

# Zu den Kriterien für eine unentgeltliche Gebrauchsüberlassung

(§§ 934 und 1090 ABGB)

Der OGH (7 Ob 218/14f) hat sich erneut mit der Frage befasst, ob die Überlassung einer Wohnung ungeachtet eines dem Eigentümer zu zahlenden Geldbetrags als unentgeltlich (und daher keinesfalls den Schutzbestimmungen des MRG unterliegend) qualifiziert werden kann: Abzustellen ist darauf, ob die vom Nutzungsberechtigten übernommenen Kosten ihrer Natur nach aus dem Gebrauch resultieren, oder ob sie den Liegenschafts-(mit-)eigentümer unabhängig von jedem Gebrauch der Liegenschaft aufgrund seiner (Mit-)Eigentümerstellung treffen. Nur die Übernahme der Kosten der zweiten Art stellt Entgelt dar. Ein entgeltliches Rechtsverhältnis liegt dann nicht vor, wenn für die überlassene Sache nicht mehr als 10 % des ortsüblichen Entgelts geleistet wird.

## ▪ SACHVERHALT:

**Die Klägerin ist Wohnungseigentümerin. Auf Basis der schriftlichen Vereinbarung vom 16. Juni 1999 überließ sie die Wohnung dem Beklagten.** Zwischen der Klägerin und dem Beklagten bestand damals ein gutes Verhältnis, weil sie diesen bereits seit seiner Kindheit kannte. Die Vereinbarung vom 16. Juni 1999 hatte der Ehemann der Klägerin aufgesetzt. Dieser erklärte dem Beklagten, dass er ihm keinen Mietvertrag geben wolle und die **Überlassung nur in Form einer Bittleihe** vereinbart werden könne. Er sagte dazu, dass er nicht wisse, ob der Beklagte sich die Wohnung auf Dauer leisten können werde, und die Klägerin außerdem wolle, dass die Wohnung ihr jederzeit zur Verfügung stehe.

**Punkt 1. der Vereinbarung vom 16. Juni 1999 lautet auszugsweise wie folgt:**

„Frau \*\*\*\*\*, Eigentümerin der Wohnung in 1210 Wien, \*\*\*\*\*, überlässt diese dem Sohn ihrer langjährigen Freundin \*\*\*\*\*, Herrn \*\*\*\*\* befristet bis zum Studienabschluss, respektive bis zum Eintritt in das erwerbsmäßige Berufsleben bzw bis auf Widerruf unentgeltlich für diese Zeit als Dauergast zur Nutznießung auf eigene Kosten und Gefahr mit folgenden Auflagen:

Der Widerruf kann jederzeit erfolgen, ebenso kann die Nutznießung jederzeit beendet werden. Jedoch soll dies von beiden Seiten – sofern kein besonderer Grund dafür besteht – tunlichst zu folgenden

Terminen eines Jahres möglich sein und erfolgen:

28. (29.) Februar d.J. mit Wirksamkeit 30. Juni d.J.

31. Mai d.J. mit Wirksamkeit 30. September d.J.

31. August d.J. mit Wirksamkeit 31. Dezember d.J.

30. November d.J. mit Wirksamkeit 31. März n.J.

Die Nutznießung ist für Herrn \*\*\*\*\* (im Folgenden kurz Nutznießer) unentgeltlich. Dafür hält er die komplette eingerichtete Wohnung, ihre Ausstattung, die Möbel und alle Fahrnisse stets in gutem und kultiviertem Zustand, hütet und pflegt sie, als sei es sein Eigen.

Aus dieser Nutznießung können keine Rechtsansprüche, gleich welcher Art auch immer, abgeleitet werden.

**Alle auflaufenden Betriebs- und Instandhaltungskosten gehen zu Lasten des Nutznießers.** Ebenso die während seiner Nutznießung anfallenden Strom- und Gaskosten sowie der aliquote Anteil der Wohnungs-Versicherungsprämie.

