafen, wie sie damals zum Zeitpunkt der Bestätigung im Jahre 1989 unentgeltlich bewohnt wurde. Was nun genau dem gegenständlichen Bestandsverhältnis zugrunde gelegt werden konnte oder nicht, war für die angerufene Behörde nicht einschätzbar.

Am 10.02.2022 wurde in der verfahrensgegenständlichen Wohnung im Beisein aller Verfahrensparteien eine mündliche Verhandlung durchgeführt. Einerseits wurde die grundrissliche Gestaltung der Wohnung aufgenommen, Fotos angefertigt und der vorliegende Grundrissplan der Wohnung händisch von Seiten der angerufenen Behörde adaptiert. Andererseits wurde versucht abzuklären, wie der Mietgegenstand bei Mietbeginn ausgestattet war bzw. welche Veränderungen von Antragsgegnerseite in der Zwischenzeit durchgeführt wurden. Im Zuge der Verhandlung wurde außerdem das zugehörige Kellerabteil und der allgemeine Hof besichtigt.

Küchenboden/Küche:

Beim Boden in der Küche handelt es sich um eine Holztramdecke, welche aufgrund ihrer Konstruktion durchaus schwingen könne, so wurde es von Frau R. in Ihrer Befragung erklärt. Außerdem gab Frau R. an sich daran zu erinnern, dass eine Entlüftungsmöglichkeit in der Nähe des Kaminschachtes vorhanden war. Die Küche ist im gegenständlichen Fall zwischen dem Wohnzimmer und dem Kabinett/Schlafzimmer situiert, von der Küche gelangt man auch noch insbesondere in das Badezimmer. Aufgrund der Situierung handelt es sich um ein Durchgangszimmer. Von Frau Mag.^a Dr.ⁱⁿ A. L. wurde in der Befragung angegeben, dass die Wohnung über eine Küche verfügte und eine Entlüftung über den Kamin möglich war, wobei der Zeugin in Erinnerung war, dass eine Nutzung im Winter untersagt gewesen ist. Ein „Querlüften“ der Wohnung war aber immer möglich. Von Antragsgegnerseite wird – unter Hinweis auf die Befragung von Frau H. – eingewendet, dass keine Küche mitvermietet und eine solche erst nach dem 01.08.1992 eingebaut wurde. Diese Aussage wurde dann aber von Frau H. im Zuge der Befragung selbst revidiert und wird hier noch auf die nachstehenden Ausführungen verwiesen. Außerdem war nach Ausführungen der Antragsgegnerseite der Holzbalken des Küchenbodens „durchgefault“ und musste ausgewechselt werden, sodass dieser Raum bei Mietbeginn unbrauchbar war. Im Rahmen der Befragung wurde sowohl von Frau Mag.^a Dr.ⁱⁿ A. L. als auch von Frau H. angegeben, dass der Boden in der Küche nachgegeben habe. Ob und allenfalls wann ein solcher Austausch durchgeführt wurde konnte weder vom Antragsgegner durch Vorlage von Beweisen untermauert werden, noch hat sich ein solcher Austausch aus dem Bauakt ergeben. Nachdem „Holztramdecken“ für die damalige Zeit üblichen waren konnte auch hier die Aussage von Frau R. überzeugen sowie die Vorbringen der Antragstellerseite in diesem Zusammenhang.

Für eine „Küche“ wird nach den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes gemäß § 15a MRG eine Koch- und eine Spülgelegenheit gefordert, beides war jedenfalls bei Abschluss des Mietrechtsgesetzes vorhanden. Weitere Kriterien ergeben sich nach den gesetzlichen Bestimmungen nicht und lässt sich auch nichts in der gängigen Rechtsprechung finden, insbesondere was das Vorhandensein eines Fenster, einer eigenen Be- oder Entlüftungsmöglichkeit betrifft oder, dass der Küchenraum kein Durchgangszimmer sein darf. Der Vollständigkeit halber ist noch zu erwähnen, dass für die Kucheneinrichtung – und von einer solchen ist nach Ansicht der angerufenen Behörde auszugehen – dem Vermieter auch die Anrechnung eines „Möbelbenützungsentgeltes“ im Sinn von § 25 MRG zusteht.

