

Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/Masterarbeit ist an der Hauptbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt (<http://www.ub.tuwien.ac.at>).

The approved original version of this diploma or master thesis is available at the main library of the Vienna University of Technology (<http://www.ub.tuwien.ac.at/englweb/>).



Postgradualer Universitätslehrgang  
"Immobilienmanagement und Bewertung"

# **Die Anwendung der verschiedenen Mietzinsarten beim Wiener Zinshaus**

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades eines  
„Master of Science (Real Estate – Investment and Valuation)“

eingereicht bei BM Ing. Hubert SCHÖBINGER

Mag. Thomas Haberditzl

Wien, Februar 2008

---

Matrikelnummer 9019990

## **Eidesstattliche Erklärung**

Ich, Mag. Thomas Haberditzl, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "Die Anwendung der verschiedenen Mietzinsarten beim Wiener Zinshaus", 78 Seiten, gebunden, selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, am 29. Februar 2008

Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

# Inhaltsverzeichnis

1. Vorwort.....	6
2. Einleitung.....	8
3. Mietzinsentwicklung im geschichtlichen Rückblick.....	10
3.1. Entstehung der ersten mietrechtlichen Bestimmungen.....	10
3.2. Zwischenkriegszeit.....	11
3.3. Nachkriegszeit bis zum Jahre 1981.....	11
3.4. Das Mietrechtsgesetz von 1981 und die Entwicklung bis heute.....	12
4. Die Anwendung der verschiedenen Mietzinse im Altbau (Zinshaus).....	14
4.1. Historischer Abriss des (Wiener) Zinshauses.....	14
4.2. Der Mietzins.....	15
4.3. Die verschiedenen Arten von Mietzinsen.....	17
5. Der freie Mietzins.....	19
5.1. Anwendungsbereich des freien Mietzinses.....	19
5.2. Anwendungsbereich beim Zinshaus.....	23
5.2.1. Dachbodenausbau oder Aufbau.....	24
5.2.2. Zubauten .....	24
6. Der angemessene Mietzins.....	26
6.1. Anwendungsbereich des angemessenen Mietzinses.....	28
7. Der Kategoriemietzins.....	37
7.1. Hauptmietzins für Kategorie D Wohnungen (§ 16 Abs. 5 MRG).....	38
8. Der Richtwertmietzins.....	39
8.1. Anwendungsbereich des Richtwertmietzinses.....	39

8.2. Begriffsdefinitionen zum Richtwertmietzins.....	40
8.2.1. Der Richtwert.....	40
8.2.2. Der Richtwertmietzins.....	40
8.2.3. Die mietrechtliche Normwohnung.....	41
8.2.4. Der ordnungsgemäße Erhaltungszustand.....	41
8.2.5. Die durchschnittliche Wohnlage.....	42
8.3. Die Ermittlung des Richtwertes.....	43
8.4. Die Wertsicherung des Richtwertes und Neufestsetzung.....	45
8.5. Zuschläge und Abstriche vom Richtwert.....	45
8.6. Die einzelnen Zuschläge und Abstriche vom Richtwert.....	47
8.6.1. Die Zweckbestimmung der Wohnung.....	47
8.6.2. Die Stockwerkslage der Wohnung.....	48
8.6.3. Die Lage der Wohnung im Stockwerk.....	49
8.6.4. Die über- oder unterdurchschnittliche Ausstattung der Wohnung.....	50
8.6.5. Die sonstige Ausstattung oder Grundrissgestaltung der Wohnung.....	50
8.6.6. Die Ausstattung der Wohnung oder des Gebäudes mit bestimmten Zusatzanlagen oder Einrichtungen.....	51
8.6.7. Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung der Etagenheizung.....	55
8.6.8. Der Lagezuschlag.....	55
8.6.9. Berechnung des Lagezuschlages.....	58
8.6.10. Erhaltungszustand des Hauses.....	59
8.6.11. Niedrigere Ausstattungskategorie gegenüber der Normwohnung.....	60
8.6.12. Die Berechnung des Richtwertmietzinses.....	60
9. Die Altmietzinse.....	61
9.1. Der Kategoriemietzins und dessen Anwendung.....	61
9.1.1. Die verschiedenen Ausstattungskategorien.....	62
9.1.2. Erläuterungen zu den Ausstattungsmerkmalen.....	63
9.1.3. Der Kategorieausgleich.....	66
9.1.4. Die Rügepflicht.....	67
9.2. Friedenszins.....	68
9.2.1. Anwendung des Friedenszinses.....	69

10. Schlussfolgerungen.....	70
Zusammenfassung.....	72
Literatur und Quellenverzeichnis.....	76
Abbildungsverzeichnis.....	78

## 1. Vorwort

Seit vielen Jahrzehnten ist die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen ein sensibles Thema, welches insbesondere durch die unterschiedlichen Positionen von Mieter und Vermieter, aber auch durch die verschiedenen Ansichten von politischen Gruppierungen und Parteien geprägt ist.

Zwar hat sich das ideologische Umfeld von Bestandnehmer und Bestandgeber in den letzten Jahren und Jahrzehnten entspannt und wird heutzutage nicht mehr so stark zwischen „mittellosen“ Mietern und „reichen“ Vermieter unterschieden, doch kommt es insbesondere, bezüglich der zulässigen Mietzinshöhe, auch gegenwärtig noch regelmäßig zu unterschiedlichen Auffassungen und zu kontroversen Diskussionen.

Daß es sich bei der Problematik der Miethöhe nicht um ein Randthema auf dem heutigen Wohnungsmarkt handelt wird klar, wenn man sich vor Augen führt, dass es trotz mehrerer starker „Wohnungsneubauwellen“ wie beispielsweise in den 90-iger Jahren, aber auch in den 70er Jahren, Österreichweit immerhin noch knapp 545.000 Altbauwohnungen in mehrgeschossigen Wohngebäuden gibt. Sechzig Prozent dieser Wohnungen - das sind etwa 327.000 – befinden sich in der Bundeshauptstadt Wien.

Die meisten dieser Altbauten stammen aus der Gründerzeit - der Epoche zwischen den Siebzigerjahren des 19. Jahrhunderts und dem Ersten Weltkrieg und sind die charakteristische Gebäudegruppe der innerstädtischen Altbauten.

In den Gründerzeithäusern Wiens, welche innerhalb der Hauptstadt knapp 33% des gesamten Wohnungsbestandes ausmachen, wohnt heute ein Drittel der Gesamtbevölkerung also eine halbe Million Menschen und prägen diese Häuser auch das Gesicht ganzer Stadtteile und bestimmen deren Wohnbedingungen.

Auch wenn sich in den letzten 25 Jahren einiges in Bezug auf Sanierung getan hat sind selbst heutzutage noch vielen dieser Gründerzeithäuser (Zinshäuser) in relativ schlechtem baulichen Zustand und ist der Bestand von Substandardwohnungen noch reichlich zu finden.

Durch die Gründung des Wiener Stadterneuerungs- und Bodenbereitstellungsfonds und aufgrund eines ausgeprägtes Förderungssystem konnte die Revitalisierung diese Gründerzeitvierteln bzw. der Altbauten vorangetrieben werden und der Substandard, welcher im dem Jahre 1970 noch bei über 50 % der Wohnungen in Wien lag, massiv verringert werden.

Diese oben beschriebenen Wohnungen, die in Altbauten und Zinshäuser der Gründerzeit liegen, sind es, die im Gegensatz von den so genannten Neubauwohnungen (Wohnungen in Gebäuden, die nach 1945 errichtet worden sind), dem Mietrechtsgesetz (MRG) zur Gänze unterworfen sind.

Das Mietrechtsgesetz mit seinen unzähligen Novellen und Erneuerungen normiert heute mehr als 10 verschiedene Arten von Mietzinsen und ist es daher für den Rechtsanwender, ob Mieter, Vermieter oder aber auch für Immobilienspezialisten, sehr schwierig, die verschiedenen Mietzinse, abhängig von beispielsweise Größe, Beschaffenheit oder (Aus)baujahr etc. der betrachteten Wohneinheit entsprechend zur Anwendung zu bringen.

## 2. Einleitung

Diese Arbeit beschäftigt sich mit den verschiedenen Arten von Mietzinsen, wie sie heutzutage im so genannten Altbau bzw. beim Zinshaus „angetroffen werden“ können. Miteinbezogen in die Ausführungen sind auch, die mit der Wohnrechtsnovelle des Mietrechts 2006<sup>1</sup> eingeflossenen Änderungen des Mietrechtsgesetzes.

Zu Beginn erfolgt ein kurzer historischer Abriss über die Entwicklung der österreichischen Mietzinse und Mietzinsvorschriften vom Beginn des letzten Jahrhunderts bis zum heutigen Tage. Diesbezüglich wird auf die wichtigsten Gesetze von der Mieterschutzverordnung (MSchVO) aus dem Jahre 1917 bis zum 3. Wohnrechtsänderungsgesetz des Jahres 1994 sowie auf wichtige Novellen chronologisch eingegangen.

Im folgenden Abschnitt werden die verschiedenen Arten von Mietzinsen, vom freien Mietzins über den angemessenen Mietzins, dem Kategorie D-Mietzins sowie dem Richtwertmietzins, dem ob seiner zentralen Bedeutung bei heute neu abzuschließenden Mietverträgen eine besondere Aufmerksamkeit in meiner Arbeit gewidmet ist, spezifisch abgehandelt.

Anschließend wird noch auf die so genannten Altmietzinse, die auch heute noch immer wieder beim klassischen Altbauzinshaus zur Anwendung kommen, wie insbesondere auf den Kategoriemietzins, aber auch den Friedenskronezins Bezug genommen.

Die Durchführung ist dahingehend von großem Interesse, da einerseits der Umgang mit den verschiedensten Mietzinsen, der trotz seiner Komplexität und Schwierigkeit, für die Praxis sehr wichtig ist, zum anderen aber, da man gerade bei der Beleuchtung der Mietzinsarten beim Zinshaus einen guten Einblick in die Entwicklung und Entstehung derselben in den Jahren und Jahrzehnten reflektierend auf die jeweils herrschenden wirtschaftlichen, sozialen und politischen Verhältnisse erhält.

---

<sup>1</sup> Wohnrechtsnovelle 2006 - WRN 2006, BGBl. I Nr. 124/2006



Dadurch sind die vom heutigen Betrachter als oft nicht nachvollziehbar erachteten Änderungen und Novellierungen leichter zu verstehen.

### **3. Mietzinsentwicklung im geschichtlichen Rückblick**

Als Grundlage des heute geltenden Bestandsrechtes dient neben dem geltenden Mietrechtsgesetz (MRG) auch weiterhin das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch ABGB (25. Hauptstück) mit seinen fast ausschließlich dispositiven gesetzlichen Bestimmungen (außer § 1096 Abs.1 letzter Satz und § 1117 letzter Satz). Neben dem ABGB gelten auch einige Bestimmungen der Zivilprozessordnung (ZPO), die vor allem Regelungen bezüglich der Aufkündigung (§§ 560 f) enthalten.

Die Anwendung des ABGB ist jedoch durch eine Vielzahl von Sondergesetzen mit zwingendem Charakter, welche hauptsächlich als Schutzvorschriften für den Bestandnehmer dienen, eingeschränkt.

Das Mietrechtsgesetz, das im Falle seiner Anwendung zwingend wirkt, hat den Grundsatz in sich, den als schwächeren Marktteilnehmer gesehenen Mieter zu schützen. Die wesentlichen Einschränkungen des MRG beziehen sich primär auf das Einziehen von gesetzlichen Mietzinsobergrenzen und den Kündigungsschutz zugunsten des Mieters.

#### **3.1. Entstehung der ersten mietrechtlichen Bestimmungen**

Vor dem 1. Weltkrieg gab es keinerlei mietrechtliche Bestimmungen, die Mietverhältnisse wurden aufgrund des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB) ausgestaltet.

Die erste Mieterschutzverordnung (MSchVO) stammt aus dem Jahre 1917. Zum Schutze der Angehörigen von Frontsoldaten vor Zinserhöhungen und Delogierungen wurden Schutzmaßnahmen im Verordnungswege ergriffen. Dementsprechend blieb der Stichtag für den Mietzins nach dem Mietengesetz („Friedenzins“, „Kronenzins“) der 1. August 1914.<sup>2</sup> Weiters waren Kündigungsbeschränkungen und ein Mietzinserhöhungsverbot Inhalt dieser Verordnung.

---

<sup>2</sup> vgl. Liehl, Grundzüge des Bestandsrechtes, S. 15

### **3.2. Zwischenkriegszeit**

Das Mietengesetz (MG)<sup>3</sup>, erlassen im Jahre 1922, stellte das erste Gesetzeswerk dar, welches die Höhe des Mietzinses in Form der Einführung der Friedenskrone gesetzlich normierte. Da dieser begrenzt Mietzins deutlich von den am Markt zu erzielenden Mieten abwich und darüber hinaus auch eine Anpassung des Mietzinses an die Inflationsrate nicht erlaubt war, war es für Hauseigentümer kaum möglich ihre Zinshäuser zu erhalten.

In den Jahren 1925, 1929, 1933, 1936, und 1937 erfolgten mehrere Mietrechtsnovellen. Erstmal wurde mit der Mietrechtsreform 1929, die heute noch bestehende Einteilung in drei Klassen, nämlich in Wohnungen, die sowohl den Kündigungs- und den Mietzinsbeschränkungen unterliegen, als auch in diejenigen, die nur den Kündigungsbeschränkungen unterliegen (Teilausnahmen) und drittens, die gar nicht vom Mietrechtsgesetz erfasst sind (Vollausnahmen), festgelegt.

### **3.3. Nachkriegszeit bis zum Jahre 1981**

Durch die Mietrechtsnovelle im Jahre 1946 wurde die Friedenskrone an den Schilling angepasst, welcher als Mietzinsobergrenze festgelegt wurde. Für Wohnungen war als höchstzulässiger Mietzins 1 Schilling, für Geschäftslokale 3 Schillinge festgesetzt. Diese Obergrenze hatte bis zum Jahre 1968 Bestand.

Aufgrund des Mietrechtsänderungsgesetzes (MRÄG) wurde mit Wirkung vom 1.1.1968 die Mietzinsbildung des MG und des ZStG (Zinsstoppgesetz) durch Ausweitung der Zulässigkeit freier Mietzinsvereinbarungen gelockert.<sup>4</sup>

### **3.4. Das Mietrechtsgesetz von 1981 und die Entwicklung bis heute**

Durch die Einführung des Mietrechtsgesetzes kam es zu einer erstmaligen Vereinheitlichung und Zusammenfassung von verschiedenen Bestimmungen und Sondergesetzen, welche das Bestandrecht bisher regelte. Nebenbei blieben aber auch die allgemeinen Bestimmungen des ABGB weiterhin anwendbar.

---

<sup>3</sup> BG vom 7.12.1922, BGBl. Nr. 872/1922

<sup>4</sup> vgl. Liehl, Grundzüge des Bestandsrechtes, S. 16

Für Mietverträge, die nach dem 31.12.1981 abgeschlossen wurden, kam es insbesondere hinsichtlich der Mietzinsbildung zu folgenden Veränderungen. Es kam zu einer Abschaffung des Friedenskronenzinses und zur Einführung des Kategoriemietzinses für Wohnungen und des angemessenen Mietzinses vor allem für Geschäftslokale. Durch die Einführung des Kategoriezinses wurden die Wohnungen je nach Ausstattung in vier Kategorien (A, B, C und D) unterteilt und Österreichweit fixe Beträge pro Quadratmeter, als Obergrenze für den Mietzins, fixiert. Der angemessene Mietzins richtet sich nach *Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand des Mietobjektes*.<sup>5</sup>

Dem Vermieter wurde weiters für bereits bestehende Mietverträge (1.1.1982) über Wohnungen und Geschäftsräume die Möglichkeit gegeben einen Erhaltungsbeitrag einzuheben. Dieser durfte gemeinsam mit dem bisher bezahlten Mietzins auf maximal  $\frac{2}{3}$  der zulässigen Kategoriemiete angehoben werden. Dieser Erhaltungsbeitrag musste vom Vermieter jedoch verpflichtend zugunsten von Erhaltungsarbeiten verwendet werden.

Eine weitere Neuigkeit war die Möglichkeit der Wertsicherung des Mietzinses und die Bindung an den Verbraucherpreisindex. Allerdings war die Mietzinsanpassung erst ab einem 10-prozentigen Indexsprung möglich.

Die wichtigsten Änderungen der MRG Novelle 1985<sup>6</sup> war die Möglichkeit der Vermietung von Wohnungen der Kategorie A und B mit einer Nutzfläche von mehr als 130 m<sup>2</sup> zum angemessenen Mietzins (Neuvermietung innerhalb von 6 Monaten) und der Verwendung des Erhaltungsbeitrages auch für Verbesserungsarbeiten.

Das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz<sup>7</sup> (1.3.1994) schuf wesentliche Neuregelungen hinsichtlich der Rechtsfolgen bei der Unternehmensübertragung zusammen mit Geschäftslokalen, den Richtwert, neue Vertragsbefristungen und Neuregelungen des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages (EVB).<sup>8</sup>

---

<sup>5</sup> § 16 Abs. 1 MRG

<sup>6</sup> BG vom 12.12.1985, BGBl. Nr. 559/1985

<sup>7</sup> BG vom 26.11.1993, BGBl. Nr. 800/1993

<sup>8</sup> vgl. Liehl, Grundzüge des Bestandsrechtes, S. 17

So wurde die Möglichkeit der Mietzinserhöhung für Altmietverträge auf den angemessenen Mietzins, im Falle der Veräußerung oder Verpachtung des Unternehmens, und im Falle des Todes des bisherigen Geschäftsraummieters die Möglichkeit der Fünfzehntelanhebung bis zum angemessenen Mietzins eingeführt. Auch für Eintritte in bestehende Wohnungsmietverträge wurden Anhebungstatbestände geschaffen.

Mit Einführung des Richtwertgesetzes wurden die Kategoriemieten mit Ausnahme der Kategorie D Mietzinse für Substandardwohneinheiten abgelöst. Die Neuregelungen des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages befreiten den Vermieter von allfälligen Rückzahlungsverpflichtungen („EVB neu“).

## **4. Die Anwendung der verschiedenen Mietzinse im Altbau (Zinshaus)**

In diesem Kapitel wird zum einen der Begriff des Zinshauses, welcher sich insbesondere in Wien durchgesetzt hat, erläutert und auf die Gründe eingegangen aufgrund derer es um die letzte Jahrhundertwende zu dieser gewaltigen Bautätigkeit in Wien gekommen ist.

Zum anderen wird der Begriff des Mietzinses juristisch erläutert und die wichtigsten Mietzinse genannt.

### **4.1. Historischer Abriss des (Wiener) Zinshauses**

Heute versteht man im Allgemeinen unter einem klassischen Zinshaus ein mehrgeschossiges Gebäude, welches insbesondere aus Wohnungen besteht. Die Errichtungszeit dieser Mietwohnhäuser erfolgte mehrheitlich in der so genannten Gründerzeit, jener Periode von der Mitte des neunzehnten Jahrhunderts bis Anfang des zwanzigsten Jahrhunderts. Als Gründerzeit wird in Österreich die wirtschaftliche Phase mit dem Beginn der Industrialisierung von der Mitte des 19. Jahrhunderts bis zum Ersten Weltkrieg bezeichnet. In der Architektur spricht man auch vom *Gründerzeitstil*, der viele in dieser Zeit gebaute bürgerliche Wohnhäuser prägt.