Die Refundierung all dieser anfallenden Kosten (welche die Eigentümerin mittels Bankeinzug durch Abbuchung an den jeweiligen Rechnungsleger bezahlt) erfolgt durch den Nutznießer ebenfalls

durch Überweisung dieser (variablen) Beträge auf das Bankkonto (separate Bekanntgabe) der Eigentümerin im Verlaufe des Folgemonats. Die Höhe der Beträge werden dem Nutznießer in gegenseitig abgesprochener Form bekanntgegeben und durch Vorlage der Bankauszüge belegt. [...]“

Die 53 m<sup>2</sup> große Wohnung war bei der Übergabe an den Beklagten voll möbliert. Die Möbel waren hauptsächlich aus den späten 50er- und frühen 60er-Jahren, teilweise aus den 20er- und 30er-Jahren. Es gab auch ein Biedermeier-Kästchen. Es war eine vollständige Wohnungsausstattung mit Geschirr, Tischtüchern und Bettzeug vorhanden.

Es steht nicht fest, wie hoch die monatliche Vorschreibung der Eigentümergemeinschaft für die Wohnung an die Klägerin im Jahr 1999 war. Der gesamte Aufwand der Eigentümergemeinschaft für das Haus betrug im Jahr 1998 jedenfalls 498.714,13 ATS, die Summe der Vorschreibungen über das ganze Jahr 1998 für alle Wohnungseigentümer 600.000 ATS. Der Anteil der auf die Wohnung der Klägerin entfiel, betrug 760/29550. Gerechnet von 600.000 ATS entspricht dies 1.285,96 ATS monatlich, gerechnet von 498.714,13 ATS 1.068,87 ATS monatlich.

**Die Klägerin gab dem Beklagten stets bekannt, wie hoch die Zahlungen an die von der Eigentümergemeinschaft bestellte Hausverwaltung waren. Diese enthielten sowohl die „Betriebskosten im eigentlichen Sinn“ als auch die von der Eigentümergemeinschaft für die Instandhaltung aufgewendeten und angesparten Beträge.** Außerdem zahlte die Klägerin die Energiekosten, die die Kosten des tatsächlichen Verbrauchs an Gas und Strom und die Grundkosten der Energieversorgung für die Wohnung enthielten, und die Kosten für die Wohnungs- und Haushaltsversicherung. **Der Beklagte überwies jedes Monat der Klägerin die Summe aus jenem Betrag, den die Klägerin aufgrund der Vorschreibung an die Hausverwaltung der Eigentümergemeinschaft zahlte, und jenen Beträgen von jeweils 1/12 der jährlichen Leistung, die die Klägerin für die Energiekosten für die Wohnung und für die Wohnungs- und Haushaltsversicherung aufwendete.**

Der Beklagte schloss im Jahr 2001 sein Studium der Rechtswissenschaften ab. Zur Sponsionsfeier im Juni 2001 war auch die Klägerin eingeladen. Anlässlich dieser Sponsionsfeier und auch danach

wurde die Klausel in der Vereinbarung vom 16. Juni 1999, wonach der Beklagte die Wohnung bis zum Ende seines Studiums oder bis zu seiner Selbsterhaltungsfähigkeit benützen können sollte, in keiner Weise angesprochen. Die Klägerin forderte den Beklagten auch nicht auf, die Wohnung zu räumen, als sie erfuhr, dass er eine gut bezahlte Anstellung gefunden hatte.

#### **Die Klägerin beehrte die Räumung der Wohnung.**

Mit der Vereinbarung vom 16. Juni 1999 habe sie die Wohnung dem Beklagten prekaristisch überlassen. Trotz Widerrufs dieser unentgeltlichen Gebrauchsüberlassung zum 11. Februar 2013 verweigere der Beklagte die Rückstellung der Wohnung.

#### **Der Beklagte wandte ein, dass es sich bei der Vereinbarung vom 16. Juni 1999 in Wahrheit um einen Mietvertrag handle.**

Angesichts der vereinbarten Gegenleistungen sei nicht von einer Unentgeltlichkeit auszugehen.

#### **Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab.**

Für das von der Klägerin behauptete Prekarium sei die Möglichkeit des jederzeitigen Widerrufs essentiell. Immer dann, wenn ausdrücklich oder konkludent eine bestimmte Dauer des Gebrauchs vereinbart worden sei, liege keine jederzeitige Widerruflichkeit mehr vor. Im vorliegenden Fall hätten die Streitparteien nicht nur eine Vereinbarung über die Dauer der Gebrauchsüberlassung getroffen, sie hätten sogar Regelungen, die Kündigungsterminen und -fristen nachgebildet seien, in den Vertrag aufgenommen. Dass die Wendung „befristet bis zum Studienabschluss, respektive bis zum Eintritt in das erwerbsmäßige Berufsleben bzw. bis auf Widerruf“ in sich widersprüchlich sei, gehe zu Lasten der Klägerin, da diese Bestimmung wie auch die gesamte Vereinbarung ausschließlich von ihrem Ehemann formuliert worden sei. **Es liege auch keine unentgeltliche Gebrauchsüberlassung vor.** Der Beklagte habe der Klägerin über all die Jahre die gesamten Vorschreibungen ersetzt, die sie der Eigentümergemeinschaft zu zahlen gehabt