Bad/WC:

Bezüglich der Ausstattung des Badezimmers wurde von Frau R. ausgeführt, dass bei Mietbeginn eine Badewanne, ein Boiler, ein Waschtisch und ein Waschmaschinenanschluss vorhanden waren, die Lüftung war über einen Lüftungsschacht möglich, der ausschließlich zum Lüften des Bades diente. Eine Einsichtnahme in den Bauakt ergab, dass keine Genehmigung betreffend den

Einbau bzw. die Verlegung des Bades vorliegt. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Baupolizisten, Herrn Ing. B. M., galt im Jahr 1972/1973 die Tiroler Bauordnung, wonach es nicht erforderlich war, den Einbau oder die Verlegung des Bades genehmigen zu lassen. Für die Ausstattung des Bades sind „baurechtlich“ keine Normen festgelegt insbesondere was die „Entlüftung“ betrifft, sondern nur für den WC-Raum. Hier ist eine Entlüftung über das Dach vorgesehen.

Von Antragsgegnerseite wird zuletzt mit Schreiben vom 12.06.2022 eingewendet, dass das Badezimmer nur über die Küche betreten werden kann, es keine Entlüftungsmöglichkeit ins Freie und kein Fenster gibt sowie eine „Heizgelegenheit“ fehlt. Die beim Augenschein vom 10.02.2022 begutachtete Entlüftungsmöglichkeit könne nicht das ganze Jahr verwendet werden, da durch den nachträglichen Einbau der Gasetagenheizung entweder die Heizung oder die Lüftung verwendet werden kann. Das Bad habe daher bei Mietbeginn nicht dem Standard entsprochen.

Hinsichtlich der Lüftung im Bad wurde mit dem zuständigen Kaminkehrer G. gesprochen und von ihm ausgeführt, dass es bei den ursprünglich im Bestand befindlichen Öfen keine Bestimmung gegeben hat, dass ein gemeinsames Heizen und Lüften nicht zulässig ist. Bei der im Jahre 1992 nachträglich eingebauten Gasheizung handelt es sich um eine „Atmosphärische Heizung“, bei der es nicht zulässig ist, gleichzeitig zu heizen und zu lüften, da Gefahr des Austrittes von Gas bestehe.

Nachdem der Einbau der gegenständlichen Heizung unbestrittener Maßen nach dem 01.08.1992, also nach Mietvertragsabschluss erfolgte ist dieser Umstand jedenfalls dem Antragsgegner anzurechnen. Zudem gab es zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses baurechtlich keine Bestimmung, dass das Badezimmer über eine Lüftung verfügen muss.

Der Einwand von Antragsgegnerseite, und zwar, dass nach Aussage von Frau H., der damaligen Lebensgefährtin des Antragsgegners, sich das WC zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses außerhalb der Wohnung befunden hat, geht weiters ins Leere. Von der Zeugin wurde nämlich in der Verhandlung selbst klaggestellt, dass es sich hier um einen Irrtum gehandelt hat. Frau H. und der Antragsgegner bewohnten vor Abschluss des gegenständlichen Mietvertrages einen Teil der jetzigen Wohnung und habe sich hier die WC-Nutzung am allgemeinen Gang des Stiegenhauses befunden.

Die Aussagen zur Ausstattung des Badezimmers von Frau R. und von Frau Mag.^a Dr.ⁱⁿ L. sind ident und stimmen mit den Ausführungen der Antragstellerseite überein. Nach Ansicht der angerufenen Behörde ist es nicht schädlich, dass das Bad nur von der Küche aus zugänglich ist, zumal es sich im gegenständlichen Fall dennoch um einen abgeschlossenen Raum handelt. Zudem ist das Badezimmer nach „mietrechtlichen Kriterien“ nicht als „Hauptraum“ anzusehen, sodass selbst eine „fehlende Beheizung“ bei Mietbeginn nichts an der Beurteilung ändert. Im gegenständlichen Fall war daher bei Mietbeginn vom Ausstattungsmerkmal „Badegelegenheit“ auszugehen, das Gleiche gilt für das Ausstattungsmerkmal „WC“.

Heizung:

Sowohl von Frau R. als auch von Frau Mag.^a Dr.ⁱⁿ L. wurde ausgeführt, dass die Wohnung vor Abschluss des Mietvertrages mit dem Antragsgegner über zwei Öfen verfügte, und zwar über einen Öfen im Wohnzimmer sowie einen Öfen im Schlafzimmer, die genaue Position wurde in einem Grundrissplan seitens der angerufenen Behörde eingetragen. Dies ist im gegenständlichen Ermittlungsverfahren soweit auch nicht strittig. Von Frau R. wurde angegeben, dass sich bei Sanierung der Wohnung in den Jahren 1972/1973 finanziell der Einbau einer Gasetagenheizung nicht ausgegangen ist. Die zwischenzeitlich im Mietobjekt vorhandene Gasetagenheizung wurde nach Abschluss des Mietvertrages am 01.08.1992 eingebaut, was auch soweit nicht strittig ist. Die Kosten hierfür, so wurde von Frau R. vorgebracht, wurden von ihr übernommen. Eine konkrete Vereinbarung darüber gibt es allerdings nicht.