Nach der Eingemeindung der Vorstädte bzw. aufgrund des Zuzuges von Hunderttausenden, besonders aus Böhmen und Mähren, wird Wien zur viertgrößten Millionenstadt der Welt mit über zwei Millionen Einwohnern. Durch das starke Anwachsen der Bevölkerung und aufgrund der Tatsache, dass viele der vor 1840 bestehenden Häuser in Wien abgerissen wurden, kam es zu einer regen Bautätigkeit, wobei Quantität und Tempo der Errichtung im Vordergrund standen. Es wurde viel und sehr dicht gebaut, die Grundflächen konnten damals bis zu 85% verbaut werden, und die Wohnungen, insbesondere die den kleinen Lichthöfen zugewandten, waren daher dunkel und wenig attraktiv.

Die damals errichteten Wohnhäuser waren zum Großteil der Wohnraumbeschaffung der Arbeiterklasse gewidmet und wurden größtenteils entlang des Gürtels in den Bezirken Fünfhaus (15.), Ottakring (16), Hernals (17) und in Teilen der Leopoldstadt (2) und des Alsergrundes (9) errichtet. Sie bestanden aus ein bis zwei Zimmern und einer Gangküche und waren meist zwischen 30 und 35m<sup>2</sup> groß. Sowohl das WC als

auch die Wasserentnahmestelle waren am Gang und spricht man heute daher von Substandardhäusern. In diesen Wohneinheiten lebten durchschnittlich 4 – 5 Personen.

Speziell im ersten Bezirk und den angrenzenden Bezirken wurden aber auch so genannte Patrizierhäuser, welche mit großzügigen Wohneinheiten mit integrierten Bädern und Toiletten ausgestattet waren, errichtet. Typisch für den Baustil, dieser Häuser sind die reich dekorierten und gegliederten Fassaden, deren Einzelformen den diversen Neostielbewegungen des 19. Jahrhunderts folgten.

Diese großbürgerlichen gründerzeitlichen Gebäude sollten die soziale Stellung ihrer Eigentümer widerspiegeln. Die erste Etage bzw. das Hochparterre wurde "Bel Etage" genannt und war mit ihren besonders hohen Decken und ihren reichen Stuckverzierungen dem wohlhabenden Eigentümer vorbehalten. Nach oben wurde die soziale Stellung der Bewohner mit abnehmender Geschoßhöhe meist immer geringer.

In einer von der Stadt Wien erhobenen Statistik (1974) wird die Häuseranzahl mit einem Baujahr vor 1919 mit 37.205 Stück bzw. 334.837 Wohnungen angegeben.<sup>9</sup> Eine andere Statistik der Stadt Wien enthält eine Anzahl von 23.776 Gebäuden aus den Errichtungsjahren 1919-1945.<sup>10</sup>

## **4.2. Der Mietzins**

Grundsätzlich ist bei der Überlassung einer Wohnung zum Gebrauch das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB) anzuwenden. In § 1090 bis § 1121 ABGB ist der Bestandvertrag (Miet- und Pachtvertrag) geregelt. Die Bestimmungen des Mietrechtes MRG verdrängen die allgemein bestandrechtlichen Normen des ABGB, die nur dann zur Geltung kommen, wenn das Rechtsverhältnis nicht dem MRG unterliegt oder soweit dieses keine Regelungen enthält.<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup> Quelle: Statistisches Amt der Stadt Wien, Beiträge zum Wohnen in Wien, November 1974

<sup>10</sup> Quelle: Statistisches Amt der Stadt Wien, Beiträge zum Wohnen in Wien, November 1974

<sup>11</sup> Koziol – Welser, Grundzüge des Bürgerlichen Rechtes ( 9.Auflage), 1992

In § 1090 ABGB wird der Mietvertrag wie folgt bestimmt. „ *Der Vertrag, wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält, heißt überhaupt Bestandsvertrag.*“ Ein wesentliches Merkmal eines Bestandsvertrages ist demnach die Vereinbarung eines bestimmten (bestimmbares) Entgelts bzw. eines bestimmten (bestimmbaren) Mietzinses. Wird sohin keine Entgeltzahlung vereinbart kann keine Miete vorliegen.<sup>12</sup>

Gemäß § 15 Abs.1 MRG setzt sich im Vollenwendungsbereich des Mietrechtes der vom Mieter zu entrichtende Mietzins (Bruttomietzins) als Oberbegriff aus folgenden Bestandteilen zusammen:

- Hauptmietzins (Nettomietzins)
- Anteil der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben
- Anteil für allfällige besondere Aufwendungen, (z.B. Gemeinschaftsanlagen wie Aufzüge)
- dem angemessenen Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände (Möbelmiete) oder für sonstige zu erbringende zusätzliche Leistungen
- Umsatzsteuer in der Höhe von 10% (Einrichtungsgegenstände und Wärmeversorgung 20%).

Der Hauptmietzins<sup>13</sup> wird nach der Rechtsprechung als diejenige Zahlungen verstanden, die nicht unter § 15 Abs.1 Z. 2-4 oder § 15 Abs. 2 fallen. Der Mieter hat den Mietzins gemäß § 15 Abs.2 MRG, sofern nichts anderes vereinbart ist, am 1. eines jeden Kalendermonats im Vorhinein zu entrichten.

Weiters besteht auch die Möglichkeit einen Pauschalmietzins zu vereinbaren. Bei diesem werden sämtliche Mietzinsbestandteile in einem einzigen Betrag zusammengefasst<sup>14</sup>. Nach § 15 Abs. 4 MRG ist mit einem Pauschalmietzins die Summe der Mietzinsbestandteile gemeint.<sup>15</sup>

---

<sup>12</sup> OGH 24.11.2004, 3Ob 280/04d

<sup>13</sup> OGH 26.11.1991, 5 Ob 129/91

<sup>14</sup> vgl. Dirnbacher, Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2006, S 198

<sup>15</sup> OGH 28.9.2004, 5 Ob 198/04k



### 4.3. Die verschiedenen Arten von Mietzinsen

Wie in vielen Bereichen des Mietrechtes stellt sich auch beim Mietzins die Frage, ob diesbezüglich das Mietrecht zur Gänze- oder nur teilweise oder aber gar nicht zur Anwendung gelangt. Unterliegt das Mietverhältnis nicht oder nicht zur Gänze den Bestimmungen des MRG, kann der Mietzins frei vereinbart werden („freier Mietzins“). Im Vollenwendungsbereich wird die Mietzinsbildung durch das MRG (oder durch förderungsrechtliche Bestimmungen bzw. durch das WGG) geregelt.<sup>16</sup>

Bei einem Mietvertrag über Wohnungen, Wohnungsteile oder Geschäftsräumlichkeiten ist immer von der vollen Anwendbarkeit des Mietrechtgesetzes auszugehen. Diese gesetzliche Vermutung kann im Einzelfall nur durch die Behauptung und den Nachweis eines konkreten Ausnahmetatbestandes, der eine teilweise oder gänzliche Nichtanwendung der Bestimmungen des MRG bewirkt, widerlegt werden. Beweispflichtig ist derjenigen der irgendwelche Rechtsfolgen ableiten will.<sup>17</sup>

Der zweite entscheidende Punkt bei der Frage, welcher Mietzins zur Anwendung kommt, ist neben der Anwendbarkeit des MRG die Frage, zu welchem Zeitpunkt der Mietvertrag abgeschlossen wurde.

Demnach werden im Mietrechtsgesetz MRG grundsätzlich folgende Arten von Mietzinsen unterschieden:

- die so genannten „Altmietzinse“ wie der Kategoriemietzins und der „Friedenskronenzins“ sowie der Mietzins im Zuge einer 1/15 Anhebung und der Mietzins gemäß §§ 18 und 19 MRG,
- der Hauptmietzins für Wohnungen der Ausstattungskategorie D (D - unbrauchbar und D - brauchbar) geregelt in §16 Abs. 5 MRG,
- der Richtwertmietzins, welcher in § 16 Abs. 2 bis 4 MRG geregelt ist,
- der angemessene Hauptmietzins nach § 16 Abs. 1, 10 und 11 sowie § 46c MRG) sowie der angemessene Hauptmietzins bei Geschäftsraummiete unter Berücksichtigung der Art der Geschäftstätigkeit und der getätigten

---

<sup>16</sup> vgl. Dirnbacher, Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2006, S 194

<sup>17</sup> vgl. Liehl, Grundzüge des Bestandsrechtes, S. 18

Investitionen des Mieters (§ 16 Abs. 1 MRG iVm §§ 12a Abs. 2 u 46a Abs. 2 MRG);

- der so genannte wertbeständige Mietzins gemäß § 45 MRG,
- Mietzins beruhend auf förderungsrechtlichen Vorschriften

## 5. Der freie Mietzins

Beim freien Mietzins ist der Vermieter bei der Vereinbarung des Hauptmietzinses völlig frei, es gibt keine Beschränkung der Höhe des Mietzinses. Die Mietzinshöhe richtet sich nach den lokalen Marktgegebenheiten, also nach Angebot und Nachfrage in der gegenständlichen Lage.

Mietzinsgrenzen ergeben sich allenfalls nur aufgrund der allgemeinen zivilrechtlichen Beschränkungen des Zivilrechtes (ABGB). Hierbei sind insbesondere die Regelungen über die „Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes“ („laesio enormis“) und die Regeln hinsichtlich des Wucherverbotes, aber auch Sittenwidrigkeit, List, Zwang, und die Drohung beim Vertragsabschluß zu erwähnen.

Bei der Verkürzung über die Hälfte nach § 934f ABGB folgt das Gesetz dem Gedanken der objektiven Äquivalenz zwischen Leistung (ein Mietzins mehr als das Doppelte des ortsüblichen Zinses) und Gegenleistung<sup>18</sup> und gewährt den Verkürzten ein Aufhebungsrecht, wenn *bei einem zweiseitig verbindlichen Geschäft ein Teil nicht einmal die Hälfte dessen was er dem anderen gegeben hat, von diesem an dem gemeinen Wert erhalten*.<sup>19</sup> Voraussetzung dieses Rechtsbehelfes ist nicht das Vorliegen subjektiver Voraussetzungen sondern einzig die relativ einfach zu beweisende objektive Wertdifferenz.

Beim Wucher gemäß § 879 Abs. 2 lit.2 ABGB muß ein auffallendes Mißverhältnis zwischen Leistung (auffallend überhöhter Mietzins) und Gegenleistung vorliegen und der Bewucherte muß aus bestimmten Gründen verhindert gewesen sein die „Äquivalenz“ aus eigenen zu wahren etwa aus Unerfahrenheit oder Leichtsinns. Zum Dritten muß der Wucherer die Lage des Bewucherten ausgenutzt haben.<sup>20</sup>

### 5.1. Anwendungsbereich des freien Mietzinses

Keinerlei Mietzinsbeschränkungen gelten, wenn Bestandverhältnisse vorliegen, die vom Vertragstypus her nicht vom MRG erfasst werden, wie beispielsweise bei der

---

<sup>18</sup> Koziol – Welser, Grundzüge des Bürgerlichen Rechtes ( 9.Auflage), 1992, S 271

<sup>19</sup> § 934 ABGB 1. Satz

<sup>20</sup> Koziol – Welser, Grundzüge des Bürgerlichen Rechtes ( 9.Auflage), 1992, S 144 -145

Pacht, aber auch bei Bestandsverträgen bei Objekten, die nicht als Mietgegenstände im Sinne des MRG gelten.<sup>21</sup> Zu erwähnen wären hierbei beispielsweise Teile von Geschäftsräumlichkeiten<sup>22</sup>, Stapelparker<sup>23</sup>, neutrale Objekte (Bestandsobjekte, die nicht für Wohn- und/oder Geschäftszwecke dienen), Flächen aller Art sofern sie nicht zum Zweck der Bebauung vermietet sind sowie auch bewegliche Sachen.<sup>24</sup>

Weiters kann der Mietzins auch dann frei vereinbart werden, wenn das Bestandverhältnis überhaupt nicht (Vollausnahme) oder zumindest hinsichtlich der Mietzinsbildungsvorschriften (Teilausnahme) nicht dem MRG unterliegt.<sup>25</sup> Die Ausnahmetatbestände der Vollausnahmen regelt das Mietrechtsgesetz in § 1 Abs. 2 MRG die Teilausnahmen in § 1 Abs.4 MRG.

Bei folgenden Mietverhältnissen kommt das MRG gemäß § 1 Abs. 2 MRG überhaupt nicht zur Anwendung (**Vollausnahmen**):

- Nach § 1 Abs.2 Z.1 MRG *fallen Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs- oder Flughafenbetriebs- sowie Speditions- oder Lagerhausunternehmen oder eines hierfür besonders eingerichteten Heimes für ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer, Schüler oder Studenten*<sup>26</sup> nicht in den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes.

Die erste Ausnahmebestimmung bezweckt der Unternehmensbezogenen Interessenslage des Vermieters Rechnung zu tragen.<sup>27</sup>

- Wohnungen oder Wohnräume, die von einer karitativen oder humanitären Organisation im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens vermietet werden.

---

<sup>21</sup> vgl. Dirnbacher, Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2006, S 195

<sup>22</sup> OGH 10.1.2006, 5 Ob 276/05, OGH 22.12.1987, 5O b 593/87

<sup>23</sup> OGH 12.10.2006, 3 Ob 11/05x

<sup>24</sup> vgl. Dirnbacher, Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2006, S 30-31

<sup>25</sup> vgl. Dirnbacher, Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2006, S 195

<sup>26</sup> § 1 Abs. 2 Z 1 MRG

<sup>27</sup> vgl. Dirnbacher, Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2006, S 32-33

Diese Vollaussnahme gilt allerdings nur bei Mietverträgen abgeschlossen nach dem 31.12.2001.

- Dienst-, Natural- oder Werkswohnungen aufgrund oder in Zusammenhang mit einem Dienstverhältnis.

Es muß hierbei ein untrennbarer Zusammenhang zwischen dem Arbeitsverhältnis (Dienstvertrag) und dem Recht, die Wohnung zu benutzen (Mietvertrag) bestehen. Auch nach der Beendigung des Dienstverhältnisses (Pensionierung) bleiben die Bedingungen des Mietvertrages unverändert.

- Bei maximal auf 6 Monate befristet vermieteten Mietverhältnissen bezüglich Geschäftsräumlichkeiten und Zweitwohnungen.

Bei Wohnungen (Ausstattungskategorie A oder B) muss es sich um einen vorübergehenden berufsbedingten Ortswechsel handeln. Die Wohnung darf nur als Zweitwohnung gemietet werden. Dieser Zweck muss schriftlich vereinbart werden.

- Ferienwohnungen

Zweitwohnungen, die nur zur Erholung oder Freizeitgestaltung gemietet werden, fallen ebenfalls nicht in den Anwendungsbereich des MRG. Ob die Anmietung einer Zweitwohnung in diesem Sinne vorliegt, entscheidet der vereinbarte Vertragszweck.<sup>28</sup>

- Ein- und Zweifamilienhäuser

Seit der Wohnrechtsnovelle 2001 fallen auch Mietgegenstände in einem Haus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten (wobei ein nachträglicher Dachbodenausbau nicht schadet), unabhängig vom Errichtungsjahr des Hauses unter diesen Ausnahmetatbestand. Dieser liegt jedoch nur dann vor, wenn der Mietvertrag nach dem 31.12.2001 abgeschlossen wurde. Bei Mietverhältnissen, die vor dem 01.01.2002 geschlossen wurden, hat die frühere Teilaussnahme des § 1 Abs.4 Z.2 MRG jedoch weiterhin Bedeutung.

---

<sup>28</sup> vgl. Liehl, Grundzüge des Bestandsrechtes 2006, S. 25

Der nachträgliche Dachbodenausbau kann auch zur Schaffung mehrerer zusätzlicher Bestandseinheiten führen, ohne die Vollaussnahme zu beseitigen.<sup>29</sup>

Bei der **Teilanwendung** des MRG (§ 1 Abs. 2) kommen zum Unterschied der Vollaussnahmen die Kündigungs- und Befristungsbestimmungen sowie die Regelungen hinsichtlich des Eintrittes von Todes wegen zur Anwendung. Ansonsten gelten nur die Vorschriften des ABGB über den Bestandvertrag.

Bei folgenden Mietverhältnissen kommt das MRG gemäß § 1 Abs. 2 MRG nur teilweise zur Anwendung:

- *Mietgegenstände in Gebäuden, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet worden sind.*<sup>30</sup>

Hierbei sind die Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes ausschlaggebend.

- Mietgegenstände in frei finanzierten Gebäuden, die aufgrund einer nach dem 30.6.1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurden (§ 1 Abs. 4 Z.1 MRG)

Das Datum, welches auf die Baubewilligung abstellt, bezieht sich auf das ganze Gebäude an sich und nicht auf den einzelnen Mietgegenstand<sup>31</sup>. Aus diesem Grund fällt der nachträgliche Dachbodenausbau im Althaus aber eben auch im geförderten Neubau ebenso nicht unter *diese* Ausnahmebestimmung wie ein allfälliger Anbau oder Zubau.

- *„Mietgegenstände die im Wohnungseigentum stehen, sofern der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das aufgrund einer nach dem 8.Mai1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist“.*<sup>32</sup>

---

<sup>29</sup> vgl. Dirnbacher, Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2006, S 43

<sup>30</sup> § 1 Abs. 3 MRG

<sup>31</sup> OGH 9.3.1993, 5 Ob 160/92

<sup>32</sup> § 1 Abs. 4 Z.3 MRG

Auch hier ist das *Datum der Baubewilligung* ausschlaggebend und schadet auch die Tatsache, dass allenfalls bei anderen Wohnungen im Haus noch kein Wohnungseigentum begründet wurde nicht.

Weiters ist es auch nicht erforderlich, dass das Wohnungseigentum bereits im Zeitpunkt der Errichtung des Objektes begründet worden ist und wird grundsätzlich durch Förderungen (wenn nicht auf MRG verwiesen wird) der Teilausnahmetatbestand des § 1 Abs.1 Z 3 MRG nicht beseitigt.

- Bei Mietgegenständen in einem Wirtschaftspark.
- *Mietgegenstände, die durch den Ausbau eines Dachbodens oder einen Aufbau auf Grund einer nach dem 31.12.2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, sowie unausgebaute Dachbodenräumlichkeiten, die nach dem 31.12.2001 mit der Abrede vermietet werden, dass darin - zum Teil oder zur Gänze durch den Hauptmieter eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit errichtet werde<sup>33</sup>.*
- *„Mietgegenstände, die durch einen Zubau auf Grund einer nach dem 30.September 2006 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind“<sup>34</sup>.*

Da es sich bei diesen Teilausnahmen um typische Anwendungsfälle bei einem Zinshaus handelt, erfolgt im Anschluß unter dem Punkt 4.3. eine gesonderte Abhandlung.

