

## KURZZEITIGE VERMIETUNG VON ALTBAUWOHNUNGEN ÜBER ONLINEPLATTFORMEN

### 1. Entscheidung des OGH zu 7 Ob 189/17w

#### 1.1 Ausgangslage

Die Mieter einer mehr als 200m<sup>2</sup> großen, in der Wiener Innenstadt gelegenen, Wohnung hatten ein Zimmer dieser Wohnung um pauschal EUR 1.000,00 pro Monat dauerhaft untervermietet und den Rest der Wohnung über eine sich an ein internationales Publikum wendende **Internet-Buchungsplattform** als "atemberaubendes sensationelles Appartement" zur tages-, wochen- oder monatsweisen Vermietung für maximal elf Personen angeboten. Sie verlangten dafür – je nach Jahreszeit – EUR 229,00 bis EUR 249,00 pro Tag. Die **tageweise Vermietung** konnte bei mehreren Gelegenheiten auch nachgewiesen werden. Die Vermieterin kündigte das Mietverhältnis gemäß § 30 Abs 2 Z 4 erster und zweiter Fall MRG (gänzliche Weitergabe des Mietgegenstandes; unverhältnismäßig hohe Gegenleistung).

Der Bruttohauptidezins der Hauptmieter betrug pro Monat EUR 2.391,28 (pro Tag umgerechnet rund EUR 79,00). Alle **Aufwendungen der Hauptmieter** (Hauptmietzins, TV-Anteil, Internet, Betriebskosten, Strom) betrugen insgesamt umgerechnet **rund EUR 122,00** pro Tag. Das Gericht stellte fest, dass die Wohnung teilweise an sechs bzw. elf Personen pro Tag untervermietet wurde. Es stellte weiters fest, dass durch die Untervermietung (inklusive der vorstehend genannten dauerhaften Untervermietung eines Zimmers) pro Tag Erlöse von rund **EUR 350,00** bis **EUR 425,00** erzielt wurden.

Das Erstgericht und das Berufungsgericht erachteten die **Aufkündigung des Mietverhältnisses** für **rechtswirksam**, da die Hauptmieter die Wohnung ganz oder teilweise weitergeben und die Wohnung nicht zur Befriedigung ihrer eigenen Wohnbedürfnisse verwendet hätten. Eine teilweise **Untervermietung gegen übermäßiges Entgelt** sei hingegen **nicht erfolgt**.

#### 1.2 Entscheidung

Der Oberste Gerichtshof bestätigte zwar die Rechtmäßigkeit der Aufkündigung des Mietverhältnisses, sah jedoch inhaltlich – anders als die Vorinstanzen – die Rechtmäßigkeit der Kündigung einzig und alleine in der "*Verwertung der Wohnung durch Überlassung an einen Dritten gegen unverhältnismäßig hohe Gegenleistung*" (§ 30 Abs 2 Z 4 zweiter Fall MRG).

### a) Verwertung der Wohnung

Nach Ansicht des OGH stellt § 30 Abs 2 Z 4 zweiter Fall MRG (Kündigung wegen unverhältnismäßig hoher Gegenleistung) schon nach seinem Wortlaut **nicht auf bestimmte Zeiträume ab**, sondern allgemein darauf, ob ein Mietgegenstand gegen eine gegenüber Hauptmietzins und eigenen Leistungen übermäßig hohe Gegenleistung "**verwertet**" wird.

Diese "**Verwertung**" kann auch darin bestehen, dass die Wohnung auf einer Internet-Buchungsplattform lediglich zur **Weitergabe angeboten** und bereitgehalten wird und es aufgrund dessen auch **tatsächlich zu Vermietungen** kommt; dies gilt auch bei einer tageweisen Vermietung, wobei die Wohnung gerade im Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung tatsächlich nicht untervermietet sein muss, sondern es genügt, dass sie in diesem Zeitpunkt **angeboten wird**.

### b) Unverhältnismäßig hohe Gegenleistung

Angesichts einer in der heutigen Zeit vermehrt vorliegenden tageweisen Untervermietung, betrachtete der OGH die in der Praxis bisher angewandte **Hochrechnung**, der durch die Untervermietung erlösten Einnahmen **auf fiktive Monatsbeträge** und den daran anschließenden Vergleich mit monatlich anfallenden Hauptmietzinsen und Aufwendungen als **nicht sachgerecht**.

Die Berechnung des Verhältnisses der Entgeltzahlung des Untermieters mit den Aufwendungen des Hauptmieters hat vielmehr **nach der kürzesten Untervermietungsdauer** und dem **dafür geforderten Entgelt** zu erfolgen.

Eine "**unverhältnismäßig hohe Gegenleistung**" liegt nach Ansicht des OGH vor, wenn zwar gemessen an einem fiktiven Monatsbetrag die Unverhältnismäßigkeitsschwelle nicht überschritten wird, der durch die tageweise angebotene (und vollzogene) Vermietung erzielte Untermietzins aber den auf einen **Tageswert berechneten** Hauptmietzins um **mehr als 100 %** übersteigt.

Da das erzielte tägliche Untermietentgelt im gegenständlichen Fall die Aufwendungen der Hauptmieter um mehr als 100 % überstieg, **bejahte der OGH die Unverhältnismäßigkeit**. Maßgeblich für die Bewertung der Unverhältnismäßigkeit ist somit nicht das Kalendermonat, sondern der Kalendertag.