Maßgeblich für die Beurteilung der Ausstattungskategorie ist grundsätzlich der Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages, die vorangeführte, nach Ansicht der angerufenen Behörde plausibel erscheinende Kostenübernahme des Heizungseinbaus, ändert an dieser Beurteilung nichts. Es ist daher davon auszugehen, dass bei Mietvertragsbeginn keine Etagenheizung oder gemeinsame Wärmeversorgungsanlage vorhanden war.

Elektroinstallation:

In einem Schreiben der Elektrotechnik D. [REDACTED] vom 26.10.2021 wird auf „erhebliche Mängel“ der Elektroinstallation abgestellt und auf eine „falsche Absicherung der Zuleitung“ in der Wohnung hingewiesen sowie auf eine Übersicherung der Leitung, was verschmorte Sicherungsträger verursache. Außerdem seien falsche Leitungen zu den Leuchten verlegt.

Von Herrn Ing. I. [REDACTED] S. [REDACTED], S. [REDACTED] Elektrotechnik, wird in einem Schreiben vom 15.11.2021 festgehalten, dass die Vorsicherung der Wohnung auf eine Neozed 35A Sicherung abgesichert ist und Überhitzungsspuren aufweise, der AP-Unterverteilerkasten habe keine Abdeckung und fehle somit der Berührungsschutz. Der Sicherungseinsatz 35A habe auf der Ausgangskappe deutliche Schweißspuren. Als dringende Sanierung wurde der Tausch des Neozed Sicherungssockels angeführt und die Reduzierung des Sicherungseinsatzes inklusive Pass Ring auf 25A, außerdem seien Abdeckungen anzubringen. Zum Wohnungsverteiler wurde festgehalten, dass dieser keinen Fehlerschutzschalter aufweise, was zum Zeitpunkt der Errichtung keine Vorschrift war, habe aber getrennte Neutralleiter und Schutzleiterklemmschienen. Die Zuleitungen zu den Stromkreisen seien bei den zu erwartenden Längen Stand der Technik, was 2 Messungen der Schleifenimpedanz bestätigt habe. Die Klemmstellen in den Klemmdosen in der Wand sind teilweise mit EDK Schaubklemmen verbunden, welche nicht mehr erlaubt sind, aber zur Zeit der Errichtung wahrscheinlich so üblich waren. Teilweise sind in der Decke noch 3-polige Stegleitungen in Verwendung, diese seien heute nicht mehr erlaubt, waren aber zur Zeit der Errichtung üblich. Bei den Leuchten wurden Mängel festgestellt, diese seien aber nicht Bestandteil der elektrischen Anlage, sondern gelten als Betriebsmittel. Im Bad wurde festgestellt, dass der Lichtauslass für die Spiegelbeleuchtung im Schutzbereich der Badewanne liegt, was dringend einer Maßnahme bedarf und „Gefahr in Verzug“ darstellt. Nachdem das Bad und die Küche umgebaut wurden, liege die Verantwortung der richtigen Elektroinstallation hier allerdings bei den ausführenden Firmen.

Von Herrn Ing. H. [REDACTED] M. [REDACTED] wurde am 05.05.2022 über Auftrag des Antragsgegners ein „Sachverständigenbericht“ zur Abklärung erstellt, ob die „eingebaute Elektroinstallation dem Stand der Technik entspricht bzw. ob diese bei Mietbeginn am 01.08.1992 als betriebssicher anzusehen war“. Dieser kommt nach Befundung am 28.04.2022, bei welcher neben ihm selbst noch der Auftraggeber anwesend war, zum Ergebnis, dass die Elektroinstallation der Wohnung Top [REDACTED] nicht mehr dem Stand der Technik entspricht. Unter Hinweis auf die bereits gelegten Vorgutachten („Herr S. [REDACTED]“ und „Herr D. [REDACTED]“) kann die elektrische Anlage (Installation) als sehr sanierungsbedürftig bezeichnet werden. Die Elektroinstallation entspreche nicht mehr den facheinschlägigen ÖVE-Vorschriften und im speziellen der ÖVE EN 8001 bzw. 8101 neu. Dies wird damit begründet, dass im Stiegenhaus zur Wohnung Top [REDACTED] auf einer südseitigen Wand die unter anderem primäre Stromversorgungseinrichtung zur Wohnung Top [REDACTED] auf Putz verlegt ist. Die Montagen sind hier sehr einfach ausgeführt und in jedem Fall sanierungsbedürftig. In einem Kunststoffverteilerkästchen ist die Hauptsicherung (Schraubsicherung) für die Wohnung Top [REDACTED] eingebaut (derzeit 25 Ampere). Nach öffnen der Abdeckung konnte dort festgestellt werden, dass die Elektroinstallation in der Schutzart Nullung ausgeführt ist. Es wurde kein Erdleiter lokalisiert. Das lasse den Schluss zu, dass nach Prüfung auch des Unterverteilers in der Wohnung die Schutzart Nullung im gesamten Wohnbereich ausgeführt ist. Dies entspricht nicht den Bestimmungen der EN-8001 in der heutigen Fassung und hat zum Zeitpunkt 01.08.1992 auch