## **5.2. Anwendungsbereich beim Zinshaus**

Da sich die Anwendungsfälle des freien Mietzinses nur selten auf Bestandsobjekte im typischen Zinshausbereich beziehen, werden diese Tatbestände im folgenden nochmals speziell angeführt und beschrieben.

---

<sup>33</sup> § 1 Abs. 4 Z.2 MRG

<sup>34</sup> § 1 Abs. 4 Z.2a MRG

### **5.2.1. Dachbodenausbau oder Aufbau ( § 1 Abs. 4 Z 2 MRG)**

Dieser Teilausnahmebestand wurde durch die Mietrechtsnovelle 2001 geschaffen. Voraussetzung ist neben der *Baubewilligung*, die nach dem 31.12.2001 erteilt werden muß bzw. der Vermietung der unausgebauten Dachbodenräumlichkeiten mit der Abrede der Errichtung von Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten, der Zeitpunkt des *Mietvertragsabschlusses*.

Bei Mietgegenständen, die durch den Ausbau eines Dachbodens neu errichtet werden, muß der Mietvertragsabschluß nach dem *31.12.2001*, bei Mietgegenständen die nicht durch einen mit einem Dachbodenausbau verbundenen Aufbau bzw. Aufstockung errichtet werden, muß der Mietvertragsabschluß nach dem *30.09.2006* erfolgen. Davor abgeschlossene Mietverträge unterliegen dem Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG)<sup>35</sup>.

Eine weitere Voraussetzung, um das Tatbestandsmerkmal der Teilanwendung des Mietrechtes zu erfüllen, ist die Tatsache, dass die *sonstigen Mietobjekte grundsätzlich in den Vollenwendungsbereich des Mietrechtes* fallen. Anderenfalls wäre diese Spezialnorm für Dachbodenausbauten auch nicht sinnvoll, da ja ohnehin entweder eine Voll- oder Teilausnahme vorläge.

Seit der Mietrechtsnovelle 2006, seit der neben Dachbodenausbauten zusätzlich auch *Dachbodenaufbauten*, die nach dem 30.09.2006 vermietet werden, in den Teilanwendungsbereich des § 1 Abs.4 Z.2 MRG fallen, sind die *Abgrenzungsprobleme* im Hinblick auf Kubatur, Änderung der Dachneigung, Aufklappen des Daches, etc. nicht mehr von Bedeutung.

### **5.2.2. Zubauten ( § 1 Abs. 2a MRG)**

Mietgegenstände, die durch einen Zubau auf Grund einer nach dem 30.September 2006 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, fallen in den Teilanwendungsbereich des § 1 Abs.2a MRG.

---

<sup>35</sup> vgl. Dirnbacher, Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2006, S 52



Aufgrund der unpräzisen Ausdrucksweise von Seiten des Gesetzgebers hinsichtlich des Begriffes „Aufbau“ stellt sich für den Rechtsunterworfenen allerdings die Frage, ob sich ein derartiger Aufbau ausschließlich auf eine sog. horizontale Erweiterung bezieht, oder aber auch auf Schaffung von neuen Mietgegenständen allenfalls auch unter der Erde.

Bei dieser strittigen Meinung geht beispielsweise Dirnbacher von keiner strikten Wortinterpretation des Begriffes aus und vertritt die Ansicht, dass es insbesondere um die Schaffung von neuem Wohnraum sowie auch darum gehe dem Vermieter einen Anreiz für Investitionen zu geben.

Dahingehend seien daher auch Räumlichkeiten, die nicht nur an der Spitze des Daches entstehen sondern auch „seitliche Zubauten“, Kellerausbauten und die Umwandlung von Allgemeinflächen unter die Bestimmung des § 1 Abs.4 Z.2 MRG zu subsumieren.

## 6. Der angemessene Mietzins

Der so genannte „angemessene Hauptmietzins“ unterliegt dem Vollenwendungsbe-  
reich des MRG und wird in § 16 Abs. 1 MRG wie folgt geregelt.

*„Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des  
Hauptmietzinses für einen in Hauptmiete gemieteten Mietgegenstand sind bis zu  
dem .... nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungs-  
zustand angemessenen Betrag zulässig,...“<sup>36</sup>*

Das Gesetz enthält sohin keinerlei Angaben über die konkrete Höhe des  
angemessenen Hauptmietzinses, sondern beschreibt diesen nur als einen für den  
Mietgegenstand (Wohnung, Geschäftslokal) im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlus-  
ses „nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand  
angemessenen Betrag“.

Dieser angemessene Betrag unterscheidet sich in der Realität vom freien Mietzins  
weniger durch die Höhe sondern vielmehr aufgrund der Möglichkeit des Mieters  
diesen ob seiner „Angemessenheit“ in einem nachträglichen behördlichen  
Verfahrens (Schlichtungsstelle, Gericht) überprüfen und allenfalls herabsetzen zu  
lassen. Der angemessene Mietzins ist im Gegensatz zum freien Mietzins (mit  
Ausnahme des Wuchers etc.) anfechtbar und kann nur im Einzelfall nach Abwägung  
der Umstände ermittelt werden.

Die Höhe von vereinbarten angemessenen oder freien Mietzinsarten wird sich meist  
im Bereich der marktkonformen ortsüblichen Miete auf ähnlich hohem Niveau  
bewegen.

Ein Verzicht auf die Geltendmachung der Unzulässigkeit oder Unangemessenheit  
des Mietzinses ist vorweg, wie sich aus § 27 Abs. 3 MRG ergibt, rechtsunwirksam<sup>37</sup>  
und kann auch von Seiten des Vermieters und zugunsten des Vermieters der  
Mietzins im Nachhinein nicht mehr verändert (erhöht) werden.

---

<sup>36</sup> § 16 Abs. 1 MRG

<sup>37</sup> OGH 27. 5. 1988, 3 Ob 556, 557/87

Die Berechnung des „angemessenen Mietzinses“ gemäß § 16 Abs. 1 MRG orientiert sich zunächst einmal am marktkonformen (ortsüblichen) Mietzins; weiters sind die besonderen Bemessungskriterien des § 16 Abs. 1 MRG durch Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen, allenfalls unter Beiziehung eines *Immobilienfachverständigen*, dessen Gutachten insbesondere dann als ausreichend und verlässlich angesehen wird, wenn er die *Vergleichswertmethode* anwendet. Letztlich bleibt es unter Anwendung des § 273 ZPO der freien Überzeugung des Richters überlassen, den im konkreten Fall „angemessenen“ Mietzins zu bestimmen.<sup>38</sup>

Bei der Beurteilung der Angemessenheit des Mietzinses handelt es sich um eine *Rechtsfrage*, die vom Richter - und nicht vom SV - zu lösen ist. Die Ermittlung des üblichen Mietzinses - als Orientierungshilfe für die Angemessenheitsprüfung - gehört hingegen zur Tatfrage, zu deren Lösung der Richter auf die Hilfe eines SV zurückgreifen kann.<sup>39</sup>

Die Angemessenheitsgrenze ist nach *objektiven Gesichtspunkten* festzulegen. Es kann daher weder die besondere Vorliebe des Mieters für den Mietgegenstand noch die Notwendigkeit eine Rolle spielen, das Bestandobjekt zu mieten. Besteht aber der besondere Anreiz in der günstigen Lage des Bestandgegenstandes, seiner Beschaffenheit oder seinem Ausstattungszustand, dann handelt es sich um objektiv wertbestimmende Faktoren, die bei der Ermittlung des angemessenen Hauptmietzinses heranzuziehen sind.<sup>40</sup>

Im Streitfall ist für das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes nach § 16 Abs. 1 MRG der Vermieter *behauptungs- und beweispflichtig*.<sup>41</sup>

Aus Anlass eines später eingeleiteten Überprüfungsverfahrens sind aktuelle Vergleichswerte auf den Vertragsabschlusszeitpunkt zurückzurechnen, wenn Vergleichswerte aus der Zeit des Vertragsabschlusses fehlen.<sup>42</sup>

---

<sup>38</sup> OGH 24. 11. 1998, 5 Ob 294/98 s, OGH 11.11. 2003, 5 Ob 209/03 a

<sup>39</sup> OGH 24. 11. 1998, 5 Ob 294/ 98 s

<sup>40</sup> OGH 15. 10 1985, 5 Ob 80/8

<sup>41</sup> OGH 23.3. 1999, 5 Ob 119/98f, ähnlich OGH 27. 4. 1999, 5 Ob 97/99x

<sup>42</sup> OGH 5.7. 1991, 5 Ob 1053/91

Für die Mietzinsbildung kommt es grundsätzlich auf den im Zeitpunkt des *Abschlusses des Mietvertrages* bestehenden oder vom Vermieter herzustellenden und innerhalb angemessener Zeit tatsächlich geschaffenen Zustand einer Wohnung an.<sup>43</sup>

Bei einer Befristung des Mietverhältnisses ist gemäß § 16 Abs. 7 MRG der angemessene Mietzins um 25% zu vermindern.

### **6.1. Anwendungsbereich des angemessenen Mietzinses**

Die Möglichkeit, einen angemessenen Mietzins zu verlangen, besteht nur in den folgenden Fällen:

- **Geschäftsräumlichkeiten und “gemischten Objekten“ (§16 Abs. 1 Z 1 MRG)**

*„Vereinbarungen.....bis zu dem nach.....nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessen Betrag sind zulässig, wenn der Mietgegenstand nicht zu Wohnzwecken dient; wird ein Mietgegenstand teils als Wohnung, teils als Geschäftsräumlichkeit verwendet, so darf nur der für Wohnungen zulässige Hauptmietzins angerechnet werden, es sei denn, daß die Verwendung zu Geschäftszwecken die Verwendung zu Wohnzwecken bedeutend überwiegt; ...“<sup>44</sup>.*

Wie aus § 16 Abs. 1 MRG hervorgeht, ist für Geschäftsräumlichkeiten prinzipiell ein angemessener Mietzins zulässig. Wenn ein Mietgegenstand aber teils als Wohnung, teils als Geschäftsräumlichkeit genutzt wird, kann nur dann ein angemessener Mietzins wie für Geschäftsräume begehrt werden, wenn die Verwendung zu Geschäftszwecken bedeutend überwiegt. Der Verwendungszweck der Bestandseinheit muß daher von den Vertragsparteien einvernehmlich oder schlüssig vereinbart werden. Die *Behauptungs- und Beweislast* für das deutliche Überwiegen des Geschäftszweckes trifft den Vermieter und gehen Zweifel zu seinen Lasten.<sup>45</sup>

---

<sup>43</sup> OGH 29. 6. 1999, 5 Ob 324/98 b

<sup>44</sup> § 16 Abs. 1 Z 1 MRG

<sup>45</sup> OGH 15. 06 2000, 5 Ob 154/00h

Eine Besonderheit für die Anmietung von Geschäftsräumlichkeiten gibt es seit dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz WÄG für Unternehmer. Diese müssen spätestens bei Übergabe des Mietgegenstandes, wenn sie Bedenken gegen die Angemessenheit des Mietzinses haben, diesen rügen. Danach kann sich ein Unternehmer nicht mehr auf die Überschreitung des zulässigen Höchstmaßes nach § 16 Abs. 8 MRG berufen.

Ein Mieter kann innerhalb von drei Jahren nach Mietvertragsabschluß und erfolgter Rüge (bei Unternehmern) den seiner Meinung nach unangemessenen Mietzins anfechten und die Überprüfung im Außerstreitverfahren bei Gericht oder bei einer Schlichtungsstelle - falls vorhanden – geltend machen.

Die Rüge als solche hat daher noch keine Auswirkungen auf den Mietzins, sie ist vielmehr Voraussetzung einer allfälligen späteren Anfechtung gemäß § 16 Abs. 1 Z 1 MRG iVm § 37 Abs. 1 Z 8 MRG.

Die Rüge muss dem Vermieter signalisieren, dass von der Möglichkeit einer gerichtlichen Mietzinsreduzierung unter Aufrechterhaltung aller übrigen Bestimmungen des Mietvertrages Gebrauch gemacht wird<sup>46</sup> und gilt die Rüge nicht, wenn sie zu früh erfolgt ist. Sie kann nur zwischen rechtswirksamen Abschluss des Vertrages und der Übergabe des Bestandobjektes erfolgen, also unverzüglich, spätestens jedoch bei Übergabe des Bestandobjektes.<sup>47</sup>

- **Neubau bzw. neu errichteter Mietgegenstand (§16 Abs. 1 Z 2 MRG)**

Darunter sind Mietgegenstände zu verstehen, die in einem Gebäude gelegen sind, das aufgrund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung errichtet wurde sowie Mietgegenstände als solche, die erst aufgrund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau neu geschaffen wurden.

Der häufigste angewendete Fall dieser Bestimmung ist der Dachbodenausbau in einem klassischen Altbau aber auch im geförderten Neubauobjekt. Es kann der

---

<sup>46</sup> OGH 27. 1. 1998, 5 Ob 510/97 d

<sup>47</sup> OGH 27. 1. 1998, 5 Ob 510/97 d, OGH 21.12. 1999, 5 Ob 257/99a

angemessene Mietzins auch dann begehrt werden, wenn nicht die Ausstattungskategorie A oder B erreicht wird.<sup>48</sup>

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass die mit der Mietrechtsnovelle des Jahres 2001 neu geschaffene (durch die WRN 2006 erweiterte bzw. präzierte) Teilausnahme des § 1 Abs. 4 Z 2 MRG betreffend Wohnungen und/oder Geschäftsobjekte am Dachboden sowohl an eine nach dem 31.12.2001 erteilte Baubewilligung als auch an den erfolgten Mietvertragsabschluss nach dem 31.12.2001 als Tatbestandserfordernisse anführt. Da diese *beiden* Voraussetzungen bei allen vor dem 1.1.2002 erfolgten Dachbodenausbauten nicht erfüllt sein können, gilt die Mietzinsbildungsnorm des § 16 Abs. 1 Z 2 MRG - ungeachtet der mit der MRN 2001 darin erfolgten Streichung des Hinweises auf Dachböden - weiterhin für sämtliche Dachbodenausbauten in Gebäuden, die zur Gänze dem MRG unterliegen.<sup>49</sup> Dies ergibt sich auch aus der Übergangsregelung des § 49d Abs. 2 MRG.

Unter die Anwendung dieser Bestimmung des § 16 Abs. 1 Z 2 MRG kann aber nicht nur der klassische (Dachboden)ausbau fallen sondern auch der *Anbau* oder die *Aufstockung* an ein Althaus fallen, da die mit der WRN 2006 um Dachaufstockungen ergänzte Teilausnahme des § 1 Abs. 4 Z 2 MRG nur dann zur Anwendung gelang, wenn die Neuschaffung des Mietgegenstandes auf Grund einer nach dem 31.12.2001 erteilten Baubewilligung erfolgte und der Mietvertrag nach dem 30.9.2006 abgeschlossen wurde.<sup>50</sup>

Beim Zubau wird von der durch die WRN neu geschaffene Teilausnahme des § 1 Abs. 4 Z 2a MRG gefordert, dass sowohl die Baubewilligung als auch der Mietvertragsabschluss *nach* dem 30.9.2006 erfolgen.<sup>51</sup>

Jedenfalls nicht In den Anwendungsbereich des angemessenen Mietzinses ( § 16 Abs. 1 Z 2 MRG) fallen auch diejenigen Mietgegenstände, die nach einer bloßen *Umgestaltung* von schlecht ausgestatteten Einheiten in gut ausgestattete, wenn auch mit erheblichen Mitteln, entstehen.

---

<sup>48</sup> OGH 25.11 2003, 5 Ob 258/03g

<sup>49</sup> vgl. Dirnbacher, Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2006, S 223

<sup>50</sup> vgl. Dirnbacher, Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2006, S 223

<sup>51</sup> vgl. Dirnbacher, Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2006, S 224

- **Wohnungen in denkmalgeschützten Gebäuden (§16 Abs. 1 Z 2 MRG)**

Die Anwendung des angemessenen Mietzinses ist an das Vorliegen des *Denkmalschutzes* und die Tatsache, dass der Vermieter nach dem 8. Mai 1945 *erhebliche Eigenmittel* zur Erhaltung aufgewendet hat, geknüpft.

Der Denkmalschutz kann entweder bescheidmäßig durch das Bundesdenkmalamt erteilt werden oder bei bestimmten Gebäuden *ex lege* erfolgen.

Denkmalschutz *ex lege* besteht für Gebäude, die sich im alleinigen oder überwiegenden Eigentum des Bundes, eines Landes oder von anderen öffentlich-rechtlichen Körperschaften, Anstalten, Fonds sowie von gesetzlich anerkannten Kirchen oder Religionsgesellschaften einschließlich ihrer Einrichtungen befinden. Das öffentliche Interesse an ihrer Erhaltung gilt als so lange gegeben, das heißt sie stehen so lange unter Denkmalschutz, bis das Bundesdenkmalamt auf Antrag des Eigentümers oder von Amts wegen das Gegenteil festgestellt hat (Unterstellung kraft gesetzlicher Vermutung).<sup>52</sup> Maßgebender ist der Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses.

Unter *Eigenmitteln* werden nur diejenigen Mittel aus dem Vermögen des Vermieters verstanden, die nicht aus der Hauptmietzinsreserve stammen. Um dies nachweisen zu können, ist es daher erforderlich, die Verwendung der Hauptmietzinsreserve im relevanten Zeitraum nachzuweisen.<sup>53</sup> Besteht gar keine gesetzliche Mietzinsverrechnungspflicht, so sind auch die Mietzinseinnahmen jedenfalls *Eigenmittel*.<sup>54</sup>

Von erheblichen Mittel kann ungeachtet der Tatsache, dass keine Judikatur im Zusammenhang mit der Frage der Erheblichkeit von *Eigenmitteln* im Zusammenhang mit § 16 Abs.1 Z3 MRG vorliegt<sup>55</sup>, nach Prader allerdings dann ausgegangen werden, wenn die Aufwände im Verhältnis zur Größe des Hauses und zur Gesamthöhe der Erhaltungskosten ins Gewicht fallen. Darauf, wie die *Eigenmittel* des Vermieters finanziert wurden, ob etwa durch Darlehen von dritter Seite,

---

<sup>52</sup> vgl. § 2 Abs. 1 DMSG idF BGBl 1990/473

<sup>53</sup> vgl. Dirnbacher, Das Mietrechtsgesetz, S 317

<sup>54</sup> OGH 29.10.1996, 4 Ob 2273/96k

<sup>55</sup> vgl. Dirnbacher, Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2006, S 225

kommt es nicht an, soweit dabei nicht öffentliche Mittel (Subventionen für Altstadterhaltung ua) in Anspruch genommen wurden. Maßgeblich ist stets die Zeit- und Rechtslage im Zeitpunkt der Aufwendung.<sup>56</sup>

Auch ist die Leistungsfähigkeit des Vermieters bei der Frage der Erheblichkeit der Eigenmittel nicht zu beurteilen<sup>57</sup> und werden auch allfällige zukünftige Mieteinnahmen im Gegensatz zum Verfahren nach §§ 18ff MRG nicht berücksichtigt.