## 2. Kurzzeitige Vermietung von Eigentumswohnungen

Die wohnungseigentumsrechtliche **Widmung** ergibt sich in der Regel aus der im Wohnungseigentumsvertrag aufgenommenen privatrechtlichen Einigung der Wohnungseigentümer. Durch diese **Widmung** wird **eine bestimmte Nutzung** der Räumlichkeiten, beispielweise als **Wohnung, Büro** oder **Geschäftslokal**, für alle Wohnungseigentümer bindend festgelegt.

Das **WEG** sieht vor, dass jede von dieser Widmung abweichende Nutzung einer Wohnungseigentumseinheit, die eine **Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen** anderer Wohnungseigentümer mit sich bringen könnte (**Widmungsänderung**), der Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer oder des Außerstreitgerichts bedarf.

Grundsätzlich ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, seine Wohnung zu vermieten. In den vorwiegenden Fällen sind Häuser, in denen sich Eigentumswohnungen befinden, **Wohnzwecken** gewidmet.

Zur Frage, wann eine Gefahr der Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Wohnungseigentümer vorliegt, vertritt der OGH den Standpunkt, dass die wiederholte **touristische Nutzung** bereits eines einzigen als **Wohnung gewidmeten** Wohnungseigentumsobjektes für die **Dauer von jeweils 2 bis 30 Tagen**, aufgrund der damit zwangsläufig verbundenen **hohen Frequentierung des Wohnhauses**, geeignet ist, **schutzwürdige Interessen** der übrigen Wohnungseigentümer zu **beeinträchtigen** und folglich eine **genehmigungsbedürftige Widmungsänderung** darstellt.

In Wohnungseigentumsverträgen könnten – falls von den Wohnungseigentümern gewünscht – **entsprechende Regelungen** zu kurzzeitiger Nutzung verankert werden, um dem Problem der genehmigungsbedürftigen Widmungsänderung vorzubeugen. Zum Beispiel könnte eine "Vorabzustimmung" der Wohnungseigentümer abgegeben werden.

### 3. Richtwertmietzins

Unterliegt ein Mietobjekt zur Gänze den Bestimmungen des MRG, bildet der **"Richtwertmietzins"** die gesetzlich **vorgeschriebene Obergrenze** für den **Mietzins pro Quadratmeter** Nutzfläche und **Monat**.

Der Richtwert beträgt zum Beispiel in Wien derzeit EUR 5,58/m<sup>2</sup>. In Oberösterreich liegt der Richtwert derzeit bei EUR 6,05/m<sup>2</sup>.

Aktuell wird seitens der Bundesregierung über eine **Novellierung des MRG** beraten. Allenfalls könnte es künftig möglich sein, durch die Vornahme **umfassender Sanierungsmaßnahmen eines Gebäudes auf zeitgemäßen Standard**, derartige Altbauten aus dem System der gesetzlich gedeckelten Mietpreisbildung auszunehmen. Hausbesitzer könnten folglich **höhere, marktkonforme Mietzinse** verlangen, als die Richtwerte derzeit vorsehen. Ursprünglich war das Inkrafttreten dieser Mietrechtsnovelle für das Jahr 2019 geplant; Medienberichten zufolge könnte sich der Eingriff in das bestehende Mietrechtsgesetz jedoch bis zur nächsten Wiener Landtagswahl im Jahr 2020 verzögern.

### 4. Fazit

- a) Anlässlich der kürzlich ergangenen Entscheidung des OGH wurde ausgesprochen, dass eine gewinnbringende Untervermietung von Mietwohnungen über Buchungsplattformen eine Aufkündigung des Untermietverhältnisses rechtfertigen kann. Maßgeblich ist stets eine Abwägung des Hauptmietzinses mit dem erzielten Untermietzins. Bei der Berechnung und Bewertung des Verhältnisses wird auf die

**kürzeste Untervermietungsdauer** (zB 1 Tag) und das **dafür geforderte Entgelt** abgestellt.

- b) Durch eine **privatrechtliche Einigung** wird bei Eigentumswohnungen die konkrete **Nutzung** der Räumlichkeiten anhand einer **Widmung**, beispielsweise als **Wohnung, Büro** oder **Geschäftslokal**, festgelegt. Das **WEG** sieht in diesem Zusammenhang vor, dass jede von dieser Widmung **abweichende Nutzung**, sofern damit die **Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen** anderer Wohnungseigentümer verbunden sein könnte (**Widmungsänderung**), der **Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer** oder des Außerstreitgerichts bedarf. Nach Ansicht des OGH, stellt die **touristische Nutzung** bereits eines einzigen als **Wohnung gewidmeten** Wohnungseigentumsobjektes für die Dauer von jeweils **2 bis 30 Tagen**, aufgrund der damit verbundenen hohen Frequentierung des Wohnhauses, eine solche **genehmigungsbedürftige Widmungsänderung** dar.
- c) Durch eine geplante **Novellierung des MRG** könnte es künftig für Vermieter möglich sein, nach Vornahme **umfassender Sanierungsmaßnahmen**, durch welche ein Gebäude **auf zeitgemäßen Standard gebracht wird, höhere, marktkonforme Mietzinse** zu verlangen, als die Richtwerte derzeit vorsehen.

[RA DDr. Alexander Hasch](#)

[RA Mag. Reinhard Kollros](#)

[RAA Mag. Martin Kreindl](#)