nicht der ÖVE EN1 entsprochen. Zum Zeitpunkt 01.08.1992 war schon bei Errichtung von E-Installationen die Schutzart FI vorgeschrieben. Derzeit wird bei Vermietung einer Wohnung laut ETV im Sinn von § 7a ein FI Schutz für die Gesamtanlage vorgeschrieben. Ansonsten ist die Anlage als nicht Betriebssicher zu betrachten.

Die Elektrotechnikverordnung 2002 wurde im Jahr 2010 novelliert und ein § 7a eingeführt, welcher regelt, dass bei Vermietung einer Wohnung gemäß § 2 Abs. 1 MRG sicherzustellen ist, dass die elektrische Anlage der Wohnung den Bestimmungen des ETG 1992 entspricht. In Kraft getreten ist diese Bestimmung am 13.07.2010, das gegenständliche Mietverhältnis ist unbestrittener Maßen am 01.08.1992 abgeschlossen worden. Somit ergibt sich eindeutig, dass die vorangeführte Norm nicht zur Anwendung gelangt. Im gegenständlichen Verfahren gibt es somit zwei Beurteilungen von Fachunternehmen betreffend die Elektrotechnik (Elektrotechnik D■■■■■ und Elektrotechnik S■■■■■) und einen Sachverständigenbericht (Ing. H■■■■■ M■■■■■) eines allgemein beeideten Sachverständigen, wovon zwei die elektrische Anlage der gegenständlichen Wohnung als (dringend) sanierungsbedürftig bezeichnen. Darin wird auf den derzeitigen Stand der Technik abgestellt und auf diverse Normen, insbesondere die Bestimmung des § 7a ETV 2002. Aus all diesen Berichten lässt sich allerdings nicht entnehmen, auf welchen Zustand der elektrischen Anlage zum Zeitpunkt 01.08.1992 tatsächlich abgestellt wird. Tatsache ist, dass die elektrische Anlage, so wie sie sich zum Zeitpunkt der Antragstellung bzw. im Laufe des gegenständlichen Ermittlungsverfahrens darstellt, nicht dem Zustand entspricht, wie sie im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses an den Antragsgegner vermietet wurde. Es gibt im Verfahren kein detailliertes Vorbringen der Antragsgegnerseite, welche Veränderungen von Mieterseite im Laufe der Zeit an der elektrischen Anlage durchgeführt wurden, obwohl seitens der angerufenen Behörde darum einerseits schriftlich am 23.03.2022 (im Zuge der Verhandlungsausschreibung) ersucht wurde und andererseits in der Verhandlung selbst am 05.05.2022 die Zusage von Mieterseite erfolgte, eine Auflistung betreffend alle Arbeiten seit dem 01.08.1992 vorzulegen. Bereits bei Mietbeginn wurden das Badezimmer umgebaut, eine neue Küche sowie eine Gasetagenheizung eingebaut. Weitere Umbauarbeiten wurden – wie sich im Rahmen des Ortsaugenscheines in der verfahrensgegenständlichen Wohnung ergeben hat – offenbar in den Jahren 2017/2018 vom Antragsgegner durchgeführt.