habe. Daher komme es nicht darauf an, welchen Prozentsatz der zulässigen Miete dies ausgemacht habe. **Bei Gesamtbetrachtung der getroffenen Vereinbarungen liege ein Mietvertrag vor.**

**Das Berufungsgericht gab der Berufung der Klägerin Folge und änderte das Ersturteil in eine Klagsstattgebung ab.**

Es bejahte die freie Widerruflichkeit, weil die im Vertrag genannten Umstände „Studienabschluss“ und „Eintritt in das erwerbsmäßige Berufsleben“ im Zusammenhang mit der Betonung, wonach der „Widerruf jederzeit erfolgen könne“, nur als Beispiele für die Ausübung der jederzeitigen Widerrufsmöglichkeit anzusehen seien. Auch die Vereinbarung, wonach der Widerruf zu bestimmten Terminen mit bestimmter Wirksamkeit der Beendigung des Vertragsverhältnisses erfolgen solle, entspreche keiner Vereinbarung von Kündigungsfristen und Kündigungsterminen, weil diese Fristen und Termine nur „tunlichst“ im Sinne von „möglichst“ eingehalten werden, aber keine beiderseitigen Verpflichtungen auslösen sollten. **Die Vereinbarung eines Entgelts schließe eine Bittleihe dann nicht aus, wenn das Entgelt so geringfügig sei, dass es gegenüber dem Wert der Benützung wirtschaftlich nicht ins Gewicht falle.** Im vorliegenden Fall sei die Überlassung der Wohnung gegen Zahlung aller auflaufenden Betriebs- und Instandhaltungskosten für die Wohnung, anfallender Strom- und Gaskosten sowie des Anteils an der Wohnungsvericherungsprämie erfolgt. Weiters habe der Beklagte sämtliche von der Klägerin nach dem WEG nach einem festgelegten Schlüssel zu finanzierenden Kosten zu übernehmen gehabt. Dazu habe auch der Beitrag der Klägerin zur Rücklage für die Finanzierung der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten gehört. Dabei aber handle es sich nach ständiger Rechtsprechung um Entgelt. **Grundsätzlich wäre daher zunächst die Höhe des ortsüblichen Hauptmietzinses für das Wohnungseigentumsobjekt zum maßgeblichen Zeitpunkt der Überlassung zu prüfen, dann seien (nur) die Beiträge zur Rücklage als Entgelt zu berücksichtigen und dem ortsüblichen Hauptmietzins im maßgeblichen Zeitpunkt (zuzüglich jener Betriebskostenanteile, die im Sinne der dargelegten Grundsätze als Entgeltbestandteile zu qualifizieren seien)**

**gegenüberzustellen. Erst danach könnte beurteilt werden, ob das vom Beklagten geleistete Entgelt die Annahme eines Prekariums rechtfertige. Im vorliegenden Fall sei jedoch zu beachten, dass die Klägerin dem Beklagten durch die Beistellung von Mobiliar und einer kompletten Wohnungsausstattung eine Leistung erbracht habe, für die ein angemessenes Entgelt vereinbart und begehrt werden könne. Auch dieses wäre der entgeltlichen Leistung des Beklagten gegenüberzustellen. Das Berufungsgericht gelange allerdings zu dem Ergebnis, dass bei dieser Gegenüberstellung jedenfalls die für ein Prekarium erforderliche Grenze eines Anerkennungsziesses nicht überschritten werde. Von einem weiteren Beweisverfahren vor dem Erstgericht unter Beiziehung eines Immobiliensachverständigen zur Feststellung des ortsüblichen Mietzinses im Jahre 1999 sowie des Entgelts für das überlassene Inventar könne im Hinblick auf die damit verbundenen Verfahrenskosten und den Verfahrensaufwand Abstand genommen werden.** Auszugehen sei von einer unentgeltlichen oder nur gegen geringfügiges Entgelt erfolgten Überlassung der Wohnung, die der Annahme eines Prekariums nicht entgegenstehe. Der Beklagte benütze die Wohnung seit dem Widerruf des Prekariums titellos.