- **Großwohnungen der Kategorie A oder B (§16 Abs. 1 Z 4 MRG)**

Die kumulativen Voraussetzungen zur Anwendung des angemessenen Mietzinses sind zum einen das Vorliegen einer so genannten Großwohnung mit mehr als 130 m<sup>2</sup> Nutzfläche, zum anderen der Ausstattungsstandard der Kategorie A oder B. Des Weiteren muß, um einen angemessenen Hauptmietzins verlangen zu können, die Wohnung innerhalb von sechs Monaten nach Räumung durch den Vormieter neu vermietet werden bzw., im Falle von getätigten Verbesserungsarbeiten, innerhalb von 18 Monaten.

Die Zeiträume, während der der Vermieter nach der Räumung des Vormieters Verbesserungsarbeiten durchführt oder durchführen lässt, sind in die Frist von sechs Monaten einzubeziehen.<sup>58</sup> Die getätigten Investitionen, welche eine Verlängerung der Wiedervermietungsfrist bewirken, müssen idR mit einer die Kategorieanhebung (allenfalls Brauchbarmachung) einhergehenden Verbesserungsmaßnahme verbunden sein.<sup>59</sup>

Hinsichtlich der Innehabung ist ein Wechsel zwischen Vor- und Nachmieter erforderlich, das bedeutet, dass eine nochmalige Vermietung an den bisherigen

---

<sup>56</sup> vgl. Prader, Das Mietrechtsgesetz 2002, S 225; OGH 23. 3. 1999, 5 Ob 119/98 f, OGH 4. 9. 2001, 5 Ob 148/01 b

<sup>57</sup> OGH 28.1. 1986, 5 Ob 108/85

<sup>58</sup> OGH 23.10.1986, 7 Ob 636/86

<sup>59</sup> vgl. Dirnbacher, Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2006, S 226



Mieter nicht möglich ist.<sup>60</sup> Die Fristen beginnen mit der Räumung der Wohnung durch den früheren Mieter oder Inhaber zu laufen<sup>61</sup>.

Bei einer Zusammenlegung zweier Wohnungen beginnt der Lauf der 18-monatigen Wiedervermietungsfrist erst ab dem Freiwerden der zweiten Wohnung.<sup>62</sup> Im Falle der Versäumung der Frist muß allerdings zum Richtwertmietzins vermietet werden und erst bei einem allfälligen wiederholten Freiwerden der Wohnung und neuem Fristenlauf kann bei deren Einhaltung zum angemessenen Hauptmietzins vermietet werden<sup>63</sup>.

- **Nachträgliche (Freiwillige) Mietzinsvereinbarung (§16 Abs. 1 Z 5 MRG)**

Eine freiwillige Erhöhung auf den angemessenen Mietzins - statt z.B. eines niedrigeren Richtwertmietzins - ist bei Vorliegen eines *unbefristeten* Mietverhältnisses dann möglich, wenn seit der Übergabe des Mietobjektes mindestens *ein Jahr* vergangen ist und eine *schriftliche Vereinbarung* über die Höhe des neuen Hauptmietzinses zwischen Mieter und Vermieter einvernehmlich getroffen wird.

Der auf der freiwilligen Mietzinsvereinbarung aufbauende „neue Mietzins“ darf die Angemessenheitsgrenze jedoch nicht überschreiten.<sup>64</sup>

- **Zeitlich begrenzte Mietzinsanhebung (§16 Abs. 10 und 11 MRG)**

Bei Mietverhältnissen, die zwar grundsätzlich den Mietzinsbildungsnormen des § 16 Abs. 2 bis 7 MRG unterliegen - und eigentlich der Richtwertmietzins oder der Kat-D-Mietzins zur Anwendung kommen müsste kann eine zeitlich begrenzte Erhöhung auf den angemessenen Hauptmietzins zur Deckung der *Kosten der Erhaltung und nützlichen Verbesserungen* iSd §§ 3 und 4 MRG sowie zur Deckung der Kosten von *geförderten Sanierungsmaßnahmen* vereinbart werden. Diese Erhöhung ist jedoch nur unter den folgenden Voraussetzungen möglich (§ 16 Abs. 10 MRG).

---

<sup>60</sup> OGH 16.9.1997, 5 Ob 2150/96d

<sup>61</sup> OGH 27.5.1997, 5 Ob 184/97p

<sup>62</sup> OGH 23.2.1999, 5 Ob 309/98 x

<sup>63</sup> OGH 27.8.1991, 5 Ob 72/91

<sup>64</sup> OGH 14.3.1995, 5 Ob 1035/95

Zum einen muß eine schriftliche Vereinbarung, die frühestens ein halbes Jahr nach Mietvertragsabschluss erfolgt sein muß, vorliegen, zum anderen muß in dieser Vereinbarung ausdrücklich das Ausmaß der Erhöhung sowie auch der Erhöhungszeitraum festgelegt werden.

Bei befristeten Mietverträgen sind diese Vereinbarungen gemäß § 16 Abs. 10 MRG letzter Satz nur dann erlaubt, wenn der Erhöhungszeitraum vor dem Ablauf des Mietverhältnisses endet, das heißt der Mieter muss zumindest während des letzten Monats vor Ablauf der Befristung wieder in den Genuss des alten (niedrigeren) Mietzinses kommen.

Zum Unterschied von Mietzinserhöhungen nach § 16 Abs. 1 Z.5 MRG sind die Mieterhöhungen auch auf einen allfälligen *Nachmieter übertragbar*. Aber nur unter der Voraussetzung, dass mit dem Nachmieter eine schriftliche Vereinbarung getroffen wird und im Mietvertrag weiters auch Informationen über das Ausmaß der Erhöhung sowie auch der Erhöhungszeitraum festgelegt werden. Wie nach § 16 Abs. 10 MRG muß beim befristeten Mietvertrag der Erhöhungszeitraum vor dem Ablauf des Mietverhältnisses enden.

- **Angemessener Mietzins nach früherer Standardanhebung der Wohnung (§ 46c MRG)**

Nach § 46c MRG kann der Vermieter auch *„wenn die Voraussetzungen des § 16 Abs.1 nicht vorliegen, dennoch Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses für eine Wohnung ohne die Beschränkungen des § 16 Abs. 2 bis 4 und 6 bis zu dem für die Wohnung nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Beitrag auch weiterhin zulässigerweise treffen<sup>65</sup>“*, wenn die folgenden Voraussetzungen vorliegen.

Hat der Vermieter bei einer Wohnung der Kategorie A, B oder C nach dem 31. 12.1967 eine so genannte „Standardanhebung“ durchgeführt, so kann er bei einer Neuvermietung ebenfalls einen angemessenen Hauptmietzins verlangen.

Diese Regelung soll Vermietern, die vor dem Bekannt werden der Einführung des Richtwertes im Jahre 1993 Verbesserungen bzw. Kategorieanhebungen vorgenommen haben, dahingehend bei der Finanzierung dieser Investitionen

---

<sup>65</sup> § 46c MRG

helfen, dass sie Neuvermietungen zum angemessenen Mietzins vereinbaren dürfen. Nach der alten Rechtslage war es nämlich Vermietern nach erfolgter Kategorieanhebung jedenfalls gestattet den angemessenen Mietzins zu vereinbaren.

Unter Standardanhebung nach dieser Bestimmung ist die Zusammenlegung von mehreren Wohnungen der Kategorie B, C oder D, eine bautechnische Aus- oder Umgestaltung größeren Ausmaßes einer oder mehrerer Wohnungen der Kategorie B, C oder D oder sonstige Aufwendungen unter Heranziehung von erheblichen Mitteln zu verstehen, wenn dadurch die Wohnung in eine höhere Ausstattungskategorie einzustufen ist.

Vorraussetzung dabei ist das Vorliegen einer Wohnung mit Kategorie A, B oder C, welche sich in „ordnungsgemäßem Zustand“ befindet, einem Zustand, der ohne weitere Adaptierungen und Verschönerungsarbeiten die sofortige Benützung der Wohnung zulässt<sup>66</sup>, wobei nicht jeder geringfügige Mangel die Ordnungsgemäßheit ausschließt.<sup>67</sup> Bei der Beurteilung des ordnungsgemäßen Zustandes ist die im Zeitpunkt der Übergabe der Wohnung herrschende Verkehrsauffassung ausschlaggebend.

Eine weitere Vorraussetzung ist, daß die Standardanhebung vor dem 1.10.1993 tatsächlich begonnen wurde. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass eine Generalsanierung eines Hauses, die vor dem Stichtag begonnen hat, nicht ausreicht, wenn nicht in der gegenständlichen Wohneinheit mit den Arbeiten begonnen wurde.<sup>68</sup>

Die Einhebung des angemessenen Mietzinses ist gerechnet ab dem Abschluss der Arbeiten zur Standardanhebung *nur für die Dauer von 20 Jahren möglich*, danach ist auch für diese Wohnungen nur mehr der Richtwertmietzins zulässig. Die 20-jährige Frist gilt nicht nur für bereits bestehende Mietverhältnisse sondern auch für neu abzuschließende Verträge, in denen sich der Vermieter auf die erfolgte Standardanhebung beruft.<sup>69</sup>

---

<sup>66</sup> OGH 28.2.1995, 5 Ob 38/95

<sup>67</sup> OGH 8.7.1997, 5 Ob 145/97 b

<sup>68</sup> OGH 13.10.1998, 5 Ob 245/98 k

<sup>69</sup> vgl. Liehl, Grundzüge des Bestandsrechtes 2006, S. 48

Wesentlich ist in diesem Zusammenhang auch, dass die Arbeiten vom Vermieter nicht nur finanziert, sondern auch veranlasst worden sein müssen<sup>70</sup> und die Tatsache, dass unzulängliche Arbeiten die Anhebung der Ausstattungskategorie verhindern können.<sup>71</sup>

Beim Tatbestand der Zusammenlegung von Wohnungen und beim Tatbestand der anderen bautechnischen Aus- oder Umgestaltung größeren Ausmaßes ist die Frage, ob es sich dabei um Aufwendungen mit erheblichen Mitteln handelt, nicht zu prüfen.<sup>72</sup>

---

<sup>70</sup> vgl. Dirnbacher, Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2006, S 229

<sup>71</sup> OGH 12.11.1996, 5 Ob 2357/96w

<sup>72</sup> OGH 12.9.2005, 5 Ob 207/05 k

## 7. Der Kategoriemietzins

Der Kategoriemietzins wurde mit dem Mietrechtsgesetz 1982 eingeführt und fixierte Mietzinsobergrenzen für Wohnungen, die je nach ihrer Ausstattung in eine der vier Kategorien (A, B, C, D) eingeteilt wurden. Bis zum 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (WÄG) waren die Bestimmungen des Kategoriemietzins die zentrale gesetzliche Grundlage für den gesetzlich geregelten Mietzins und kam immer dann zur Anwendung, wenn weder der angemessene noch der freie Mietzins vereinbart werden konnte.

Grundsätzlich gelten Kategoriemietzinse für Wohnungen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die vor dem 30. Juni 1953 errichtet wurden und deren Mietverträge zwischen 1. Jänner 1982 und vor dem 1. März 1994 abgeschlossen wurden. Seit der Einführung des Richtwertsystems im Jahre 1993 wurde der Kategoriemietzins weitgehend abgelöst. Nur für Wohnungen der Ausstattungskategorie D (unbrauchbar bzw. brauchbar) gelten auch bei Mietvertragsabschlüssen nach dem 1. März 1994, also auch heute noch, fixe "Kategoriemietzinse".

Im MRG werden für die Beurteilung der Ausstattung von Wohnungen vier Kategorien (A bis D) unterschieden. Die Zuordnung einer Wohnung zu einer bestimmten Kategorie ist bei Altmietverträgen insbesondere für die Höhe des zulässigen Hauptmietzinses von Bedeutung.

Weiters haben Kategoriebeträge unter anderem Bedeutung bei Substandardwohnungen (Kategorie D Wohnungen), bei der als Berechnung des Mietzinses nach § 45 MRG (Wertbeständigkeit des Mietzinses bzw. vormals Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag), für Mietzinserhöhungen zur Finanzierung von Instandhaltungsarbeiten beim §§ 18, 19-er Verfahren, bei der Bestimmung des Hauptmietzinses bei Großwohnungen sowie bei der Ermittlung von Abstrichen vom Richtwert im Richtwertsystem.

Bei Neuabschlüssen von Mietverträgen nach dem 1. März 1994, können Kategoriemietzinse für Wohnungen nur in Form des Kategorie D-Mietzinses (D unbrauchbar bzw. D brauchbar) in Erscheinung treten.

Der Kategoriemietzins im Gesamten, wie er bei Altmietverträgen auch heute noch regelmäßig vorkommt, wird unter Punkt 8 (Altmietzinse) im Einzelnen abgehandelt.

### **7.1. Hauptmietzins für Kategorie D Wohnungen (§ 16 Abs. 5 MRG)**

Bei Neuabschlüssen von Mietverträgen bei Wohnungen ohne WC oder Wasserentnahmestelle im Inneren kommen, sofern nicht der freie Mietzins (§ 1 Abs. 2 u 4 MRG, § 53 MRG) oder der angemessene Hauptmietzins (§ 16 Abs. 1 MRG) zur Anwendung kommen darf, für diese Mietobjekte die Mietzinsbeschränkungen des § 16 Abs. 5 MRG, zur Anwendung.

Ist die Kategorie D-Wohnung in unbrauchbarem Zustand, ist der Hauptmietzins gegenwärtig mit € 0,73 pro m<sup>2</sup> und Monat gedeckelt, für eine Kategorie-D-Wohnung in brauchbarem Zustand darf derzeit ein Hauptmietzins bis zu einem Betrag von 1,46 pro m<sup>2</sup> und Monat vereinbart werden.

Als Kategorie D *brauchbar* ist eine Wohnung einzustufen, die zwar in brauchbaren Zustand ist aber entweder über kein WC oder keine Wasserentnahmestelle im Inneren verfügt.

Unter Kategorie D *unbrauchbar* wird eine Wohnung verstanden, die sich in unbrauchbaren Zustand befindet insbesondere auch dann, wenn eine im Inneren zwar vorhanden Wasserentnahmestelle oder das WC nicht gebraucht werden kann und trotz Mieteraufforderung der Vermieter dies nicht binnen angemessener Frist beseitigt.<sup>73</sup>

---

<sup>73</sup> vgl. Liehl, Grundzüge des Bestandsrechtes 2006, S. 40

## **8. Der Richtwertmietzins**

Der durch das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz<sup>74</sup> eingeführte Richtwertmietzins, in Kraft getreten mit 1.3.1994, bildet bis heute die zentrale Mietzinsbildungsnorm des Mietrechtsgesetzes (MRG). Durch den Richtwertmietzins wurden die Kategoriemietzinse, ausgenommen die Kategorie D Mietzinse für Substandardeinheiten, abgelöst, die nach fixen Quadratmeterbeträgen Österreichweit Geltung hatten, und kam es zumindest tendenziell zu einer Annäherung an die Mieten am freien Markt.

Ziel der Einführung des Richtwertmietzinses, der Jahrelange politische Diskussionen vorausgingen, war es, den durch die Wohnrechtsnovelle im Jahre 1985 und in weiterer Folge durch die Zulassung der Vergleichswertmethode durch die Rechtsprechung, immer mehr an Bedeutung gewinnenden angemessenen Mietzins, durch eine so genannte neue Angemessenheit neu zu definieren. In diesem Zusammenhang sollte auch auf regionale Unterschiede Bedacht genommen werden.

### **8.1. Anwendungsbereich des Richtwertmietzinses**

Grundsätzlich kommt es zur Anwendung des Richtwertmietzinses bei Vermietungen von Wohnungen der Kategorie A, B und C nach dem 1. März 1994, sofern diese vor dem 09.05.1945 baugenehmigt wurden und weder die Voraussetzungen für einen freien, einen angemessenen oder einen durch Förderbestimmungen bestimmten Mietzins gegeben sind.

Umgekehrt kommt der Richtwertmietzins insbesondere nicht zur Anwendung, wenn es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie D, oder um eine Geschäftsraummiete handelt oder bei einer Voll- oder Teilausnahme zum Mietrechtsgesetz.

Der Richtwertmietzins ist eine spezielle Form des angemessenen Mietzinses und ist in seiner Höhe nach unten durch den Kategoriemietzins und nach oben hin durch den angemessenen Mietzins der Höhe nach beschränkt. Diese bedeutet in der

---

<sup>74</sup> BG vom 26.11.1993, BGBl. Nr. 800/1993

Praxis, dass trotz aller Zu- und allfälliger Abschläge die oben beschriebenen Grenzen nicht über- oder unterschritten werden dürfen.

## **8.2. Begriffsdefinitionen zum Richtwertmietzins**

### **8.2.1. Richtwert**

Der Richtwert ist jener Betrag, der als Hauptmietzins für die so genannte „mietrechtliche Normwohnung“ pro Quadratmeter Nutzfläche festgesetzt wird. Er wird für jedes Bundesland per Verordnung durch das Bundesministerium für Justiz festgelegt und kundgemacht und bildet die Grundlage für die Berechnung des Richtwertmietzinses.

Die Regelungen hinsichtlich der Ermittlung und der Festsetzung werden im Richtwertgesetz (RichtWG) geregelt.

### **8.2.2. Richtwertmietzins**

In § 16 Abs. 2 MRG wird der Richtwertmietzins als derjenige angemessene Betrag beschrieben, der *für eine gemietete Wohnung der Ausstattungskategorie A, B oder C zwischen Mieter und Vermieter je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat vereinbart wird und unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche* nicht überstiegen werden darf.<sup>75</sup> Der Richtwertmietzins wird also vom Richtwert ausgehend unter Berücksichtigung allfälliger Zu- und Abschläge jeweils im Vergleich zur so genannten mietrechtliche Normwohnung berechnet.

Der im § 16 Abs. 2 MRG angeführte angemessene Betrag ist nicht mit dem angemessenen Mietzins nach § 16 Abs. 1 MRG, welcher eine gänzlich andere Mietzinsart verkörpert, zu verwechseln. Dieser bezieht sich auf den Richtwert als vorgegebenen fixen Ausgangsbetrag, jener ermittelt sich flexibel unter zur Hilfenahme der Vergleichswertmethode und wird im Einzelfall ermittelt.

Die Bestimmungen zur Ermittlung des Richtwertmietzinses sind in § 16 Abs. 2 -4 MRG geregelt.

---

<sup>75</sup> § 16 Abs. 2 MRG



### 8.2.3. Die mietrechtliche Normwohnung

Was eine mietrechtliche Normwohnung ist, wird in § 2 Richtwertgesetz (RichtWG) definiert. Demnach handelt es sich dabei um *„eine Wohnung mit einer Nutzfläche zwischen 30 Quadratmeter und 130 Quadratmeter in brauchbarem Zustand, die aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht, über eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung verfügt und in einem Gebäude mit ordnungsgemäßem Erhaltungszustand auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung) gelegen ist“*.

Diese Normwohnung entspricht also grundsätzlich einer Wohnung der Ausstattungskategorie A, die sich aber zusätzlich noch in einem Gebäude mit ordnungsgemäßem Erhaltungszustand und in durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung) befinden muß.