Vielmehr konnte von Frau R■■■■■ im Zuge Ihrer Befragung glaubhaft dargelegt werden, für alle Arbeiten in der verfahrensgegenständlichen Wohnung im Jahre 1972/1973 Fachunternehmen beauftragt zu haben, weshalb davon auszugehen ist, dass die Elektroleitung den damaligen Vorschriften entsprechend eingebaut wurde. Frau R■■■■■ bewohnte lange Zeit selbst die Wohnung, danach neben Ihrem Sohn, Herrn MMag. Dr. K■■■■■ B■■■■■, mit Lebensgefährtin auch Ihre Tochter, Frau Mag.^a Dr.ⁱⁿ L■■■■■ zuerst während des Studiums und danach mit Ihrer Familie. Frau Mag.^a Dr.ⁱⁿ L■■■■■ gab im Zuge Ihrer Befragung an, dass bei Inanspruchnahme zusätzlicher elektrischer Heizkörper die Sicherung gefallen ist. Ansonsten wurden während der Mietdauer der Befragten keine Probleme mit der Elektrik gerügt, selbst von Antragsgegnerseite nicht. Erst durch fachliche Befunde wurden Mängel oder Gefährdungen der Elektrik Geltend gemacht. Gerade daraus lässt sich insgesamt für die angerufene Behörde ableiten, dass keine von der Elektroleitung in der Wohnung ausgehende Gefährlichkeit zu vermuten ist. Die gegenständliche elektrische Anlage war für eine Beheizung durch Elektroöfen unterdimensioniert, wofür diese aber auch bei Einbau nicht ausgerichtet war. Aus diesem Grund ist dann auch die Sicherung gefallen, was wohl für die Funktionstüchtigkeit der elektrischen Anlage spricht. Bei Mietbeginn bestand nämlich die Möglichkeit, mit zwei Ölofen zu heizen.

Mit Schreiben vom 20.02.2023 wurde die angerufene Behörde zwischenzeitlich von Antragstellerseite darüber informiert, dass über Beauftragung des Antragsgegners der Einbau eines FI-Schalters erfolgte, welcher – wie sich aus der beigelegten Rechnung ergebe – ohne Probleme einbauen ließ und hierfür keine „weiteren Arbeiten“ erforderlich waren. Es sei daher

davon auszugehen, dass der Schutzleiter immer funktioniert habe. Die maßgebliche Rechnung laute auf einen Betrag von brutto € 488,39.

Brauchbarkeit:

Im brauchbaren Zustand, den die Kategorien A bis C erfordern, befindet sich eine Wohnung dann, wenn diese zum sofortigen Bewohnen geeignet ist, also keine gröberen, die Benützung behindernde Mängel vorhanden sind. Insbesondere müssen die ortsüblichen Energieanschlüsse gefahrlos benützbar sein.

Im schriftlichen Mietvertrag wird unter Punkt I. angeführt, dass sich der Mietgegenstand in einem Altbau aus dem Jahre 1904 befindet und sanierungsbedürftig ist. Von Frau R●, welche die Wohnung in den Jahren 1972/1973 sanierte, wird zur Formulierung im Mietvertrag mitgeteilt, dass Sie in diesen Sachen ein Laie ist. Der Antragsgegner wollte damals aber unbedingt einen Mietvertrag und habe sich Frau R●, um keinen Fehler zu machen, beim zuständigen Finanzamt erkundigt. Aufgrund des geringen Mietzinses habe man ihr geraten, die vorangeführte Formulierung mitaufzunehmen. Tatsächlich seien aber keine Arbeiten in der Wohnung erforderlich gewesen.

Von Antragstellerseite wurde dazu ergänzend vorgebracht, dass es sich – mit Ausnahme des Einbaues der Zentralheizung – bei den Arbeiten des Antragsgegners nur um rein „optische Veränderungen“ gehandelt habe, keinesfalls aber um notwendige oder gar kategorieerhaltende oder kategorieaufwertende Maßnahmen. Die Wohnung befand sich sowohl baulich als auch technisch in einwandfreiem Zustand und entsprach der Ausstattungskategorie B. Der Mieter, Herr MMag. Dr. K● B●, habe bereits seit 01.01.1989 in der gegenständlichen Wohnung gewohnt, also über 3 ½ Jahre davor und wusste daher bestens Bescheid über den Zustand und der Ausstattung.

Von Antragsgegnerseite wurde die Ansicht vertreten, dass eine Sanierungsbedürftigkeit der Wohnung bei Mietbeginn vorhanden war und sogar eine Unbrauchbarkeit der Wohnung vorgelegen habe, da die Elektroleitungen insgesamt desolat und nicht ordnungsgemäß installiert waren, weshalb von einer Gefährlichkeit der elektrischen Anlage bei Mietbeginn auszugehen war. Die im Vertrag vereinbarte Höhe des Mietzinses spiegelte diesen Umstand wieder. Von Antragsgegnerseite wurden in diesem Zusammenhang auch zwei Fotos vorgelegt, wo sich gerade im Bereich des Wohnzimmers eine große Menge an „Schutt“ befindet und dieser Bereich einer Baustelle gleicht. Auf diesen Fotos wurde handschriftlich das Datum 07.08.1992 notiert.