#### ▪ RECHTLICHE BEURTEILUNG DES OGH:

**Zum Sachverhalt:** Die außerordentliche **Revision** des Beklagten ist **zulässig**, sie ist auch im Sinne des hilfsweise gestellten Aufhebungsantrags **berechtigt**.

#### a) Zur freien Widerrufbarkeit der Bittleihe (des Prekariums)

Das Rechtsinstitut der **Bittleihe** nach § 974 ABGB setzt voraus, dass die Dauer des Gebrauchs nicht bestimmt und der Vertragsgegenstand **gegen jederzeitigen Widerruf im Wesentlichen unentgeltlich** überlassen wurde. Das kennzeichnende Merkmal einer Bittleihe besteht also darin, dass keine Verbindlichkeit des Verleihers zur Gestattung des Gebrauchs besteht.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> RIS-Justiz RS0020524, RS0019083, RS0083418, RS0019221, RS0019196.

Die freie Widerruflichkeit kann sich aus der ausdrücklichen Vereinbarung oder aus den Umständen des Falles ergeben.<sup>2</sup> Die Einräumung des Nutzungsrechts bis zum Eintritt eines künftigen Ereignisses, mag dieses beeinflussbar sein oder nicht, hindert den jederzeitigen freien Widerruf.<sup>3</sup> Der Annahme der jederzeitigen Widerruflichkeit steht hingegen nicht entgegen, wenn der Prekariumsgeber lediglich unverbindlich Umstände bekannt gibt, unter denen er von seiner im Übrigen jederzeitigen Widerrufsmöglichkeit Gebrauch zu machen gedenkt.<sup>4</sup>

**Zum Sachverhalt:** Wie schon das Berufungsgericht zutreffend hervorgehoben hat, erfährt die widersprüchliche Formulierung in der den einzelnen „Auflagen“ für die Gebrauchsüberlassung vorangestellten Einleitung im Folgenden eine Klarstellung. Gemäß Punkt 1. der Vereinbarung kann der Widerruf jederzeit erfolgen und die Nutznießung jederzeit beendet werden. **Der objektive Erklärungswert dieser Willensäußerung ist unzweifelhaft auf die Vereinbarung einer jederzeitigen Widerrufsmöglichkeit gerichtet.** Daran ändert auch der Umstand nichts, dass der Widerruf „tunlichst“ zu bestimmten Terminen und unter Einhaltung gewisser Fristen erfolgen „soll“. Schließlich wurde dem Beklagten nach dem Wortlaut und der dem Erklärungsempfänger erkennbaren und auch mitgeteilten Absicht der Erklärenden kein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Räumungsfrist eingeräumt. Mangels Feststellung einer vom so verstandenen Wortlaut der Urkunde abweichenden Parteienabsicht haben die Streitparteien daher das Recht auf Widerruf nicht vom Studienabschluss und/oder vom Berufseintritt des Beklagten abhängig gemacht, sondern die **freie Widerruflichkeit ausdrücklich vereinbart.** Damit kommt es entscheidend darauf an, ob die Wohnung dem Beklagten nach der Vereinbarung im Wesentlichen unentgeltlich überlassen wurde.

#### **b) Zur Unentgeltlichkeit der Bittleihe (des Prekariums):**

**Für die Beurteilung, ob die Überlassung einer Wohnung ungeachtet eines dem Eigentümer zu zahlenden Geldbetrags als unentgeltlich im Sinne des § 981 ABGB zu qualifizieren ist, ist nach neuerer Rechtsprechung des OGH darauf abzustellen, ob die vom Nutzungsberechtigten übernommenen Kosten**

**ihrer Natur nach aus dem Gebrauch resultieren oder ob sie den Liegenschafts-(mit-)eigentümer unabhängig von jedem Gebrauch der Liegenschaft aufgrund seiner (Mit-)Eigentümerstellung treffen. Nur die Übernahme der Kosten der zweiten Art stellt Entgelt dar.**<sup>5</sup>