Es handelt sich bei der mietrechtlichen Normwohnung um eine Wohnung im Altbau<sup>76</sup>, welche nach dem Wunsch des Gesetzgebers als Vergleichswohnung dient, *für die der Richtwert den korrekten Mietzins darstellt.*<sup>77</sup>

### 8.2.4. Der ordnungsgemäße Erhaltungszustand

Zusätzlich zu den in § 2 Richtwertgesetz (RichtWG) angeführten Kriterien muß sich das Gebäude, nicht die Wohnung, in einem ordnungsgemäßen Erhaltungszustand befinden. Ein Gebäude befindet sich nach § 2 Abs.2 RichtWG in ordnungsgemäßem Erhaltungszustand, *„wenn der Zustand seiner allgemeinen Teile nicht bloß vorübergehend einen ordentlichen Gebrauch der Wohnung gewährleistet“* und *„im Zeitpunkt der Vermietung keine Erhaltungsarbeiten im Sinn des § 3 Abs. 3 Z 2 MRG (privilegierte Erhaltungsarbeiten) anstehen“*.

Damit soll in erster Linie auf die für den Gebrauch einer Wohnung unverzichtbaren allgemeinen Teile des Hauses, wie insbesondere die Außenfenster, das Dach und die Ver- und Entsorgungsleitungen, abgestellt werden.<sup>78</sup>

---

<sup>76</sup> OGH 21.08.2001, 5 Ob 168/01v

OGH 04.04.2003, 5 Ob 296/02v

<sup>77</sup> vgl. Dirnbacher, Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2006, S 233

Die spezielle Wohnung muß allerdings dadurch beeinträchtigt werden oder beeinträchtigt werden können.<sup>79</sup>

### **8.2.5. durchschnittliche Wohnlage**

Nach § 2 Abs.3 Richtwertgesetz (RichtWG) ist „*die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen* und dort vorhanden, wo ein *Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) aufgewiesen hat*, vorherrschend ist.

Die beschriebene Durchschnittslage scheint konzipiert (nur) für Wiener Verhältnisse und bezieht sich auf die so genannten „Gründerzeitviertel“ in Wien mit einem überwiegenden Anteil - von mindestens 50% - kleiner und mangelhaft ausgestatteter Wohnungen.

Jedenfalls ist bei den Gebäuden auf den Errichtungszeitpunkt, also die historische Bausubstanz, abzustellen, die heutige Bebauungssituation sowie nachträgliche Änderungen sind nicht zu berücksichtigen. Im Errichtungszeitpunkt durften nicht mehr als 50% kleine Substandardwohnungen in einem Gebiet vorhanden gewesen sein, wobei Änderungen nach 1917 keine Rolle spielen.<sup>80</sup>

Die Abgrenzung eines „Gebietes“ und die diesbezügliche örtliche Zuordnung ist schwierig, wobei nicht auf ganze Bezirke und Stadtteile, sondern auf Wohnblöcke und Straßenzüge mit gleichartiger Gebäudecharakteristik vernünftigerweise abzustellen sein wird.

In Wien werden in der Praxis vom Magistrat der Stadt statistische Zählbezirke herangezogen und die Gründerzeitviertel ausgehend von politischen Bezirken in einem Plan erfasst. Diese Zählbezirke werden wiederum in Zählgebiete, also kleinere Einheiten unterteilt und es wurde überprüft, ob die überwiegende Anzahl der Gebäude im relevanten Zeitraum errichtet wurde und im damaligen Zeitpunkt

---

<sup>78</sup> vgl. Dirnbacher, Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2006, S 233

<sup>79</sup> vgl. Würth/Zinger/Kovanyi, 2004, S 572 Rz 2

<sup>80</sup> vgl. Dirnbacher, Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2006, S 234

hauptsächlich über kleinere Substandardwohnungen verfügte.<sup>81</sup> Grundlage bildete die Häuser- und Wohnungszählungen der Jahre 1961 und 1971.

### **8.3. Die Ermittlung des Richtwertes**

Die Berechnung und Feststellung des Richtwertes erfolgt nach einem komplizierten, gesetzlich festgelegten Schema (§ 3 RichtWG), wobei der Richtwert selbst als Bindeglied zwischen der Mietzinsbildung im geförderten Neubau und der Mietzinsbildung im Altbau verstanden wird.

Auch wenn der einzelne Rechtsunterworfenen auf die Mietzinsbildung keinen Einfluss hat, im Folgenden ein kurzer Abriss über die Festsetzung des Richtwertes.

Ausgangsbasis bilden die im geförderten Neubau für eine Neubaumietwohnung in einem mehrgeschossigen Gebäude mit mindestens 4 Wohnungen anfallenden Grund- und Baukosten, die im Jahre 1992 in den Ländern tatsächlich den Förderungszusicherungen zugrunde gelegt wurden oder sich aus den förderbaren Baukosten ergaben.

In weiterer Folge werden jene Baukostenanteile, die zwar Gegenstand der Förderung sind, aber typischerweise im Altbau nicht vorhanden sind in Abzug gebracht. Im Richtwertgesetz (§ 3 Abs.4) werden KFZ-Stellplätze, gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen und Gemeinschaftsanlagen oder aber auch Aufzüge angeführt. Ob diese Aufzählung nur beispielhaft oder aber abschließend ist, ist nicht endgültig geklärt. Aus diesen ermittelten Grund- und Baukosten wird der gewichtete Durchschnittswert pro Quadratmeter Wohnnutzfläche errechnet.

Schließlich werden, um zum Richtwert zu gelangen, die 4% des Grundkostenanteils und die 5,5% der Baukosten (4% Verzinsung, 1,5% Erhaltungskomponente aufgrund der Abschreibung auf 66 Jahre) addiert und von der ermittelten Zwischensumme weiters 5% der Errichtungskosten eines Aufzuges sowie 5% der Errichtungskosten einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage pro Quadratmeter Nutzfläche abgezogen. 1/12 dieses Ergebnisses ergibt den Richtwert pro Monat.

---

<sup>81</sup> vgl. Dirnbacher, Das Mietrechtsgesetz 1994, S 56f

Auf Grund von Daten der jeweiligen Landesregierung (teilweise auch auf Grund von Gutachten eines eigens dafür geschaffenen Beirats) wurde der Richtwert für jedes Bundesland durch Verordnung des Justizministers festgesetzt. Die verlautbarten Richtwerte (Stand 1.4.2007) für die einzelnen Bundesländer betragen:

**Tabelle 1: Richtwertetabelle von 1994 bis 2007**

Bundesland	Bgld	Ktn	NO	OÖ	Szbg	Stmk	Tirol	Vbg	Wien
in ATS/m <sup>2</sup>									
1.3.1994	46,00	58,90	51,70	54,60	69,60	69,50	61,50	77,40	50,40
1.4.1995	47,20	60,40	53,00	56,00	71,40	71,30	63,10	79,40	51,70
1.4.1996	48,10	61,50	54,00	57,00	72,70	72,60	64,30	80,90	52,70
1.4.1997	49,20	63,00	55,30	58,40	74,40	74,30	65,80	82,80	53,90
1.4.1998	49,90	63,90	56,10	59,20	75,50	75,40	66,70	84,00	54,70
1.4.1999	50,20	64,30	56,50	59,60	76,00	75,90	67,20	84,50	55,00
1.4.2000	50,90	65,20	57,20	60,40	77,00	76,90	68,10	85,70	55,80
1.4.2001	52,20	66,90	58,70	62,00	79,00	78,90	69,80	87,90	57,20
in Euro/m <sup>2</sup>									
1.4.2002	3,87	4,95	4,35	4,59	5,85	5,84	5,17	6,51	4,24
1.4.2003	3,94	5,05	4,43	4,68	5,96	5,96	5,27	6,63	4,32
1.4.2004	3,99	5,11	4,48	4,73	6,03	6,03	5,53	6,71	4,37
1.3.2005	4,11	5,26	4,61	4,87	6,21	6,20	5,49	6,91	4,50
1.4.2006	4,17	5,34	4,68	4,95	6,31	6,30	5,57	7,01	4,57
1.4.2007	4,22	5,41	4,75	5,01	6,39	6,38	5,65	7,11	4,63

Quelle: Aufarbeitung des Autors

#### **8.4. Wertsicherung des Richtwertes und Neufestsetzung**

Die Wertanpassung der Richtwerte erfolgt jährlich aufgrund gesetzlicher Bestimmung und darf nicht mit der Wertsicherung des Richtwertmietzinses verwechselt werden, der jedenfalls einer vertraglichen Vereinbarung bedarf.

Die Richtwerte erhöhen oder vermindern sich jährlich in dem Ausmaß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Verbraucherpreisindex (VPI) 1986 oder des an seine Stelle tretenden Index gegenüber dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bestimmung (1.3.1994) der Richtwerte ergibt.<sup>82</sup>

Da die Regelung des § 6 RichtWG, wonach der Richtwert vom BM für Justiz nach Einholung eines Gutachtens des Beirates, bei einer Veränderung des Baupreisindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau von der Veränderung des Verbraucherpreisindex 1986 um mehr als 25% bzw. um mehr als 10% vor der WRN 2000 abweicht, neu festzusetzen ist, mit 25.7.2006 durch Art 10 DRG 2006 ersatzlos aufgehoben wurde, kann es zu eine Veränderung des Richtwerts nur mehr durch eine Valorisierung gemäß § 5 RichtWG kommen.<sup>83</sup> Eine Neufestsetzung der Richtwerte nach § 6 RichtWG kann daher nicht mehr stattfinden.

#### **8.5. Zuschläge und Abstriche vom Richtwert**

Um vom für jedes Bundesland in unterschiedlicher Höhe festgesetzten Richtwert, als höchstzulässigen Hauptmietzins für die mietrechtliche Normwohnung, zum Richtwertmietzins zu gelangen sind bei Wohnungen der Kategorien A, B und C allfällige Zuschläge und Abstriche zum oder vom Richtwert zu berücksichtigen.

Der zulässige Hauptmietzins für die konkrete Wohneinheit ergibt sich, indem man im Vergleich zur Normwohnung (im Sinne des § 2 RichtWG) werterhöhende und wertvermindernde Umstände ausgehend vom Richtwert durch Zuschläge und Abstriche berücksichtigt.

---

<sup>82</sup> vgl. Dirnbacher, Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2006, S 236

<sup>83</sup> vgl. Dirnbacher, Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2006, S 236 f

Es soll sich also im Richtwertmietzins der Wohnwert der konkreten Wohnung, im Verhältnis zur fiktiven Normwohnung, äquivalent niederschlagen. Dabei ist gemäß § 16 Abs. 2 MRG von der „allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens“ auszugehen<sup>84</sup> und die Berechnung von Zuschlägen und Abstrichen im Einzelfall vorzunehmen.

Ob es sich bei den in 16 Abs. 2 MRG Z. 1 bis 6 MRG angeführten werterhöhenden oder wertvermindernd Umständen um eine bloß beispielhafte oder aber abschließende Aufzählung handelt, ist im Mietrechtsgesetz selbst nicht geregelt. Durch die einerseits unklare Begriffswahl des Gesetzgebers hinsichtlich der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens, wird jedoch auf der anderen Seite klar zum Ausdruck gebracht, dass es keinen Katalog mit der Höhe nach fixen anwendbaren Zu- und Abschlägen gibt. Auch besteht bis heute in der Literatur Uneinigkeit, welche Zu- bzw. Abschläge absolut und/oder in Prozent vorzunehmen sind.

Daß es hingegen keine Rangordnung der Zu- und Abschläge untereinander gibt und, dass die einzelnen Vergleichskriterien einzeln zu betrachten sind, ist in der Literatur jedoch weitgehend unbestritten.

In der Praxis haben sich für die Normunterworfenen die unter Berücksichtigung der einzelnen Bundesländern ausgearbeiteten und erlassenen, allerdings unverbindlichen, Empfehlungen des beim Justizministerium eingerichteten Beirats hinsichtlich der Anwendung von Zu- und Abschläge als sehr hilfreich herausgestellt. Da mit der Wohnrechtsnovelle 2006 auch die §§ 7 und 8 RichtWG mit 25.7.2006 durch Art 10 DRG 2006 aufgehoben wurden, können zwar nun keine weiteren Beiratsempfehlungen mehr erfolgen, jedoch bleiben die bereits ergangenen und kundgemachten weiterhin aufrecht.

Die Empfehlungen des Beirates sollen insbesondere zu einer einheitlichen Bewertung bei Zuschlägen und Abstrichen führen. Bisher wurden Beiratsempfehlungen allerdings nur für Wien, Salzburg und Kärnten am 1.3.1994 sowie weitere Beiratsempfehlungen nur für Wien am 30.8.1994 im Amtsblatt zur Wiener Zeitung

---

<sup>84</sup> OGH 8.4.2003, 5 Ob 296/02v

veröffentlicht.<sup>85</sup> In der Praxis haben diese Empfehlungen, die an sich unverbindlich sind, vor allem in Mietzinsüberprüfungsverfahren als Beurteilungsgrundlage Bedeutung erlangt.

## **8.6. Die einzelnen Zu- und Abschläge vom Richtwert**

Die einzelnen im Gesetz angeführten Tatbestandsmerkmale werden vorab der Übersicht halber wie folgt aufgelistet:

- Zweckbestimmung der Wohnung
- Stockwerkslage der Wohnung
- Ausstattung der Wohnung
- Sonstige Ausstattung oder Grundrissgestaltung der Wohnung
- Ausstattung der Wohnung mit bestimmten Zusatzanlagen oder Einrichtungen
- Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung der Etagenheizung
- Lagezuschlag
- Erhaltungszustand der Hauses
- Ausstattungskategorie

In der Folge nun die Abhandlung der einzelnen im Mietrechtsgesetz angeführten Tatbestandsmerkmale wie folgt:

### **8.6.1. Die Zweckbestimmung der Wohnung**

In den Regelungstatbestand des Richtwertmietzinses fallen grundsätzlich nur Wohnungen. Durch die Erwähnung des Zweckes in § 16 Abs. 2 Z.1 MRG denkt der Gesetzgeber aber an die Möglichkeit eine Wohnung auch zu Geschäftszwecken zu vermieten. Dabei darf der Geschäftszweck den Wohnzweck aber nicht überwiegen, da ja sonst der angemessene Mietzins zur Anwendung kommen müßte.<sup>86</sup>

Wird nun eine Wohnung teilweise auch zu Geschäftszwecken wie beispielsweise als Geschäft, Büro, Kanzlei, Atelier oder Ordination vermietet, so ist entsprechend

---

<sup>85</sup> vgl. Dirnbacher, Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2006, S 235

<sup>86</sup> vgl. Dirnbacher, Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2006, S 237

den Beiratsempfehlungen für Wien für die zu Geschäftszwecken genutzte Teilflächen ein Zuschlag, der sich aus der Differenz zwischen dem angemessenen Hauptmietzins und dem Richtwert errechnet, gerechtfertigt.

Dadurch soll der wirtschaftliche Vorteil, den der Mieter aufgrund seiner geschäftlichen Tätigkeit zieht berücksichtigt werden und die Höhe des Zuschlages von der Art der Geschäftstätigkeit und der damit verbundenen Beeinträchtigungen der übrigen Mieter abhängig gemacht werden.

### 8.6.2. Die Stockwerkslage der Wohnung

Dieser in § 16 Abs. 2 Z.1 MRG angeführte Regelungsstatbestand rechtfertigt sowohl Zuschläge als auch Abschläge und werden bei der praktischen Handhabung regelmäßig die bei Nutzwertfestsetzungen (Wohnungseigentumsbegründung) vorhandenen Erfahrungswerte herangezogen. Insbesondere sind das Vorhandensein bzw. das Nichtvorhandensein eines Aufzuges zu berücksichtigen aber auch sonstige Einflüsse auf die Wohnqualität.<sup>87</sup> Der Beirat für Wien hat unter Punkt 2 für die prozentmäßige Bewertung der Stockwerkslage folgende Empfehlungen abgegeben:

- |  |                            |
|--|----------------------------|
| • Unterstes Wohngeschoss unter Niveau          | Abstrich 15% bis 30%       |
| • Unterstes Wohngeschoss niveaugleich          |                            |
| straßenseitig                                  | Abstrich 5% bis 15%        |
| hofseitig                                      | Abstrich bis 10%           |
| • Unterstes Wohngeschoss bis 2,5 m über Niveau |                            |
| straßenseitig                                  | Abstrich bis 10%           |
| nicht unmittelbar an der Straße                | Abstrich bis 5%            |
| • erster Stock (2. Hauptgeschoss)              | kein Zuschlag od. Abstrich |
| • Geschosszuschlag nach Marktauffassung        |                            |
| ab dem 2. Stock pro Stock                      | Zuschlag von 1,5%          |
| • Abstrich für nicht vorhandenen Lift,         |                            |
| ab dem 2. Stock pro Stock                      | Abstrich von 4%            |

Nachdem die Empfehlung des Beirates für Wohnungen im ersten Stock (2. Hauptgeschoss) keinerlei Zuschläge oder Abschläge vorsehen, wird man davon

---

<sup>87</sup> vgl. Dirnbacher, Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2006, S 238





Verhältnis der Nutzflächen der davon betroffenen Aufenthaltsräume zu den Nutzflächen der sonstigen Aufenthaltsräume anzusetzen.

#### **8.6.4. Die über- oder unterdurchschnittliche Ausstattung der Wohnung**

Das Gesetz erwähnt im Detail beispielsweise Balkone, Terrassen, Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Abstellplätze als über- oder unterdurchschnittliche Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft.

Nach den entsprechenden Empfehlungen des Beirates für Wien ist herauszulesen, dass die mietrechtliche Normwohnung mit einem Kellerabteil ausgestattet sein muß.

- Wohnung mit Balkon, Loggia oder Terrasse                      Zuschlag bis 10%
- Wohnung ohne Kellerabteil    Abstrich von 2,5%
- Wohnung mit Dachbodenabteil    Zuschlag von 2,5%

#### **8.6.5. Die sonstige Ausstattung oder Grundrissgestaltung der Wohnung**

Durch diesen Normtatbestand soll verdeutlicht werden, dass eine gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung bessere Ausstattung oder eine bessere Grundrissgestaltung zu berücksichtigen ist. Dies jedoch nur dann, wenn sie nicht allein durch den Mieter vorgenommen worden ist.

Aufgrund der Tatsache, dass die Rechtsprechung hinsichtlich der mietrechtlichen Normwohnung mittlerweile festgestellt hat, dass es sich um eine Althauswohnung handelt<sup>90</sup>, werden nach jüngerer Rechtsprechung auch Zuschläge als Sonderausstattung wie etwa für eine Gegensprechanlage, Internetanschluß, Telefon oder Telekabel als gerechtfertigt angesehen.<sup>91</sup> Es handelt sich in Bezug auf den historischen Standard eines Altbauhauses um werterhöhende Abweichungen.

Die Rechtsprechung hat beispielsweise auch einen Zuschlag für Parkettboden in Abweichung gegenüber dem dazumal weit verbreiteten Brettellboden als besondere

---

<sup>90</sup> OGH 21.08.2001, 5 Ob 168/01v

<sup>91</sup> OGH 01.10.2002, 5 Ob 230/02p

Ausstattung anerkannt.<sup>92</sup> Weiters wurde auch ein Zuschlag für ein zentrales Vorzimmer als gerechtfertigt angesehen.