Daraus lässt sich aber nach Ansicht der angerufenen Behörde keine notwendige Sanierungsbedürftigkeit ableiten. Von Antragsgegnerseite wurde im Verfahren dargelegt, im Wohnbereich ein Arbeitszimmer errichtet zu haben, es wurde eine Gasetagenheizung eingebaut und eine neue Küche sowie Arbeiten im Badezimmer durchgeführt. Hierfür ist es naturgemäß erforderlich, den Mietgegenstand für diese Arbeiten vorzubereiten und leer zu räumen, und bietet es sich hier an, mit den Arbeiten unmittelbar im Anschluss des Mietvertragsabschlusses zu beginnen. Außerdem erklärte der Antragsgegner im Verfahren kurz nach Abschluss des Vertrages einige Zeit im Ausland gewesen zu sein, sodass es für die Behörde nachvollziehbar ist, nach Rückkehr alle Arbeiten abgeschlossen haben zu wollen.

Zwischen Sanierung der Wohnung durch Frau R● in den Jahren 1972/1973 und Mietvertragsabschluss am 01.08.1992 liegen ca. 20 Jahre, selbstverständlich ist die Ausstattung und die Einrichtung in die Jahre gekommen und entspricht hinsichtlich der Optik nicht mehr den aktuellen Ansprüchen. Dies bedeutet aber nicht unbedingt eine Einschränkung in der Nutzung oder in der Funktion und bringt das Alter einer Anlage oder Ausstattung nicht zwangsläufig eine Gefährlichkeit oder Sanierungsbedürftigkeit mit sich. Hier ist jedenfalls den Ausführungen der Antragstellerseite zuzustimmen.

Nach Einvernahme der angebotenen Zeugen, der Begehung an Ort und Stelle sowie der Vorbringen der Verfahrensparteien ist im Sinne der vorstehenden Ausführungen und der zwingend anzuwendenden Bestimmungen des § 15a MRG die Einstufung der verfahrensgegenständlichen Wohnung jedenfalls in Kategorie B gerechtfertigt. Der schriftliche Mietvertrag mit dem Antragsgegner wurde am 01.08.1992 abgeschlossen, die Vollenwendbarkeit der Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes war im gegenständlichen Fall nicht strittig. Zum damaligen Zeitpunkt war gemäß § 16 Abs. 2 MRG die Vereinbarung eines Kategoriemietzinses möglich, welcher im Fall einer Wohnung der Ausstattungskategorie B einen Betrag von S 22,20 bzw. € 1,61 pro m² zugelassen hätte. Von der Rechtsvorgängerin des Antragsstellers wurde tatsächlich aber ein Betrag von S 100,00 als Hauptmietzins begehrt. Mit Zusatzvereinbarung vom 01.02.1994 wurde ein weiteres Zimmer mit einer Fläche von 16,10 m² in Bestand genommen, wofür ein Betrag in Höhe von S 500,00 vereinbart wurde. Die Nutzfläche der verfahrensgegenständlichen Wohnung beläuft sich auf 91,13 m², welche grundsätzlich auch nicht weiter strittig ist. Beide Verfahrensparteien haben diese Fläche ihren Berechnungen zugrunde gelegt. Diese Fläche ist auch mit dem zuletzt für die Wohnung Top● „gültigen“ Nutzwertbescheid in Einklang zu bringen. Zusätzlich zum Mietzins wurde bei Vertragsabschluss am 01.08.1992 die Bezahlung einer Reparaturreserve in Höhe von S 500,00 bzw. € 36,34, und zwar wertgesichert nach dem Lebenshaltungsindex, vereinbart. Inwieweit dieser Betrag für die Reparaturreserve vom Antragsgegner immer bezahlt wurde, konnte von der Rechtsvorgängerin des Antragstellers im Verfahren nicht bestätigt werden. Von Antragsgegnerseite wurden im Verfahren insbesondere diverse Betriebskostenvorschreibungen vorgelegt und ist daraus ersichtlich, dass ab 01. August 1997 die Reparaturrücklage jedenfalls direkt an die Hausverwaltung zu bezahlen war und offenbar auch bezahlt wurde.