Aufwendungen, die ihrer Natur nach als Gebrauchskosten zu qualifizieren sind (und daher kein Entgelt im Sinn des § 1090 ABGB darstellen) sind nach der neueren Rechtsprechung des OGH<sup>6</sup> beispielsweise folgende Aufwendungen: Grundkosten Warmwasser, Grundkosten Heizung, Liftbetriebskosten, Hausverwaltung/Hausbetreuung. Kosten, die ihrer Natur nach keine Gebrauchskosten (und damit Entgelt) darstellen, sind etwa folgende Aufwendungen: Grundsteuer, Bankgebühren, „Hauszubehör“, „Kleinreparaturkosten“, Versicherung der Liegenschaft (im Regelfall); Raten für die anteilige Rückzahlung der Sanierungsdarlehen und Beiträge zum Reparaturfonds.

**Der Unentgeltlichkeit steht es gleich, wenn das geleistete Entgelt so niedrig gehalten ist, dass es gegenüber dem Wert der Benützung praktisch nicht mehr ins Gewicht fällt.**<sup>7</sup> Da die Bittleihe aber nicht dazu benutzt werden darf, zwingende Vorschriften des Mietrechts zu umgehen, kommt der Frage, ob trotz Gegenleistung noch Unentgeltlichkeit vorliegt, für die Abgrenzung zu Bestandverträgen entscheidende Bedeutung zu und ist bei sonst dem MRG unterliegenden Objekten ein strenger Prüfungsmaßstab anzulegen. Wurde für die Überlassung ein nicht mehr zu vernachlässigendes Entgelt bedungen, liegt auch dann ein Mietvertrag vor, wenn die Absicht der Parteien nicht auf die Begründung eines Mietverhältnisses gerichtet war. Typische Vertragsfiguren ziehen grundsätzlich typisierte Rechtswirkungen nach sich.<sup>8</sup>

Die Frage, ob die vereinbarte Gegenleistung des Benützungsberechtigten als Mietzins oder als ein die Annahme einer Leihe (Bittleihe) rechtfertigender Anerkennungszins anzusehen ist, ist nach den Verhältnissen bei Vertragsabschluss zu beurteilen.<sup>9</sup> Zu

<sup>2</sup> RIS-Justiz RS0019196.

<sup>3</sup> RIS-Justiz RS0020524 [T5].

<sup>4</sup> 7 Ob 251/07y.

<sup>5</sup> RIS-Justiz RS0019152 [T6]; RS0019169 [T2, T3, T4]; vgl auch RS0020551.

<sup>6</sup> 8 Ob 25/06v; 10 Ob 26/13s.

<sup>7</sup> RIS-Justiz RS0019083, RS0019152 [T1], RS0019053 [T8].

<sup>8</sup> 8 Ob 25/06v; 10 Ob 26/13s.

<sup>9</sup> RIS-Justiz RS0019053.

prüfen ist daher, welcher ortsübliche Mietzins für das Objekt zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses erzielbar gewesen wäre.<sup>10</sup> **Ein entgeltliches Rechtsverhältnis liegt dann nicht vor, wenn für die überlassene Sache nicht mehr als 10 % des ortsüblichen Entgelts geleistet wird.**<sup>11</sup>

**Zum Sachverhalt:** Ausgehend von diesen Grundsätzen reichen die Feststellungen des Erstgerichts zur abschließenden Beurteilung, ob die vereinbarten Gegenleistungen des Beklagten als Mietzins oder als ein die Annahme einer Bittleihe rechtfertigender Anerkennungszins anzusehen ist, nicht aus. **Es fehlen Feststellungen dazu, welcher Mietzins zum maßgeblichen Zeitpunkt (Juni 1999) nach den damaligen Marktgegebenheiten und rechtlichen Rahmenbedingungen für das Wohnungseigentumsobjekt samt dem überlassenen Inventar vermutlich erzielbar war. Darüber hinaus bedarf es der Klärung der Zusammensetzung der vom Beklagten der Klägerin nach dem maßgeblichen Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zu ersetzenden Aufwendungen, um beurteilen zu können, in welcher Höhe sie einerseits den Gebrauchskosten und andererseits den gebrauchsunabhängigen Kosten zuzuordnende Anteile enthielten.** Der die Gebrauchskosten übersteigende Betrag ist zur Summe des ermittelten ortsüblichen Mietzinses ins Verhältnis zu setzen. Wobei im Falle der Vereinbarung der Rückverrechnung eines allfälligen Guthabens aus der Jahresabrechnung der die Gebrauchskosten übersteigende Betrag nicht nach den vorgeschriebenen Akontozahlungen, sondern nach dem tatsächlichen Aufwand zu bestimmen ist. Sollte der auf die als Entgeltbestandteil zu qualifizierenden Kosten entfallende Teilbetrag gegenüber dem Nutzungswert im Sinne der zitierten Rechtsprechung nicht ins Gewicht fallen, läge ein Prekarium vor, andernfalls ein (entgeltliches) Mietverhältnis.

