

Rücklage als Mietzinsbestandteil? Lieber nicht!

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

In der Praxis stellt sich immer wieder die Frage, ob bei der Vermietung von Wohnungseigentumsobjekten die dem Wohnungseigentümer vorgeschriebenen Rücklagenbeiträge (= Beiträge zum „Reparaturfonds“) kraft mietvertraglicher Vereinbarung auf den Mieter überwält werden können. Wenngleich es bei der im Bereich des Neubau-Wohnungseigentums grundsätzlich zum Tragen kommenden freien Mietzinsbildung kein ausdrückliches und klares Verbot einer derartigen Überwälzung gibt, ist dennoch davon abzuraten, die Rücklage als (in den Hauptmietzins bzw die Betriebskosten integrierten oder auch gesondert ausgewiesenen) Gesamtmietzinsbestandteil zu vereinbaren. Besser ist es, ein Äquivalent für den Rücklagenbeitrag zu kalkulieren und gleichsam „still“ (= ohne Bezugnahme auf die dem vermietenden Wohnungseigentümer vorgeschriebenen Rücklagenbeiträge) in den Hauptmietzins einzupreisen.

a) Wann stellt sich die Frage der mietvertraglichen Rücklagenverrechnung überhaupt?

Vorauszuschicken ist, dass sich die Frage der Vereinbarung der wohnungseigentumsrechtlichen Rücklagenbeiträge als Bestandteil des (Gesamt-)Mietzinses wohl nur außerhalb des Vollanwendungsbereichs des MRG stellt, weil im Vollanwendungsbereich des MRG aufgrund der bestehenden Mietzinsobergrenzen¹ und des taxativen Betriebskostenkatalogs² im Prinzip keine vertraglichen Gestaltungsmöglichkeiten bestehen.

Für allfällige Überlegungen hinsichtlich einer mietvertraglichen Überwälzung der Beiträge zur Rücklage kommen somit nur Vermietungen außerhalb des Vollanwendungsbereichs des MRG in Betracht. Ist am Mietgegenstand Wohnungseigentum begründet, fallen aber immerhin grundsätzlich³ alle Vermietungen in Neubauten (mit einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung) aus dem Vollanwendungsbereich des MRG heraus. Bei der Vermietung von Wohnungseigentumsobjekten liegt daher häufig (um nicht zu sagen: typischerweise) eine Teilausnahme vom MRG vor, bei welcher die Mietzinsobergrenzen des MRG nicht gelten (= „freier Mietzins“). Das Fehlen derartiger Mietzinsbeschränkungen bedeutet aber nicht, dass die Rücklage ohne weiteres in den (Gesamt-)mietzins eingerechnet werden kann, wie im Folgenden aufzuzeigen sein wird.

b) Rücklage als Mietzinsbestandteil:

Mit einer unmittelbaren Überwälzung der dem vermietenden Wohnungseigentümer vorgeschriebenen Rücklagenbeiträge auf den Mieter wird ein – allenfalls sogar schon in Ansehung der Unklarheitenregel des § 915 ABGB bedenklicher – mietvertraglicher

¹ Vgl § 16 MRG.

² Vgl § 21 MRG.

³ Ausnahmen können sich aus förderungsrechtlichen Bestimmungen ergeben, vgl hierzu das WWG und das WFG 1968.

Widerspruch provoziert: Denn das, was aus der Rücklage heraus finanziert wird (vor allem Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an insbesondere allgemeinen Teilen der Liegenschaft, wobei diese Arbeiten oft noch in ferner Zukunft liegen; ganz zu schweigen von der Funktion der Rücklage, Liquiditätsengpässe der Eigentümergemeinschaft aufgrund der Zahlungsausfälle einzelner Wohnungseigentümer zu vermeiden) wird sich wohl kaum mit jenen Pflichten decken, die der Mieter hinsichtlich der Wartung und Erhaltung des Mietgegenstandes eingegangen ist. Ohne jetzt näher auf die Frage der Zulässigkeit der vertraglichen Schaffung von Erhaltungspflichten eines Mieters einzugehen, kann jedenfalls in praktischer Hinsicht festgestellt werden: Den Mieter eines Wohnungseigentumsobjektes, der sich vertraglich zur Erhaltung und Verbesserung der allgemeinen Teile der Liegenschaft verpflichtet, und zwar sogar dann, wenn die Arbeiten zur Erhaltung und Verbesserung erst nach dem Ende seines Bestandverhältnisses (!) stattfinden, gibt es nicht. **Es ist daher alles andere als unproblematisch, dem Mieter unter dem Titel „Rücklage“ Kosten für einen Aufwand zu verrechnen, zu welchem er sich unter dem Titel „Erhaltung und Wartung“ gerade nicht verpflichtet hat.**

Wird die Rücklage weder als Bestandteil des Hauptmietzinses noch als gesonderter Bestandteil des Gesamtmietzinses vereinbart, sondern mietvertraglich in den Katalog der verrechenbaren Betriebskosten aufgenommen, so **ist ein weiterer Widerspruch darin zu erblicken, dass die Rücklage gerade keine Betriebskostenposition darstellt.**⁴