Entsprechend dem Vorbringen der Antragstellerseite bezahlte der Antragsgegner bis einschließlich August 2019 einen aufgrund von Wertsicherung angepassten Mietzins von monatlich € 50,00, welcher nunmehr mit Schreiben vom 03.07.2019 gemäß den Bestimmungen des § 45 MRG auf einen Betrag von € 246,05 (€ 2,70 x 91,13 m²) angehoben wurde, außerdem wurde die Reparaturreserve in Höhe von € 47,30 vorgeschrieben sowie ein Betriebskostenkonto in Höhe von € 175,34, sodass ab 01.09.2019 vom Antragsgegner ein monatlicher Mietzins von insgesamt € 468,69 zu bezahlen gewesen wäre. Dieser Betrag wurde vom Antragsgegner bis Februar 2020 auch bezahlt, seit März 2020 wurde tatsächlich nur mehr ein monatlicher Gesamtbetrag von € 277,31 geleistet, da die Ansicht vertreten werde, die gegenständliche Wohnung sei der Kategorie D zu subsumieren. Der vorerwähnte Betrag ergibt sich unter Anrechnung eines monatlichen Mietzinses von € 54,67, zuzüglich des Betriebskostenkontos von € 175,34 und der monatlichen Reparaturreserve von € 47,30. In Anbetracht des letzten Schriftsatzes der Antragsgegnerseite wird zwischenzeitlich die Verrechnung einer Position „Reparaturfond“ ebenfalls als nicht zulässig angesehen, obwohl es ein Schreiben des Antragsgegners mit dem Datum 01.09.2006 gibt, worin mitgeteilt wird, eine Reparaturrücklage, berechnet nach Nutzfläche, bezahlen zu wollen.

Beim § 45 MRG handelt es sich um einen „Mindestmietzins“, welcher eine Anhebung des vor dem 01.03.1994 nach damaligen Vorschriften wirksam vereinbarten Hauptmietzinses auf die gesetzlich normierten Beträge ermöglicht. Dieser durch die Wohnrechtsnovelle 2001 aus dem EVB als „Ergänzung zum Altmietzins“ errechnete Betrag stellt in der Höhe nunmehr eine „Einheit“ dar. Die Berechnung dieses Mindestmietzinses basiert entsprechend den Kategoriemietzinsen nach § 15a auf der „Urkategorie“. Zum Zeitpunkt des Schreibens der Antragstellerseite belief sich der Betrag gemäß § 45 MRG für eine Kategorie B Wohnung auf € 1,80/m², also 2/3 jenes Betrages nach § 15a Abs. 3 MRG. Bei einer Nutzfläche von 91,13 m² errechnet sich der monatliche Hauptmietzins daher auf netto € 164,03, zuzüglich eines Betriebskostenkontos.

Von Antragstellerseite wurde im Jahr 2019 bei der Vorschreibung des neuen Mietzinses der Kategorie-B-Betrag gemäß § 15a Abs. 3 Ziff. 2 MRG in Höhe von € 2,70/m² herangezogen, was bei einer Nutzfläche von 91,13 m² einem Betrag von € 246,05 entspricht. Ein solcher hätte grundsätzlich bei Mietvertragsabschluss verrechnet werden dürfen, wurde aber bei Mietvertragsabschluss nicht verlangt. Der tatsächlich im Vertrag vereinbarte Betrag von € 7,27 (S 100,00) ist selbst unter Anrechnung der „Reparaturreserve“ von € 36,34, als absolute Privilegierung zu bezeichnen. Die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes stellen eine Schutznorm für den Mieter dar, allerdings kann es nicht sein, dass Zugeständnisse bei Mietvertragsabschluss – so wie im gegenständlichen Fall - dazu führen, dass ein Vermieter für die Zukunft innerhalb der Möglichkeiten des Mietrechtsgesetzes keine Anhebungsmöglichkeit (mehr) hat und dadurch im Enddefekt (gröblich) benachteiligt ist. Aus den Sachverhaltsermittlung ergibt sich, dass die Formulierung des Vertrages in Unkenntnis der Rechtslage erfolgte, was sich sowohl die Rechtsvorgängerin des Antragstellers, als auch nun der Antragsteller selbst anrechnen lassen müssen. Der Gesetzgeber hat aber durch § 45 MRG die Möglichkeit der Einhebung eines Mindestmietzinses – wohl genau aus diesen Konstellationen heraus – geschaffen und dadurch einen „Eingriff“ in bestehende Mietverträge ermöglicht.