Zuschläge folgender Größenordnung wurden von der Rechtsprechung als angemessen angesehen:

- Gegensprechanlage                      Zuschlag 1%
- Parkettboden                              Zuschlag 3%
- zentrales Vorzimmer                      Zuschlag 3%

Durch die jüngste Rechtsprechung wurden auch Zuschläge beispielsweise für einen Abstellraum, einen Wirtschaftsraum neben Küche oder die besondere Ausstattung des Bades mit Wanne und eigener Dusche sowie einer Sicherheitstür gewährt.<sup>93</sup>

Bezüglich der Beurteilung von werterhöhenden und wertmindernden Aspekten ist immer eine Gesamtschau erforderlich, weil der Wert einer Wohnung nur als Gesamtes erfassbar ist. Dahingehend ist die Auflistung und Bewertung einzelner Fakten nur zur Kontrolle geeignet.<sup>94</sup>

Der Beirat für Wien hat beispielsweise folgende Empfehlungen abgegeben:

- Gangküche    Abstrich von 5%
- Kochstelle bei Einzelraumwohnung              Abstrich von 5%
- zusätzliches Bad oder zusätzlicher Duschaum      Zuschlag 5% bis 10%
- zusätzliches WC    Zuschlag von 5%

#### **8.6.6. Die Ausstattung der Wohnung oder des Gebäudes mit bestimmten Zusatzanlagen oder Einrichtungen**

Aus der Formulierung des Gesetzes und den Verweis auf § 3 Abs.4 RichWG ist erkennbar, dass hier nur Zuschläge und keine Abstriche gebildet werden können

---

<sup>92</sup> OGH 01.10.2002, 5 Ob 230/02p

<sup>93</sup> vgl. Dirnbacher, Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2006, S 240

<sup>94</sup> OGH 10.05.2005, 5 Ob 101/05x

und diese durch die bei der Richtwertermittlung abgezogenen Baukosten limitiert sind. Aufgrund der wertmäßigen Limitierung erscheint in diesen Fällen die Verwendung von absoluten Beträgen und nicht von Prozentsätzen als sinnvoll.<sup>95</sup>

Die Zuschläge beziehen sich beispielsweise auf Einstell- oder Abstellplätze, Aufzugsanlagen, gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen, Gemeinschaftsanlagen, Hobbyräume, Schutzräume oder Saunen um Einrichtungen, die im typischen historischen Altbaubestand nicht zur Ausstattung zu zählen waren.

Bei der Ermittlung des Richtwertes wird insbesondere auf die Baukosten eines geförderten Neubaus Bezug genommen und bestimmte Beträge für Baukostenanteile, die eben im Altbau nicht vorhanden sind, werden abgezogen. Falls nun eine Wohnung entgegen der gesetzlichen Vermutung (mittlerweile) doch über eine derartige Ausstattung verfügt, so darf hierfür ein Aufschlag verrechnet werden, der aber eben nicht höher sein darf als derjenige Betrag der vorher bei den Baukosten in Abzug gebracht worden ist.<sup>96</sup>

Ein diesbezüglicher Zuschlag ist jedoch nur dann möglich, wenn eine der oben angeführten Einrichtungen der speziellen Wohnung auch tatsächlich, zumindest temporär, zugute kommt.<sup>97</sup>

Nachdem es hinsichtlich allfälliger Zuschläge keine vom Beirat erlassenen Empfehlungen gibt, stellt sich die Frage, wie der einzelne Rechtsanwender die einzelnen Zuschläge berechnen kann. Hilfreich ist die jeweilige Richtwerteverordnung (siehe unten), wo man (Richtwerteverordnung für Wien) in § 1 Abs.2 Z. 3 sämtliche Baukostenanteile, die bei der Richtwertermittlung in Abzug gebracht wurden, findet. Daraus ergibt sich ein Anteil von insgesamt 38,56%, der umgekehrt als maximaler gesamter Zuschlag berechnet werden kann.

Durch ein erläuterndes Schreiben des Bundesministeriums für Justiz an die Bundesinnung der Immobilientreuhänder (siehe Seite 52) wurden die abgezogenen Baukosten in Einzelbeträgen aufgegliedert und so konkrete Zahlen der Zuschläge für die einzelnen Zusatzanlagen und Einrichtungen geliefert.

---

<sup>95</sup> vgl. Dirnbacher/ Heindl/ Rustler, 1994, S 82

<sup>96</sup> OGH 10.01.2006, 5 Ob 146/05i

<sup>97</sup> OGH 15.12.1998, 5 Ob 316/98a

## Abbildung 1: Richtwertverordnung für das Bundesland Wien

### Verordnung des Bundesministers für Justiz über die Festsetzung des Richtwerts für das Bundesland Wien BGBl 1994/148

§1. Auf Grund des § 4 des Richtwertgesetzes, BGBl Nr. 800/1993 Art. IX, in Verbindung mit dessen §3 Abs. 6 wird für das Bundesland Wien der Richtwert für die mietrechtliche Normwohnung mit dem Betrag von .....50,40 S (3,66 €) je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat festgesetzt.

#### Frühere Richtwerte:

gültig vom 1.3.1994 bis 31.3.1995: .....	50,40 S	(3,66 €)
gültig vom 1.4.1995 bis 31.3.1996: .....	51,70 S	(3,76 €)
gültig vom 1.4.1996 bis 31.3.1997: .....	52,70 S	(3,83 €)
gültig vom 1.4.1997 bis 31.3.1998: .....	53,90 S	(3,92 €)
gültig vom 1.4.1998 bis 31.3.1999: .....	54,70 S	(3,98 €)
gültig vom 1.4.1999 bis 31.3.2000: .....	55,00 S	(4,00 €)
gültig vom 1.4.2000 bis 31.3.2001: .....	55,80 S	(4,06 €)
gültig vom 1.4.2001 bis 31.3.2002: .....	(57,20 S)	4,16 €
gültig vom 1.4.2002 bis 31.3.2003: .....	(58,34 S)	4,24 €
gültig vom 1.4.2003 bis 31.3.2004: .....	(59,44 S)	4,32 €
gültig vom 1.4.2004 bis 28.2.2005: .....	(60,13 S)	4,37 €
gültig vom 1.3.2005 bis 31.3.2006: .....	(61,92 S)	4,50 €
gültig vom 1.4.2006 bis .....	(62,88 S)	4,57 €

§2. (1) Der Richtwert wurde wie folgt ermittelt:

1. Grundkostenanteil 2.602,- S (189,09 €) davon 4 vH .....	104,08 S	(7,56 €)
2. Baukosten 14.600,-S (1.061,02 €), davon 5,5 vH .....	803,- S	(58,36 €)
3. abzuziehende Baukostenanteile für Einstell- oder Abstellplätze (Garagen), Aufzugsanlagen, gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen, Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze, Hobbyräume, modern ausgestattete Waschküchen und Gemeinschaftsantennen 4.240,- S (308,13 €), davon 5,5 vH .....	233,20 S	(16,95 €)
4. abzuziehende Kosten für die Errichtung von Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen 1.390,-S (101,02 €), davon 5 vH .....	69,50 S	(5,05 €)
Zwischensumme .....	604,38 S	(43,92 €)
davon ein Zwölftel, gerundet .....	50,40 S	(3,66 €)

(2) Die der Ermittlung nach Abs. 1 zugrunde gelegten Kostenanteile betragen demgemäß, ausgedrückt in Prozentsätzen vom Richtwert, gerundet:

1. Grundkostenanteil .....	17,21 vH des Richtwerts;
2. Baukosten .....	132,77 vH des Richtwerts
3. abzuziehende Baukostenanteile (Abs. 1 Z 3) .....	38,56 vH des Richtwerts
4. abzuziehende Kosten für die Errichtung von Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen .....	11,49 vH des Richtwerts.

## Abbildung 2: Baukostenanteile für die Richtwertermittlung in für Wien

### Schreiben des BMJ an die Bundesinnung der Immobilienreuhänder

Laut der Verordnung des Bundesministers für Justiz BGBl. Nr. 4/1994, betragen die der Richtwertermittlung für das Bundesland Wien zugrunde gelegten, abzuziehenden Baukostenanteile (§ Abs. 4 RichtWG) insgesamt 4.240 S (308,13 €) je Quadratmeter Nutzfläche.

Dieser Betrag gliedert sich auf wie folgt:

1. Abzug für Einstellplätze- und Abstellplätze (Garagen):	.....2.300,- S	(167,15 €)
davon 5,5 vH, hievon ein Zwölftel		
10,54 S (0,77 €) monatlich je m <sup>2</sup>		
2. Abzug für Aufzugsanlagen:	.....1.000,- S	(72,67 €)
davon 5,5 vH, hievon ein Zwölftel		
4,58 S (0,33 €) monatlich je m <sup>2</sup>		
3. Abzug für gemeinsame Wärmeversorgungsanlage:	.....390,- S	(28,34 €)
davon 5,5 vH, hievon ein Zwölftel		
1,79 S (0,13 €) monatlich je m <sup>2</sup>		
4. Abzug für Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze:	.....125,- S	(9,08 €)
davon 5,5 vH, hievon ein Zwölftel		
0,57 S (0,04 €) monatlich je m <sup>2</sup>		
5. Abzug für Hobbyräume:	.....145,- S	(9,08 €)
davon 5,5 vH, hievon ein Zwölftel		
0,66 S (0,05 €) monatlich je m <sup>2</sup>		
6. Abzug für modern ausgestattete Waschküchen:	.....200,- S	(14,53 €)
davon 5,5 vH, hievon ein Zwölftel		
0,92 S (0,07 €) monatlich je m <sup>2</sup>		
7. Abzug für Gemeinschaftsantennen:	.....80,- S	(5,81 €)
davon 5,5 vH, hievon ein Zwölftel		
0,37 S (0,03 €) monatlich je m <sup>2</sup>		

Die gemäß § 3 Abs. 6 RichtWG (§ 2 Abs. 1 Z. 4 der Verordnung) abzuziehenden Kosten betragen für das Bundesland Wien insgesamt 1.390,- S (101,02 €) je Quadratmeter Nutzfläche. Dieser Betrag gliedert sich auf wie folgt:

1. Abzug für Aufzugsanlagen:	.....1.000,- S	(72,67 €)
davon 5 vH, hievon ein Zwölftel		
4,17 S (0,30 €) monatlich je m <sup>2</sup>		
2. Abzug für gemeinsame Wärmeversorgungsanlage:	.....390,- S	(28,34 €)
davon 5 vH, hievon ein Zwölftel		
1,62 S (0,12 €) monatlich je m <sup>2</sup> .		

### **8.6.7. Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung der Etagenheizung**

Errichtet der Vermieter eine Etagenheizung oder übernimmt er deren Errichtungskosten, so ist er dem Wortlaut des Gesetzes nach, berechtigt einen Zuschlag einzuheben. Abschläge werden in diesem Zusammenhang vom Gesetzgeber keine angedacht. Laut Dirnbacher sollte diese Regelung auch bei gleichwertigen anderen Heizungen und nicht nur bei der im Gesetz explizit genannten Etagenheizung zur Anwendung gelangen<sup>98</sup>.

Interessant insbesondere in Hinblick auf die jüngste Judikatur des Obersten Gerichtshofes ist, dass daraus im Umkehrschluß herauszulesen ist, dass der Vermieter mangels einer ausdrücklichen, einen Zuschlag begründenden Vereinbarung, nicht verpflichtet ist, die Kosten der Erhaltung der Heizung zu übernehmen.

Auch diesbezüglich existieren keine Beiratsempfehlungen, doch hat Ostermayer in Anlehnung an die Ermittlung der Richtwerte ausgehend von einem fiktiven Erhaltungsaufwand von 5% einen möglichen Ansatz für eine Zuschlagsberechnung geliefert.<sup>99</sup>

### **8.6.8. Der Lagezuschlag**

Der in § 16 Abs. 2 Z.4 MRG geregelte Lagezuschlag ist der in der Praxis wichtigste Zuschlag, wobei in seltenen Fällen auch Abschläge möglich sind. Seine Relevanz in der Rechtsanwendung ergibt sich einerseits in seiner häufigen Anwendung und andererseits durch seine, gegenüber fast allen anderen Zu- und Abstrichen, großen wertmäßigen Beeinflussung des gesamten Richtwertmietzinses.

Die Schwierigkeit stellt, wie bei den meisten anderen Kriterien, seine Berechnung dar, die zum einen an der Unbestimmtheit des Begriffes Lage bzw. Wohnumgebung des Hauses liegt, zum anderen aber auch an der für den Normunterworfenen schwierigen Berechnung des Zuschlages selbst.

---

<sup>98</sup> vgl. Dirnbacher, Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2006, S 242

<sup>99</sup> vgl. Ostermayer, 202, S 189

Ein Zuschlag für die Lage des Hauses ist grundsätzlich nur dann zulässig, wenn die gegenständliche Liegenschaft eine bessere Lage als die durchschnittliche (mietrechtliche Normwohnung) aufweist, wobei die Bewertung der Lage einer Wohnung sich an der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens orientieren.

Gesetzlich festgelegt wurde nur, dass eine Wohnumgebung mit einem Gebäudebestand, der überwiegend in den Jahren 1870 - 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine und mangelhaft ausgestattete Kleinwohnungen aufgewiesen hat, höchstens als durchschnittlich einzustufen ist. Daraus kann abgelesen werden, dass in den Gründerzeitvierteln in Wien kein Lagezuschlag verrechnet werden darf.<sup>100</sup> Ein Umkehrschluß, dass alle Gegenden außerhalb von Gründerzeitvierteln automatisch als überdurchschnittliche Lage zu qualifizieren wären, kann daraus jedoch nicht gezogen werden.<sup>101</sup> Auch ist diese Feststellung für andere Gegenden bzw. Städte kaum hilfreich.

Ein Zuschlag für eine überdurchschnittliche Wohnumgebung darf nur verlangt werden, wenn der Vermieter die für diesen Zuschlag maßgeblichen Umstände dem Mieter spätestens beim Zustandekommen des Vertrages schriftlich bekannt gibt. Damit soll verhindert werden, dass ein Vermieter erst im Nachhinein behauptet, der von ihm verlangte hohe Hauptmietzins wäre wegen einer besonderen Lage des Hauses gerechtfertigt.

Nach der jüngeren Rechtsprechung werden als ausreichend angesehen, wenn der Vermieter die besonderen Umstände für den Lagezuschlag im Mietvertrag schlagwortartig aufzählt; etwa indem er auf eine „zentrale Verkehrslage“<sup>102</sup>, verkehrsgünstige Lage mit Grünblick“<sup>103</sup> oder auf die „ruhige, zentrumsnahe Lage“<sup>104</sup> verweist.

Die Höhe und die Berechnung des Zuschlages ist in § 16 Abs.3 MRG geregelt:

---

<sup>100</sup> OGH 27.06.2006, 5 Ob 78/06s

<sup>101</sup> OGH 15.12.1998, 5 Ob 199/98w

<sup>102</sup> OGH 13.07.2000, 5 Ob 180/00g

<sup>103</sup> OGH 26.09.2000, 5 Ob 216/00a

<sup>104</sup> OGH 16.01.2001, 5 Ob 241/00b



Demzufolge „sind für werterhöhende und wertvermindernde Abweichungen gemäß Abs.2 Z 4 je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat Zuschläge oder Abstriche bis zur Höhe von 0,33% der Differenz zwischen dem der Richtwertermittlung zugrundegelegten Grundkostenanteil (§ 3 Abs. 2 und 5 und § 6 RichtWG) und dem der Lage des Hauses entsprechenden Grundkostenanteil je Quadratmeter der Nutzfläche zulässig, die unter Berücksichtigung der nach der Bauordnung zulässigen Bebaubarkeit für die Anschaffung von bebauten Liegenschaften, die überwiegend Wohnzwecken dienen, in der Lage üblicherweise aufgewendet werden“.<sup>105</sup>

Nach der Ermittlung der beiden Grundkostenanteile, nämlich dem der mietrechtlichen Normwohnung und dem der zu vermietenden Wohnung wird vom Grundkostenanteil der zu vermietenden Wohnung der Grundkostenanteil der mietrechtlichen Normwohnung abgezogen und ein sich dabei ergebender Rest mit 0,33% multipliziert.<sup>106</sup>

Der Grundkostenanteil der mietrechtlichen Normwohnung kann aus den einzelnen Verordnungen des BM für Justiz (Seite 52, Verordnung für die Bundeshauptstadt Wien) über die Festsetzung des Richtwertes gewonnen werden. Dabei wird der Grundkostenanteil durch Multiplikation des festgelegten Grundkostenprozentsatzes in Höhe von 17,21% (§1 Abs.2 Z.1 Richtwertverordnung) mit dem aktuellen Richtwert zum bewertungsgegenständlichen Zeitpunkt sowie dem Faktor 3 (0,33%) ermittelt.

Der zum gegenständlichen Zeitpunkt (März 2007) gültige Richtwert laut Abbildung Seite 52 beträgt € 4,57 und wird der Grundkostenanteil der Normwohnung daher wie folgt berechnet:

$$€ 4,57 \times 17,21 \times 3 = € 235,95 = \text{Grundkostenanteil}$$

Zur Ermittlung des Grundkostenanteils der betrachteten Wohnung wird es aber erforderlich sein sich eines Sachverständigen aus dem Liegenschaftswesen zur Feststellung des Grundpreises zu bedienen. Ein Bausachverständiger kann die auf der Liegenschaft erzielbare Nutzfläche, gemäß der Flächenwidmung und der

---

<sup>105</sup> § 16 Abs. 3 MRG

<sup>106</sup> vgl. Dirnbacher, Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2006, S 243

Bauordnung, feststellen.<sup>107</sup> Die Zuschläge für die Lage des Hauses in der Stadt basieren teilweise auf Beiratsempfehlungen und teilweise auf Empfehlungen der Stadt Wien (MA 25). Der durch die Stadt Wien herausgegebene Plan, auf dem für einzelne Bereiche des Wiener Gemeindegebietes empfohlene Lagezuschläge ausgewiesen werden, ist in der Praxis eine angenehme Orientierungshilfe, kann aber nur als grober Durchschnittswert herangezogen werden.

### 8.6.9. Berechnung des Lagezuschlages

Wie bereits oben erwähnt, erhält man den Lagezuschlag, indem man den Grundkostenanteil der dem Richtwert unterliegenden Wohnung (mietrechtlichen Normwohnung) vom Grundkostenanteil der betrachteten Wohnung in Abzug bringt und die Differenz mit 0,33% multipliziert. Da der Grundkostenanteil der mietrechtlichen Normwohnung bekannt ist muß noch im Residualwertverfahren der Grundkostenanteil der konkreten Wohnung berechnet werden.