Darüber hinaus verbleiben Zweifel an der Zulässigkeit einer unmittelbaren Verrechnung der dem vermietenden Wohnungseigentümer vorgeschriebenen Rücklagebeiträge im (Gesamt-)Mietzins, die im Wesentlichen darauf fußen, dass die Beiträge zur Rücklage grundsätzlich keine Fixbeträge darstellen, sondern – zumindest auf mittlere und lange Sicht – variabel ausgestaltet sind. Dies bedeutet, dass im Unternehmer-Verbraucher-Geschäft die **mietvertragliche Verrechnung der (vertraglich nicht als fixer Betrag ausgewiesenen) Rücklage bereits an § 6 Abs 1 Z 5 KSchG scheitert, weil die vereinbarte Preisänderung vom vermietenden Wohnungseigentümer – im Zusammenspiel mit den übrigen Mit- und Wohnungseigentümern der Liegenschaft auf der Grundlage des § 28 Abs 1 Z 2 WEG – beeinflusst werden kann und daher von seinem Willen (wenigsten mittelbar) abhängt. Bei Verwendung eines Vertragsmusters tritt im Unternehmer-Verbraucher-Geschäft noch das Transparenzgebot des § 6 Abs 3 KSchG hinzu, das als verletzt gilt, wenn dem Verbraucher nicht die (genauen) Kostenfolgen seiner Vertragserklärung vor Augen geführt werden, was naturgemäß bei einem Kostenfaktor, der mehr oder weniger beliebig ohne jegliche Beeinflussbarkeit durch den Verbraucher verändert werden kann, unmöglich ist.**

Nun könnte dahingehend „Entwarnung“ ausgesprochen werden, als es sich bei der Vermietung von im Wohnungseigentum stehenden Objekten ja häufig auch seitens des Vermieters um private Rechtsgeschäfte handelt, und somit das KSchG nicht zur Anwendung gelangt. Doch hält auch das allgemeine Vertragsrecht Schutzbestimmungen bereit, die bei der „Rücklagenverrechnung“ berührt werden könnten: Bei der Verwendung von Vertragsmustern ist zunächst an den Schutz vor gröblicher Benachteiligung nach § 879 Abs 3 ABGB zu denken. Da der Schutz vor gröblicher Benachteiligung nur bei solchen Vereinbarungen in Vertragsformblättern gilt, die nicht eine der beidseitigen Hauptleistungen

⁴ Wenn man unter „Betriebskosten“ eben nur die laufenden, regelmäßig wiederkehrende Bewirtschaftungskosten versteht.

festlegen, scheint § 879 Abs 3 ABGB im gegenständlichen Problemzusammenhang indes nicht zur Anwendung zu gelangen, zumal ja der Mietzins bzw ein Bestandteil hiervon sehr wohl als mietvertragliche Hauptleistung zu qualifizieren ist. **Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass die Rücklagenverrechnung sogar als sittenwidrig im Sinne des § 879 Abs 1 ABGB ausgelegt wird, zumal es sich um ein (zu) weitgehendes einseitiges Gestaltungsrecht des Vermieters handelt,** das wohl nur dann mit einiger Sicherheit als angemessen qualifiziert werden kann, wenn die Vereinbarung mit einer Kostenobergrenze verbunden wird.

c) Lösung: „Stilles“ Einkalkulieren der Rücklage in den zu vereinbarenden Mietzins

Die Lösung all der aufgezeigten Probleme fällt denkbar einfach aus: Nachdem wir es im Teilanwendungsbereich des MRG ohnehin mit keinen Mietzinsobergrenzen zu tun haben, ist es **ohne weiteres zulässig, den (aktuellen) Beitrag zur Rücklage als Betrag in den (wertgesicherten) Mietzins einzupreisen (allenfalls auch noch einen Betrag, der über der aktuellen Rücklagenvorschreibung liegt, um künftige, über die Abgeltung der Inflation hinausgehende Erhöhungen der Rücklagendotierung abzufangen), ohne gegenüber dem Mieter auf die dem Wohnungseigentümer vorgeschriebenen Rücklagenbeiträge einzugehen.** Freilich verbleibt diesfalls beim Wohnungseigentümer das Restrisiko, dass nicht alle künftigen Erhöhungen der Rücklagenbeiträge in der ursprünglichen Kalkulation einer „Nettomiete“ (verstanden als Mietertrag abzüglich Rücklage) Deckung finden, doch ist es aufgrund des Zwecks der (den Eigentümern der Liegenschaft zu Gute kommenden) Rücklage ja auch alles andere als gerechtfertigt, dieses Risiko vollends auf den Mieter zu überwälzen. Zumal – wie oben unter Punkt b) aufgezeigt – auch bei einer direkten Verrechnung der Rücklage eine Obergrenze eingezogen werden müsste, ist bei einer solchen, rechtlich jedenfalls sicheren⁵ „stillen Einpreisung“ kein Nacheil gegenüber einer direkten Verrechnung zu erkennen.

⁵ Sehen wir von den kaum praxisrelevanten zivilrechtlichen Schutzinstrumentarien gegen „Wucher“, „Verkürzung über die Hälfte“, etc ab.