**Zum Sachverhalt:** Das Berufungsgericht hat diese sekundären Feststellungsmängel in Bezug auf die Feststellung des erzielbaren Mietzinses als Bezugsgröße für die Beurteilung der Geringfügigkeit des Entgelts zwar erkannt, die Notwendigkeit der Verfahrensergänzung aber – zusammengefasst – aus ökonomischen Gründen und in Vorwegnahme des von ihm vermuteten Ergebnisses des Beweisverfahrens verneint. **Ohne es deutlich zum Ausdruck zu bringen, hat das Berufungsgericht damit eine für**

**die Berechtigung des Klagsanspruchs wesentliche Vorfrage nach richterlichem Ermessen im Sinne des § 273 ZPO beurteilt. Die Voraussetzungen dafür lagen jedoch nicht vor.** Die Rechtsprechung wendet § 273 Abs 1 ZPO zwar nicht nur zur Bestimmung der Höhe einer Geldforderung, sondern auch bei der Ermittlung von in Geld zu bewertenden Sachgrundlagen an, **Voraussetzung dafür ist aber, dass der Beweis nur mit „unverhältnismäßigen Schwierigkeiten“ zu erbringen ist.** Bei der Beurteilung, ob die vom Gesetz angesprochenen Schwierigkeiten vorliegen, ist zwar auch der mit einer Beweisaufnahme verbundene Aufwand an Kosten, Zeit und Arbeit zu berücksichtigen. **Angesichts der Bedeutung des Streitgegenstands aber** (die Anwendung des § 273 ZPO soll eine für die Beurteilung der Berechtigung eines Begehrens auf Räumung einer Wohnung entscheidende Vorfrage klären) **stellt der zu erwartende, mit einer Beweisaufnahme verbundene Aufwand hier jedenfalls keine „unverhältnismäßige Schwierigkeit“ dar.**

### c) Ergebnis

**Zum Sachverhalt:** Das Berufungsgericht hat demnach die Anwendbarkeit des § 273 ZPO zu Unrecht bejaht, was zur **Aufhebung und Zurückverweisung der Rechtssache in die erste Instanz** führen muss.

#### ▪ ANMERKUNG:

Auch wenn die Sache im vorliegenden Fall noch nicht entscheidungsreif war, wird man bei der Gebrauchsüberlassung von im Wohnungseigentum stehenden Objekten davon auszugehen haben, dass **mit der Bezahlung sämtlicher auf das betreffende Wohnungseigentumsobjekt entfallenden Betriebskosten samt Rücklage die von der Rechtsprechung für relevant erachtete Bagatellgrenze von 10% des ortsüblichen Entgelts regelmäßig überschritten wird**, und im Ergebnis ein (in aller Regel den Schutzbestimmungen des MRG unterliegender) Mietvertrag vorliegt. Werden hingegen auf den Nutzungsberechtigten nur die Betriebskosten überwält, so werden die darin enthaltenen als Entgelt zu qualifizierenden gebrauchsunabhängigen Kosten oftmals die Bagatellgrenze nicht überschreiten, sodass die Gebrauchsüberlassung insgesamt als unentgeltliche Leihe

10 8 Ob 25/06v; 1 Ob 132/08f; 10 Ob 26/13s.

11 RIS-Justiz RS0020541 [T1, T2].

zu qualifizieren ist und das MRG keinesfalls zur Anwendung gelangt. Zur Vermeidung ungewollter Konsequenzen (Kündigungsschutz, dreijährige Mindestbefristung bei Wohnräumen etc) sollte der Eigentümer aber jedenfalls eine genaue Rechnung darüber anstellen, ob die vereinbarten als Entgelt zu qualifizierenden Leistungen des Nutzungsberechtigten auch tatsächlich innerhalb des aufgezeigten Rahmens von 10% des ortsüblichen Entgelts bleiben.