Beispielhaftes Ablaufschema zur Berechnung des Lagezuschlages in Kurzform:

Verkaufspreis:	€ 2.500,00
Abzüglich Baukosten:	€ 1.800,00
Abzüglich Unternehmergewinn 10%:	€ 250,00
Ergibt Bodenwert = Grundkostenanteil pro m <sup>2</sup> Nutzfläche:	€ 450,00
Abzüglich gerundeter Grundkostenanteil nach Richtwert:	€ 236,00
Ergibt:	€ 230,00

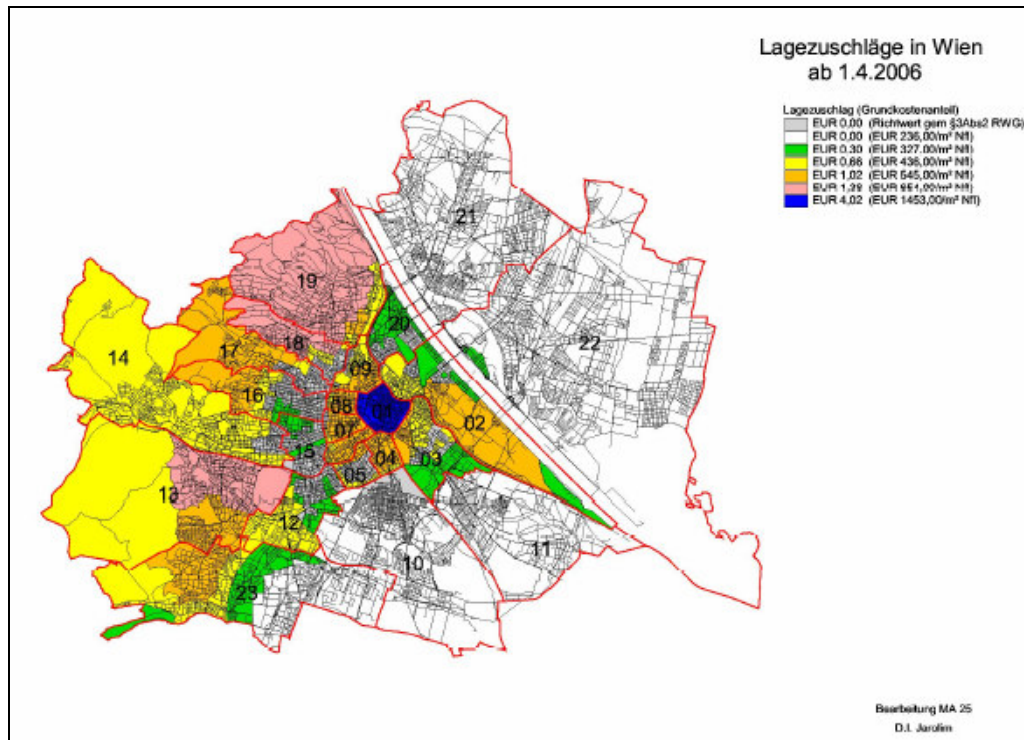
$$€ 230,00 \times 0,33\% = € 0,71$$

= gerundeter Lagezuschlag der betrachteten Wohnung

---

<sup>107</sup> OGH 27.06.2006, 5 Ob 78/06s

Abbildung 3: Lagezuschlag- und Grundkostenanteile für Wien



Quelle: Magistrat Wien, MA 25, Dipl. Ing. Bernhard Jarolim (2006)

### 8.6.10. Erhaltungszustand des Hauses

Des Weiteren wird vom Gesetz ein, unabhängig von der Wohnung, die nur brauchbar sein muß, ordnungsgemäßer Erhaltungszustand des Hauses gefordert. Dieser ist laut § 2 Abs. 2 RichtWG dann gegeben, wenn „*der Zustand seiner allgemeinen Teile nicht bloß vorübergehend einen ordentlichen Gebrauch der Wohnung gewährleistet*“.

Unklar ist die Frage, ob im Falle eines schlechten Erhaltungszustandes nur Abstriche oder aber bei einem außerordentlich guten Zustand nach einer Sanierung, auch ein Zuschlag zulässig ist. Diesbezüglich wird in der Zwischenzeit grundsätzlich die Meinung vertreten, dass auch bei einem außerordentlich guten Zustand Zuschläge vertretbar sind.<sup>108</sup>

<sup>108</sup> vgl. Dirnbacher, 2002, S 190, Würth/ Zinghe/ Kovany 2004. S 214, Stabentheiner 1994, S. 26

Dahingehend hängt es davon ab, welche Anforderungen an den Erhaltungszustand des Gebäudes gestellt werden, welches dem Gesetzgeber als Vergleichsobjekt vorschwebt.<sup>109</sup>

#### **8.6.11. Niedrigere Ausstattungskategorie gegenüber der Normwohnung**

Da die mietrechtliche Normwohnung eine Wohnung der Ausstattungskategorie A darstellt, und der Richtwert für Wohnungen der Kategorie D nicht Anwendung findet, sind die diesbezüglichen Abschläge nur für die Wohnungen der Kategorie B und C vorzunehmen.

Nach den Empfehlungen der beim Bundesministerium für Justiz eingerichteten Beiräte (Beiräte für Wien, Salzburg und Kärnten) ist für die Kategorie B ein Abstrich von 25 Prozent und für die Kategorie C ein Abstrich von 50 Prozent vom Richtwert vorzunehmen.

#### **8.6.12. Die Berechnung eines Richtwertmietzinses**

Der Richtwertmietzins berechnet sich ausgehend vom Richtwert unter Berücksichtigung aller Abweichungen in Bezug auf die mietrechtliche Normwohnung. Sämtliche Zu- und Abschläge dürfen sich jedoch nur einmal auswirken.

Richtwertmietzins = Richtwert + Zuschläge – Abschläge

Gegenwärtiger Richtwert für Wien:	€ 4,57	€ 4,57
Kategorie B Wohnung:	- 25%	- € 1,14
Zuschlag für zusätzliches WC:	+ 5%	+ € 0,23
Zuschlag für Stockwerkslage:	+ 5%	+ € 0,23
Zuschlag Parkettböden:	+ 1,5%	+ € 0,07
Lagezuschlag wegen Zentrumsnähe:		+ € 1,05
<hr/>		
Richtwertmietzins:		€ 5,01

<sup>109</sup> vgl. Dirnbacher, Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2006, S 245

## **9. Die Altmietzinse**

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass bei allen Mietverhältnissen, der Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses für die Bemessung des Mietzinses Ausschlag gebend ist. Daher kommt es auch heute noch regelmäßig vor, daß in bestehenden Mietverhältnissen so genannte Altmietzinse zur Anwendung gelangen.

### **9.1. Der Kategoriemietzins und dessen Anwendung**

Die vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes 1993 rechtsgültig abgeschlossenen Mietzinsvereinbarungen bleiben bis zum Eintritt eines gesetzlichen Anlassfalles bzw. bis zur Beendigung des Mietverhältnisses aufrecht. Das heißt mit anderen Worten, dass Mietzinsvereinbarungen vor Inkrafttreten des 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (WÄG) (1. März 1994), also zum Kategoriemietzins, auch heute noch - vorbehaltlich einer befristeten Veränderung (vereinbarte Mietzinserhöhung oder §§ 18, 19) etc. - für die Höhe des aktuell zu bezahlenden Hauptmietzinses volle Geltung haben.

Weitere Gründe, die die alte Zinsregelung ersetzen können, sind z.B. Vertragseintritte von nicht Begünstigten oder bei der Unternehmensveräußerung.

Der Kategoriemietzins wurde mit dem Mietrechtsgesetz 1982 eingeführt und fixierte abgestufte Mietzinsobergrenzen für Wohnungen, die je nach ihrer Ausstattung in eine der vier Kategorien (A, B, C, D) eingeteilt wurden und nach dem Verbraucherpreisindex wertgesichert sind.

Bei der Einordnung einer Wohnung in eine bestimmte Kategorie ist gemäß § 15a Abs.2 MRG immer von der Urkategorie auszugehen, jenem Ausstattungszustand, der im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses vorlag. Verbesserungen des Mieters im Nachhinein führen zu keinem Erhöhungsanspruch des Vermieters.

Die Kategoriebeträge sind mittels Verbraucherpreisindex wertgesichert und betragen für die vor dem 1.3. 1994 abgeschlossenen Mietverträge seit der letzten Anpassung im Oktober 2006 pro m<sup>2</sup> wie folgt:

- für die Kategorie A: 2,91
- für die Kategorie B: 2,19
- für die Kategorie C: 1,46
- für die Kategorie D: 0,73

**Tabelle 2: Überblick über die Kategoriebeträge seit Inkrafttreten des MRG**

	Kat. A in ATS/m <sup>2</sup>	Kat. B	Kat. C	Kat. D
Wirksamkeit ab				
1. 1.1982	22,00	16,50	11,00	5,50
1. 2.1984	24,40	18,30	12,20	6,10
1.11.1988	26,90	20,20	13,40	6,70
1.12.1991	29,60	22,20	14,80	7,40
1.11.1994	32,80	24,60	16,40	8,20
1. 4.1998	34,50	25,90	17,20	8,60
1. 6.2001	36,30 in €/m <sup>2</sup>	27,20	18,10	9,10
1. 1.2002	2,64	1,98	1,32	0,66
1. 6.2004	2,77	2,08	1,39	0,69
1. 9.2006	2,91	2,19	1,46	0,73

Quelle: Aufbereitung des Autors

Da die 4 Ausstattungskategorien, die zentrale gesetzliche Grundlage für den Kategoriemietzins bilden, erfolgt nun eine detaillierte Abhandlung und Erklärung derselben.

### **9.1.1. Die verschiedenen Ausstattungskategorien**

Folgende in § 15a Abs.1 MRG exakt beschriebene Ausstattungsmerkmale für Wohnungen bestimmen die schematische Zuordnung in 4 Kategorien wie folgt:

#### **Wohnung der Ausstattungskategorie A**

Ist eine Wohnung in brauchbaren Zustand mit mindestens 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche und einer Mindestausstattung mit mindestens einem Zimmer, Küche oder Kochnische, Vorraum, WC, zeitgemäßer Badegelegenheit (Baderaum/Badenische), Zentral- oder Etagenheizung bzw. gleichwertiger stationärer Heizung sowie Warmwasseraufbereitung.

#### **Wohnung der Ausstattungskategorie B**

Ist eine Wohnung in brauchbarem Zustand bestehend zumindest aus einem Zimmer, Küche oder Kochnische, Vorraum, WC und zeitgemäßer Badegelegenheit (Baderaum/Badenische).

#### **Wohnung der Ausstattungskategorie C**

Dies ist eine Wohnung in brauchbarem Zustand mit einer Wasserentnahmestelle und einem WC im Inneren.

#### **Wohnung der Ausstattungskategorie D**

In der Kategorie D wird zwischen Kategorie D brauchbar und Kategorie D unbrauchbar unterschieden.

### **9.1.2. Erläuterungen zu den einzelnen Erfordernissen**

Im Folgenden eine Erläuterung der einzelnen Kategoriemerkmale:

#### **Brauchbar**

Grundsätzlich ist eine Wohnung dann als brauchbar zu bezeichnen, wenn sie zum sofortigen Bewohnen geeignet ist.

Beispielsweise hindern gefährliche elektrische Leitungen die Brauchbarkeit. Mängel, die ohne größeren Aufwand beseitigt werden können, machen eine Wohnung hingegen nicht unbrauchbar. Gefährlich für den Vermieter ist dieser Tatbestand

deshalb, da bei einer Wohnung mit einem solchen Mangel der Mieter diese fehlende Brauchbarkeit nicht gesondert rügen muß. Der Mieter kann sohin sofort die Herabsetzung des Hauptmietzinses begehren, ohne dass für den Vermieter die Möglichkeit auf Beseitigung des Mangels gegeben ist.

Eine allfällige Unbrauchbarkeit von Teilen eines Mietgegenstandes muss sich jedoch nicht immer auf das gesamte Objekt auswirken.<sup>110</sup>

### **Badegelegenheit**

Der zeitgemäße Standard einer Badegelegenheit ist schwierig festzustellen und hat sich auch im Laufe der letzten Jahre und Jahrzehnte entsprechend den Anforderungen der Menschen getragen auch von einer diesbezüglich immer strenger werdenden Judikatur, geändert. Eine Badegelegenheit, die in den 50er oder 60er Jahren eventuell einem zeitgemäßen Standard entsprochen hat, erfüllt diesen womöglich heute nicht mehr.

Bei der Feststellung des zeitgemäßen Standards einer Badegelegenheit geben die Bauvorschriften die grundsätzlichen Mindeststandards vor.<sup>111</sup> Weiters sind diesbezüglich auch die ortsüblichen Maßstäbe aber auch die Wohnbauförderungsrichtlinien bei der Beurteilung maßgebend.

Eine bloß in der Küche oder im Vorraum eingebaute Dusche ist jedenfalls keine dem zeitgemäßen Standard entsprechende Badegelegenheit.

In der Judikatur der letzten Jahre wurde beispielsweise festgehalten, dass ein Baderaum einen gewissen Raum zum Aus- und Ankleiden sowie zum Abtrocknen bieten muß<sup>112</sup>, dass die selbstständige Beheizbarkeit des Badezimmers, nicht jedoch einer Badenische, gegeben sein muß<sup>113</sup> oder aber die Tatsache, daß fehlende bzw. mangelhafte Feuchtigkeitsisolierung den zeitgemäßen Zustand der

---

<sup>110</sup> vgl. Dirnbacher, Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2006, S 203

<sup>111</sup> OGH 20.4.2006, 5 Ob 41/06z

<sup>112</sup> OGH 11.11.1997, 5 Ob 422/97p

<sup>113</sup> OGH 8.3.1994, 5 Ob 1018/94



Badegelegenheit ausschließen.<sup>114</sup> Auch das Fehlen einer Entlüftung verhindert das Vorliegen eines zeitgemäßen Zustandes.<sup>115</sup>

## **WC**

Das WC muß in der Wohneinheit selbst liegen, das heißt es muß, ohne Verlassen des baulich abgeschlossene Wohnungsverbandes erreicht werden können.

Zusätzlich werden an die Ausstattung eines WCs keine besonderen Anforderungen gestellt. Das Gesetz verlangt auch keinen zeitgemäßen Zustand<sup>116</sup> und kann das WC, welches sich im Bad befindet, je nach ortsüblichen Maßstäben auch dem Standard des Kategoriemerkmals entsprechen.

## **Zentral- oder Etagenheizung** (bzw. gleichwertige stationäre Heizung)

Als Etagenheizung oder sonstige stationäre Heizung wird eine fest eingebaute Heizung mit automatischer Energielieferung verstanden. Es müssen laut Rechtsprechung alle Haupträume der Wohnung, das sind alle Aufenthaltsräume, wie insbesondere, Wohnzimmer, Schlafzimmer, sowie grundsätzlich auch die Küche, umfasst sein<sup>117</sup>.

Als gleichwertige stationäre Heizung werden nur solche Heizungen anerkannt, bei denen sowohl die Energiezufuhr automatisch erfolgt als auch ein gleicher Bedienungskomfort wie bei einer Zentral- oder Etagenheizung gegeben ist.

In der Judikatur werden zwar (Elektro)nachtspeicherheizungen, nicht aber Einzelöfen und Kachelöfen, als gleichwertig angesehen.<sup>118</sup> Der Betrieb der Heizung darf den Mieter nicht mit - bedingt durch die Ausführung der Heizung - unzumutbaren, energiewirtschaftlich nicht zu verantwortenden Betriebskosten belasten.

---

<sup>114</sup> OGH 1.9.1992, 5 Ob 1050/92

<sup>115</sup> OGH 14.10.1997, 5 Ob 424/97g

<sup>116</sup> OGH 19.01.1993, 5 Ob 109/92, OGH 11.11.1997, 5 Ob 422/97p

<sup>117</sup> OGH 4.07.1995, 5 Ob 60/95

<sup>118</sup> OGH 25.01.2000, 5 Ob 304/99 p, OGH 13.11.1984, 5 Ob 81/84

Auch wenn von Gesetzes wegen der zeitgemäße Standard der Heizungsanlage nicht geregelt wird, muß auf den Stand der Heizungstechnik bedacht genommen werden.<sup>119</sup>

### **Warmwasseraufbereitung**

Sofern nur im Bad ein Warmwasseranschluß vorhanden ist, ist dem Kriterium einer Kategorie A – Wohnung nicht genüge getan. Es ist vielmehr erforderlich, dass eine Warmwasseraufbereitung nicht nur im Baderaum oder der Badenische vorhanden ist, sondern zumindest noch in einem weiteren Zimmer, insbesondere der Küche.<sup>120</sup>

### **Kochgelegenheit**

Eine Küche oder Kochnische setzt das Vorhandensein einer tauglichen Gelegenheit zum Kochen und auch eine Abspülmöglichkeit mit Wasserentnahmestelle und Abwasserentsorgung voraus.<sup>121</sup> Ob das Vorhandensein eines Backrohres erforderlich ist und was unter einer Kochnische zu verstehen ist, wird von der Judikatur nicht eindeutig beantwortet.

### **9.1.3. Der Kategorieausgleich**

Ein Kategorieausgleich ist das Ersetzen eines fehlenden Ausstattungsmerkmals durch ein Ausstattungsmerkmal einer höheren Kategorie. Es wird also der Mangel bzw. das Fehlen eines Ausstattungsmerkmals durch das Ersetzen mit einem anderen Ausstattungsmerkmal einer höheren Kategorie aufgewogen.

Nicht aufgewogen werden kann allerdings das Ausstattungsmerkmal „zeitgemäße Badegelegenheit“, und ist auch bei einer *nicht vorhandenen Brauchbarkeit* (z.B. Sicherheitsmangel), bezüglich eines Merkmals der *Ausstattungskategorie A* bei Wohnungen, die nach der Kategorie A eingestuft werden sollen sowie *bei einem Gang-WC*, das der Mieter mit anderen Mietern benützen muß, ein Kategorieausgleich nicht möglich.

In diesen Fällen kann eine Wohneinheit also keinesfalls in eine höhere Ausstattungskategorie als Kategorie C (zeitgemäße Badegelegenheit), Kat D (nicht

---

<sup>119</sup> OGH 28.11.1989, 5 Ob121/89

<sup>120</sup> OGH 20.11.1984, 5 Ob 80/84, OGH 02.05.1989, 5 Ob 33/89

<sup>121</sup> OGH 15.09.1992, 5 Ob 12/92

leicht behebbare Sicherheitsmangel, Mehrparteinklosett am Gang), oder in eine Kategorie B Wohnung (keine höhere Kriterien vorhanden) fallen.

In diesem Zusammenhang hat der Oberste Gerichtshof beispielsweise entschieden, dass eine Wohnung ohne Küche oder Klosett – wenn es sich nicht um ein Mehrparteiangangklosett handelt, durch das Vorhandensein einer Gasheizheizung aufgewogen werden kann<sup>122</sup> oder dass das Ausstattungsmerkmal der Kategorie C durch die Größe der Wohnung nicht ersetzt werden kann.<sup>123</sup>

Bei allen diesen Entscheidungen hat das Gericht einen relativ großen Beurteilungsspielraum, es muß jeweils im Einzelfall entscheiden, ob das Vorhandensein eines höherwertigen Ausstattungsmerkmals zum Aufwiegen eines nicht vorhandenen Kategoriemerkmals und somit zum Kategorieausgleich führt.<sup>124</sup>

#### **9.1.4. Die Rügepflicht**

Durch die Anzeigepflicht des Mieters soll dem Vermieter die Möglichkeit gegeben werden durch nachträgliche Beseitigung des Mangels oder durch Instandsetzung in angemessener Frist es zu verhindern dauerhaft in eine Ausstattungskategorie niedrigerer Ordnung zu fallen.

