



Zur Abgrenzung Miete/Prekarium

Der OGH hat sich neulich (1 Ob 132/08f) wiederum mit der Abgrenzung zwischen Miete und Prekarium (=Bittleihe; § 974 ABGB) auseinandergesetzt. Das Wesen eines (jederzeit widerrufbaren) Prekariums liegt in dessen Unentgeltlichkeit, worauf bei der Überwälzung von Betriebskosten zu achten ist.

Zur entscheidenden Frage, wann die Überlassung einer Wohnung ungeachtet eines dem Eigentümer zu zahlenden Geldbetrags als unentgeltlich im Sinne des zu qualifizieren ist, nahm der OGH Rückgriff auf die Entscheidung 8 Ob 25/06v: Die dort vertretene Rechtsansicht sei dahin zusammenzufassen, dass für die Beurteilung, ob Gebrauchskosten im Sinne des § 981 ABGB vorliegen, welche vom Entlehner selbst zu bestreiten sind (dies falls unentgeltliche Leihe oder bei vereinbarter jederzeitiger Widerrufbarkeit: unentgeltliches Prekarium) oder aber ein Entgelt für eine Gebrauchsüberlassung vereinbart wurde (dies falls entgeltliche Miete und daher grundsätzlich Anwendbarkeit des MRG), **ausschließlich darauf abzustellen sei, ob die vom Gebrauchsberechtigten übernommenen Kosten ihrer Natur nach aus dem Gebrauch resultieren. Die Übernahme jener Kosten, die den Liegenschaftseigentümer unabhängig vom Gebrauch treffen, stelle hingegen Entgelt dar.**

Ein entgeltliches Rechtsverhältnis liege dann nicht vor, wenn für die überlassene Sache ein „**Anerkennungszins**“ geleistet wird, der gegenüber dem Nutzungswert nicht ins Gewicht fällt, wobei in der Rechtsprechung hier eine **Grenze von etwa 10 % des ortsüblichen (bzw im Vollenwendungsbereich des MRG unter Berücksichtigung der Mietzinsobergrenzen erzielbaren) Entgelts** (= Hauptmietzins zuzüglich Betriebskosten) angenommen wird. Die Frage, ob in diesem Sinne Entgeltlichkeit oder Unentgeltlichkeit vorliegt, sei nach den Verhältnissen bei Vertragsabschluss zu beurteilen. Zu prüfen sei dabei, welcher Hauptmietzins zuzüglich Betriebskosten für das Objekt damals erzielbar gewesen wäre.

PRAXISTIPP:

Bei Vereinbarung eines Prekariums ist zu empfehlen, den Vertragstyp („Prekarium“ bzw „Bittleihe“ gemäß § 974 ABGB) und die damit verbundene jederzeitige Widerrufbarkeit in aller Deutlichkeit und Nachvollziehbarkeit festzuhalten und darüber hinaus die oben angeführten Beschränkungen hinsichtlich der Überwälzung von Betriebskosten zu berücksichtigen: Die Überwälzung von nicht mit dem Gebrauch der Sache unmittelbar zusammenhängenden Kosten (wie etwa Grundsteuer) stellt Entgelt dar, das insgesamt die Grenze von 10% des ortsüblichen bzw erzielbaren Mietzinses (Hauptmietzins zuzüglich Betriebskosten) nicht überschreiten darf.

WOHNRECHTSNOVELLE 2009

!!! Letzte Meldung: Der parlamentarische Bauenausschuss wird sich heute (4. März 2009) Nachmittag mit den Inhalten einer „**Wohnrechtsnovelle 2009**“ auseinandersetzen, die ua eine Änderung der Richtwertvalorisierung, die wohnrechtliche Umsetzung des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes sowie Kautionsregelungen für den Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG vorsieht.

Sobald konkrete Beschlüsse vorliegen, werden wir umgehend in Gestalt eines **Sondernewsletters** berichten.

FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer
c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

east real group

online hausverwaltung & immobilientreuhand AG
kreuzgasse 70 | 1180 wien
www.onlinehausverwaltung.at
call1@onlinehausverwaltung.at