Wie vorstehend beschrieben hätte bei Mietvertragsabschluss die Möglichkeit bestanden, mehr als die schlussendlich im Vertrag vereinbarten S 100,00 für eine derart ausgestattete Wohnung zu verlangen. Aus den Sachverhaltsermittlungen ergibt sich für die angerufene Behörde auch zweifelsfrei der Umstand, dass die Sanierung der Wohnung nur deshalb möglich war, weil von der Rechtsvorgängerin des Antragstellers S 500.000,-- an den Antragsgegner bezahlt wurden. Die Kategorieaufwertung des Antragstellers durch Einbau einer Gasetagenheizung, die Aufwertung der Wohnung insbesondere mit einer neuen Küche und einem Whirlpool sowie die modernisierenden Maßnahmen zB im Bad sind somit letztendlich von der Rechtsvorgängerin des Antragstellers bezahlt worden. Eine Sanierung der Wohnung bei Mietbeginn wäre ansonsten wohl überhaupt nicht möglich gewesen. Der als „Reparaturreserve“ bezeichnete Betrag zu den S 100,-- sollte – so die Ausführungen von Frau R. – wiederum als „Sicherheit“ dienen, und zwar für den Fall, dass der Antragsgegner „finanzielle Probleme“ hat und wäre wohl wiederum letztendlich ihm zu Gute gekommen. Diese Intention lag der damaligen Vereinbarung zumindest seitens der Rechtsvorgängerin zugrunde. Infolge des Schreibens des Antragstellers vom 01.09.2006 ist hierfür mittlerweile wohl auch das Einverständnis von Mieterseite anzunehmen, den Betrag für die Reparaturreserve zusätzlich zum Mietzins zu bezahlen.

Aufgrund all dieser Erwägungen und aufgrund der besonderen Umstände im gegenständlichen Fall erscheint somit nach Ansicht der angerufenen Behörde neben der Bezahlung des „Mindestmietzinses“ (2/3 des Kategorie-B-Betrages) die Vereinbarung eines zusätzlichen Betrages für die „Reparaturreserve“ in Höhe von derzeit € 47,30 m² zum vorstehend berechneten gesetzlich zulässigen Hauptmietzins in Höhe von € 164,03 gerechtfertigt. Somit errechnet sich ab dem 01.09.2019 ein wertgesicherter Mietzins von netto € 211,33 (€ 164,03 + € 47,30) zuzüglich Betriebskostenkonto. Der Mieter bleibt dadurch trotzdem weiterhin in seiner monatlichen Mietzinszahlung im Sinn der Schutzzweck der Norm privilegiert. Dies nicht zuletzt deshalb, weil trotz Anrechnung der „Reparaturreserve zum Mietzins“ der gemäß § 16 Abs. 2 zulässige Kategoriemietzins für die verfahrensgegenständliche Wohnung (also der Kategorie-B-Mietzins gemäß § 16 Abs. 2 MRG in Verbindung mit § 15a Abs. 3 Ziff 2 MRG) nach wie vor in der gesetzlich zulässigen Höhe nicht erreicht wird (obwohl dieser damals gültig hätte vereinbart werden können).

Nachdem die Vereinbarung eines wertgesicherten Hauptmietzinses erfolgte, erhöht sich der gemäß § 45 MRG zulässige Betrag ab 01.04.2022 von € 1,80/m² auf € 1,90/m², ab 01.06.2022 von € 1,90/m² auf 2,00/m², ab 01.11.2022 von € 1,90/m² auf 2,12/m² und ab 01.07.2023 von € 2,12/m² auf € 2,23/m². Die sich daraus jeweils ergebende Änderung ist ab dem der Erhöhung

folgenden Monat möglich und wirksam, sodass sich die im Spruch angeführten Beträge errechneten, und zwar:

Zeitraum	Betrag €/m ²	Nutzfläche m ²	Mietzins netto monatlich (ohne "Reparaturreserve")
ab 01.09.2019 - 01.04.2022	1,80	91,13	164,03
01.05.2022 - 01.06.2022	1,90	91,13	173,15
01.07.2022 - 01.11.2022	2,00	91,13	182,26
01.12.2022 - 01.07.2023	2,12	91,13	193,20
ab 01.08.2023	2,23	91,13	203,22

Betriebskostenabrechnungen und Anteil an den Gesamtkosten:

Von Antragsgegnerseite wurde am 07.06.2022 ein eigener Antrag zur Zahl [REDACTED] auf Betriebskostenüberprüfung 2018, 2019 und 2020 sowie Überprüfung des Aufteilungsschlüssels eingebracht, weshalb diesbezüglich separat zu entscheiden ist.

Im Sinne der vorstehenden Ausführungen und der anzuwendenden Bestimmung des Mietrechtsgesetzes war daher wie im Spruch angeführt zu entscheiden.

[REDACTED]

(elektronisch unterfertigt)

Für die Richtigkeit der Ausfertigung:

Ergeht an:

- Rechtsanwälte W[REDACTED], zH Frau Mag.a V[REDACTED] L[REDACTED], [REDACTED], 6330 Kufstein, AUT
- M[REDACTED], zH Frau MMag.a Dr.in A[REDACTED] H[REDACTED], [REDACTED], 6020 Innsbruck, AUT