Nach § 15a Abs. 2 letzter Satz MRG ist die Brauchbarkeit einer Wohnung oder eines Ausstattungsmerkmals bzw. die nicht dem zeitgemäßen Standard entsprechende Badegelegenheit im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses, für die Einstufung der Wohnung im Categoriesystem nur zu berücksichtigen, wenn der Mieter dies dem Vermieter angezeigt und dieser den Mangel nicht in angemessener Frist, höchstens aber binnen dreier Monate, behoben hat.

Durch diese Rügeobliegenheit des Mieters werden Elemente des allgemeinen Gewährleistungsrechts auch im Bereich des Mietrechts eingeführt, indem dem Vermieter für seine fehlerhafte Leistung ein Verbesserungsversuch zugestanden wird.

---

<sup>122</sup> OGH 16.09.1997, 5 Ob 2240/96i, OGH 20.12.1994, 5 Ob 136/94

<sup>123</sup> OGH 10.12.1985, 5 Ob 102/85

<sup>124</sup> OGH 25.11.1997, 5 Ob 410/97y

Bisher war für den Mieter gemäß § 15a Abs. 1 Z 4 letzter Halbsatz MRG eine Rüge nur bei einer nicht brauchbaren Wasserentnahmestelle und einem nicht brauchbaren Klosett im Inneren der Wohnung verpflichtend.

## **9.2. Der Friedenszins**

Der Bestand an privaten Mietwohnungen mit Baujahr bis 1945 lag mit Stand 2000 Österreichweit bei 310.000 davon 220.000 in Wien.<sup>125</sup>

Zu Beginn des 1. Weltkrieges wurde eine kaiserliche Verordnung erlassen, welche die kriegsbedingte Inflation durch das Einfrieren der Preise von Versorgungsgütern und Mieten dämpfen sollte. Da der letzte Friedensmonat (Juli 1914) als Bezugszeitpunkt herangezogen wurde, spricht man vom „Friedenskronenzins“. <sup>126</sup> Im 1922 erlassenen Mietengesetz wurde der Friedenskronenzins das erste Mal gesetzlich normiert und durch die Mietrechtsnovelle im Jahre 1946 an den Schilling angepasst. Für Wohnungen war als höchstzulässiger Mietzins 1 Schilling, für Geschäftslokale 3 Schillinge festgesetzt. Diese Obergrenze hatte bis zum Jahre 1968 Bestand.

Erst durch das Mietrechtsgesetz von 1981 kam es zur Abschaffung des Friedenskronenzinses und zur Einführung des Kategoriemietzinses für Wohnungen und des angemessenen Mietzinses vor allem für Geschäftslokale.

### **9.2.1. Anwendung des Friedenszinses**

In der Praxis kommt der Friedenszins daher für Mietverträge, die vor der Einführung des Kategoriemietzinses abgeschlossen wurden, grundsätzlich auch heute noch zur Anwendung.

Durch die Neufassung des § 45 MRG in der Wohnrechtsnovelle 2001 wurde allerdings vollendet, was schon mit dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (3. WÄG) begonnen wurde und wird dem Vermieter nunmehr mit Stichtag 1.1.2002 für alle vor

---

<sup>125</sup> Statistik Austria

<sup>126</sup> Vgl. Jahn (1994), S. 188

dem 1. März 1994 vermieteten Objekte ein generelles Anhebungsrecht ohne jede Verpflichtung zur Investition der angehobenen Miete in das Haus gewährt.

Bereits im 3. WÄG wurde bestimmt, daß ein eingehobener Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag nicht mehr zurückzuzahlen ist, wenn er nicht für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verwendet wurde. Allerdings mußte sich der Vermieter in seinem Anhebungsbegehren immerhin noch verpflichten, die als EVB vereinnahmten Beträge innerhalb von 10 Jahren zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zu verwenden.

Durch die Einführung des so genannten wertbeständigen Mietzins (§ 45 MRG) kann der Vermieter bei oben genannten Altverträgen den Mietzins jeweils pro Quadratmeter auf folgende absolute Mietzinse anheben:

- Wohnungen der Kategorie A und Geschäftsräumlichkeiten € 1,93
- Wohnungen der Kategorie B auf € 1,46
- Wohnung der Kategorie C oder D-brauchbar, auf € 0,97
- Wohnungen der Kategorie D-nicht-brauchbar auf 0,73

Durch diese Bestimmung kommt der klare Wille des Gesetzgebers zum Ausdruck, dem Vermieter die Möglichkeit nachträglicher einseitiger Mietzinserhöhung ungeachtet der im ursprünglichen Vertrag getroffenen Mietzinsvereinbarung einzuräumen.

## 10. Schlussfolgerungen

Heutzutage kann man bei einem Mietzinswohnhaus mehr als zehn verschiedenen Arten von Mietzinsen unterscheiden, die zwar nicht bei Abschlüssen von neuen Mietverträgen, aber bei der Beurteilung von Verträgen aus der Vergangenheit maßgeblich sind. Diese stellen das Ergebnis der Weiterentwicklung des Mietrechts in den vergangenen 100 Jahren dar und verkomplizieren die Handhabung für den Rechtsunterworfenen enorm.

Durch die Arbeit wird klar, daß die Problematik hinsichtlich der Anwendung der verschiedenen Mietzinse einerseits in der Frage liegt, welche Mietzinsart überhaupt zur Anwendung gelangt und andererseits in welcher Höher der Mietzins zu bemessen oder allenfalls zu berechnen ist. Dahingehend hat der Rechtsanwender weniger Schwierigkeiten bei der Anwendung des freien, angemessenen oder Kategoriemietzins als insbesondere beim Richtwertmietzins, dem zentralen Modell der Mietzinsbildung im Althaus.

Welche Schlüsse können nun aber nach eingehender Beschäftigung mit diesem Thema gezogen werden, welche Defizite wurden augenscheinlich und ist es überhaupt möglich das Mietrecht bezüglich seiner Mietzinse für den Österreichischen Mieter oder Vermieter zu vereinfachen bzw. verständlicher zu machen.

Der freie Mietzins kann im Althausbereich insbesondere bei nach dem 31.12.2001 baugenehmigten Dachgeschoßausbauten, bei Rohdachböden, die mit dem Zweck des Ausbaues zu Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten vermietet wurden und seit der Mietrechtsnovelle 2006 auch für Dachbodenauf- und Ausbauten gelten, angewendet werden. Er richtet sich nach lediglich nach Angebot und Nachfrage und ist der Höhe nach nur durch die im ABGB angeführten Tatbestände des Wuchers, der Sittenwidrigkeit oder der *leasio enormis*.

Grundsätzlich ist dahingehend festzuhalten, dass durch die Schaffung von weiterer Teilanwendungsgebiete MRG durch die Wohnrechtsnovellen 2001 und 2006 und den damit verbundenen Wegfall der Mietzinsbeschränkungen ein großer Anreiz geschaffen wurde brach liegenden Wohnraum dem Markt zuzuführen und so eine Angebotserweiterung zu bewirken. Ohne die Möglichkeit der Vermietung zum marktkonformen Mietzins wäre kein Anreiz für diesbezügliche Investitionen gegeben

doch läge es sicherlich im allgemeinen Interesse, wenn sich der Gesetzgeber durchringen könnte die bestehenden Unklarheiten - auch wenn keine allzu große Zahl an Wohnobjekten davon betroffen sind - im Zusammenhang mit den so genannten „Zubauten“ zu beseitigen.

Der angemessene Hauptmietzins wird nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage und Ausstattungs- sowie Erhaltungszustand bemessen und kann insbesondere bei Dachgeschoßobjekten, Geschäftslokalen und Wohnungen mit einer Größe von mehr als 130m<sup>2</sup> sowie bei Wohnungen in denkmalgeschützten Gebäuden verwendet werden.

Auch wenn die konkrete Erhebung des Zinses nach den Bemessungskriterien des § 16 Abs.1 MRG recht kompliziert anmutet, so ist die Anwendung in der Praxis für die Normunterworfenen relativ einfach, orientiert sich dieser doch am ortsüblichen marktkonformen Mietzins, welcher sich an Hand der „Vergleichswertmethode“ bemisst und sich vom freien Mietzins grundsätzlich nicht viel unterscheiden wird. Von großem Vorteil für den Mieter ist die Möglichkeit der Überprüfung der Angemessenheit bei Gericht oder Schlichtungsstelle.

Da für die Bemessung des Mietzinses der Zeitpunkt des Mietvertrages Ausschlag gebend ist, gelangt beim Zinshaus auch heute noch der 1982 mit dem MRG eingeführten Kategoriemietzins zur Anwendung (Mietvertragsabschlüsse zwischen dem 1. Jänner 1982 und vor dem 1. März 1994). Weiters gilt bei Neuabschlüssen von Mietverträgen bei Substandardwohnungen heute weiterhin der Kategorie D Mietzins.

Die Schwierigkeit der Anwendung liegt diesbezüglich nicht in der Berechnung des entsprechenden Kategoriezinses, welcher entsprechend den 4 Ausstattungskategorien nach einem starren System vorgegeben ist, sondern vielmehr bei der Einordnung einer Wohnung in einer bestimmten Kategorie an sich. Durch die Vielzahl an vorhandener Judikatur scheint diese Problematik zumindest für den „Interessierten Rechtsunterworfenen“ aber nur mehr begrenzt zu gelten.

Als einen wichtigen und richtigen (ersten) Schritt und eine gewissermaßen Befreiung aus den Zwängen der so genannten Friedkronenzinsvereinbarungen kann die mit der Wohnrechtsnovelle 2001 vollendete Neufassung des § 45 MRG

(wertbeständigen Mietzins) bezeichnet werden, durch die dem Vermieter nunmehr ein generelles Anhebungsrecht für alle vor dem 1. März 1994 vermieteten Objekte ohne jede Verpflichtung zur Investition gewährt wird.

Der Vermieter kann nunmehr bei oben genannten Altverträgen den Mietzins jeweils pro Quadratmeter auf absolute Mietzinse anheben. Bei Wohnungen der Kategorie A und Geschäftsräumlichkeiten auf € 1,93, Wohnungen der Kategorie B auf € 1,46, Wohnung der Kategorie C oder D-brauchbar, auf € 0,97, Wohnungen der Kategorie D-nicht-brauchbar auf € 0,73).

Durch diese Bestimmung wird dem Vermieter im Zinshaus erstmals gesetzlich die Möglichkeit geboten auf einer Art Mindestmietzins anzuheben und somit auch die nachhaltige Erhaltung seines Gebäudes zu sichern.

Durch das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz<sup>127</sup> wurde im Jahre 1994 der Richtwertmietzins eingeführt, welcher den starren Kategoriemietzins ablöste und durch ein flexibles System von Zu- und Abschlägen vor allem örtlichregionale sowie Ausstattungsunterschieden der Wohneinheiten gerecht werden wollte. Der Richtwertmietzins kommt insbesondere bei Wohnungen der Ausstattungskategorie A, B und C zur Anwendung, die vor dem 9.5.1945 geschaffen wurden und ist nach oben durch den angemessenen Mietzins und nach unten durch den Kategoriemietzins beschränkt.

Der jeweilige Richtwertmietzins für die konkrete Wohnung wird also in einem (auch für Experten) sehr komplizierten Verfahren ausgehend von den in den Bundesländern jeweils kundgemachten Richtwerten unter Berücksichtigung von zahlreichen Werterhöhenden und Wertmindernden Umständen genau errechnet.

So positiv der Wille des Gesetzgebers ist den „wahren Wohnwert“ der spezifischen Wohnung im Verhältnis zur fiktiven Normwohnung festzustellen, so läßt doch so manche Bestimmungen noch genügend Unklarheiten offen.

So ist in Lehre und Rechtsprechung noch immer nicht restlich geklärt, ob es sich beispielsweise bei den obigen Zu- und Abschlägen um eine Aufzählung

---

<sup>127</sup> BG vom 26.11.1993, BGBl. Nr. 800/1993



beispielgebender oder abschließende Natur handelt oder ob diese absolut und/ oder in Prozent vorzunehmen sind oder ob es eine Rangordnung untereinander gibt. Ein klar nach Art und Höhe formulierter Katalog mit Rangordnung würde hierbei sicherlich hilfreich sein und ist der Mangel dessen sicherlich der größte Schwachpunkt des Richtwertmietzinssystems.

Eine weitere Schwäche des Richtwertmietzinssystems ist auch das Verwenden von unscharfen Bestimmungen wie „nach der Allgemeine Verkehrsauffassung“ und „nach den Erfahrungen des täglichen Lebens“. Diese tragen nicht gerade zur Klarheit bei und lassen einen großen Handelsspielraum.

Allgemein kann man aber konstatieren, daß sich auch das Richtwertesystem mit seinen flexiblen, individuellen Mietzinsbildungsvorschriften, durchaus bewährt hat, wenngleich auch die Bestimmungen in ihrer Anwendung sehr schwierig sind. So ist der ursprünglich befürchtete Ansturm auf Schlichtungsstellen und Gerichte - sicherlich auch aus der weitverbreiteten Unkenntnis des Bestehens der Möglichkeit - ausgeblieben und ist es gelungen die verbotenen Ablösen zurückzudrängen und auch marktorientiertere Mietpreise, die dem Vermieter auch die Erhaltung der Bausubstanz ermöglichen, zu erlangen. Jedenfalls stieg seit der Einführung des Richtwertes auch der Anreiz in Wohnungen zu investieren und zu sanieren.

Abschließend ist festzustellen, dass die Beiratsempfehlungen für Wien im Hinblick auf so manche Schwierigkeit bei den Mietzinsvorschriften in Österreich eine große Orientierungshilfe bieten und es wünschenswert wäre, dass der Beirat seine Tätigkeit wieder aufnimmt, nicht nur in der Bundeshauptstadt, sondern auch in den anderen Bundesländern.

## Zusammenfassung

Diese Ausarbeitung beschäftigt sich mit den für Altbauwohnungen geltenden Mietzinsvorschriften des geltenden österreichischen Mietrechts, welche im Zuge der laufenden Entwicklung des Mietrechts entstanden sind und bis zum heutigen Tage beim Wiener Zinshaus zur Anwendung gelangen können. Auch die Änderungen des Mietrechtsgesetzes, die mit der Wohnrechtsnovelle 2006 eingeflossen sind, werden entsprechend mitberücksichtigt.

Zu Beginn der These erfolgt ein kurzer erläuternder historischer Rückblick über die Entwicklung der Mietzinse und Mietzinsvorschriften in Österreich in den vergangenen hundert Jahren von den ersten Mieterschutzverordnungen der Jahre 1914 bis 1919 bis zur Wohnrechtsnovelle im Jahre 2006. Danach wird der Begriff des Zinshauses bzw. des Zinspalais, mit besonderer Berücksichtigung der Bundeshauptstadt Wien erläutert und auf die Gründe der Entstehung der Gründerzeitviertel von der Mitte des 19. Jahrhunderts bis zum Ersten Weltkrieg eingegangen.

Anschließend erfolgt eine differenzierende Erläuterung der Begriffe des Bestandvertrages, geregelt im Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB) - und des Mietvertrages, welcher im Mietrechtsgesetz (MRG) normiert ist und wird auf die Bestandteile des Mietzinses an sich und die Voraussetzung des Zustandekommen eines Vertrages eingegangen.

In den folgenden Hauptabschnitten Punkt 5 – Punkt 9 werden die verschiedenen Arten von Mietzinsen, vom freien Mietzins über den angemessenen Mietzins, dem Kategorie D - Mietzins sowie dem Richtwertmietzins einzeln durchleuchtet und insbesondere im Hinblick auf deren Anwendung bei Wohnungen im Altbau rechtlich behandelt.

Aufgrund seiner zentralen Bedeutung bei heute neu abzuschließenden Mietverträgen wird dem Richtwertmietzins eine besondere Aufmerksamkeit in der Arbeit geschenkt. Dabei werden sowohl die für die Anwendung erheblichen Begriffe wie vor allem der Richtwert, der Richtwertmietzins, die mietrechtliche Normwohnung, die durchschnittliche Lage oder der ordnungsgemäße Erhaltungszustand behandelt und wird auch auf die zahlreichen Zuschläge und

Abstriche beim Richtwert und den Lagezuschlag eingegangen. Schließlich widmet sich die Arbeit anhand eines Fallbeispielen noch der konkreten Berechnung des Lagezuschlages und eines Richtwertmietzinses.

Abschließend wird noch auf die so genannten Altmietzinsen, wie insbesondere auf den Kategoriemietzins und seinen Ausstattungskategorien, aber auch den Friedenskronezins Bezug genommen.

## **Literatur und Quellenverzeichnis**

**Dirnbacher Wolfgang / Heindl Peter / Rustler Wolfgang**, Der Richtwertmietzins, Wien 1994, Verlag ÖVI

**Dirnbacher Wolfgang**, Das Mietrechtsgesetz 1994, Wien 1994, Verlag ÖVI

**Dirnbacher Wolfgang**, Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2006, Wien 2007, Verlag ÖVI Bildungsakademie

**Koziol – Welser**, Grundzüge des Bürgerlichen Rechtes, 9.Auflage, Wien 1992  
Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung

**Liehl Peter**, Grundzüge des Bestandsrechtes, Wien 2007, Skriptum des  
Universitätslehrganges „Liegenschaftsmanagement und Bewertung“

**Ostermayer Josef**, 2002, Mietrecht, 5. Auflage, Wien 2002, Verlag Österreich

**Prader Christian**, Das Mietrechtsgesetz, 1. Auflage, Innsbruck 2002, Manz Verlag,  
Große Ausgabe der österreichischen Gesetze

**Stabentheiner Johannes**, Das Richtwertsystem, 2. Auflage, Wien 1994, Verlag  
Österreich

**Würth Helmuth/ Zingher Madelaine/ Kovanyi Peter**, Wien 2004, Miet- und  
Wohnrecht, 21. Auflage, Manzsche Verlags- u. Universitätsbuchhandlung

**Statistisches Amt der Stadt Wien**, Beiträge zum Wohnen in Wien, November  
1974

**Denkmalschutzgesetz DMSG**, idF BGBl 1990/473

**Das Mietengesetz (MG)**, BG vom 7.12.1922, BGBl. Nr. 872/1922

**MRG Novelle 1985**, BG vom 12.12.1985, BGBl. Nr. 559/1985

**3. Wohnrechtsänderungsgesetz**, BG vom 26.11.1993, BGBl. Nr. 800/1993

**Verordnung des Bundesministers für Justiz** über die Festsetzung des Richtwertes für das Bundesland Wien, BGBl 1994/ 148

## **Tabellen- und Abbildungsverzeichnis**

Tabelle 1: Richtwertetabelle.....	44
Tabelle 2: Tabelle Kategoriemietzinse.....	62
Abbildung 1: Richtwerteverordnung für das Bundesland Wien.....	53
Abbildung 2: Baukostenanteile für Wien .....	54
Abbildung 3: Lagezuschlag- und Grundkostenplan für Wien.....	59