

Das Sterben des Gründerzeithauses Einblick in die rechtlichen Aspekte und Rahmenbedingungen aus Sicht eines Entwicklers

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades
„Master of Science“

eingereicht bei
Dr. Christian Reimitz

Mag. Jakob Jelinek

0606453

Wien, 25.04.2017

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MAG. JAKOB JELINEK**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "DAS STERBEN DES GRÜNDERZEITHAUSES - EINBLICK IN DIE RECHTLICHEN ASPEKTE UND RAHMENBEDINGUNGEN AUS SICHT EINES ENTWICKLERS", 124 Seiten, gebunden, selbständig 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, 25.04.2017

Unterschrift

1. Einleitung	1
2. Geschichtliche Hintergründe	5
2.1 Das Wachstum.....	7
2.2 Das Ende	10
3. Bautechnische Erläuterungen	11
4. Rechtliche Aspekte	17
4.1 Das Mietrechtgesetz	17
4.2 Anwendungsbereich	18
4.3 Die Erhaltungspflicht	23
4.4 Verbesserungen	29
4.5 Eintritt in den Mietvertrag	35
4.6 Mietzins	36
4.6.1 Kategorien	36
4.6.2 Richtwertzins.....	40
4.6.3 Lagezuschlag	44
4.6.4 Überhöhter Mietzins.....	48
4.7. Wirtschaftliche Auswirkungen	50
4.7.1 Ist-Zustand.....	50
4.7.2 Vergleichswerte	56
4.7.3 Conclusio.....	68
4.8. Politische Aspekte	73
5. Das Gründerzeithaus in der Zukunft	75
5.1 Mängel	75
5.2 Potential.....	76
6. Experten-Meinung	78
6.1 Interview Mag. Dr. Wilhelm Rasinger	78
6.2 Interview Dr. Wolfgang Louzek.....	81
7. Schlussworte	86
Quellenverzeichnis	93
Entscheidungen.....	94
Abbildungen	95
Internetquellen.....	96
Anhang	97
Untermiete	99
Erhaltungsmaßnahmen	101
Verbesserung durch bautechnische Maßnahmen.....	106
Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes	110
Ersatz von Aufwendungen	113
Abtretung des Mietrechts	116
Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses.....	122
Kündigungsbeschränkungen.....	123

ANMERKUNG ZU GENDERGERECHTER FORMULIERUNG:
BEI ALLEN BEZEICHNUNGEN, DIE AUF PERSONEN BEZOGEN SIND,
BETRIFFT DIE GEWÄHLTE FORMULIERUNG BEIDE GESCHLECHTER, AUCH
WENN AUS GRÜNDEN DER LEICHTEREN LESBARKEIT DIE MÄNNLICHE
FORM GEWÄHLT WURDE

1. Einleitung

Motivation

Die heutige Zeit ist ganz im Sinne von Start-Up Unternehmen. Start-Ups sind junge Unternehmen mit innovativen Ideen. Regionen wie das Silicon Valley in Kalifornien oder Städte wie Berlin oder neuerdings Manchester, sehen sich als Vorreiter und Unterstützer von jungen, unkonventionellen Unternehmensgründungen. Die Wirtschaftspolitik spricht gern euphorisch von einer neuen Gründerzeit. Auch in Österreich ist eine neue Gründerzeit angebrochen. Seit 1993 hat sich die Zahl der neu gegründeten Unternehmen von damals 14.631 auf 39.738 (2015) fast verdreifacht¹. Die Geschichte scheint sich somit zu wiederholen. Schon im 19. Jahrhundert begann mit der Industrialisierung die Gründerzeit in Mitteleuropa. Ein immer größer werdender Bedarf an Wohnraum durch Zuzug von Hunderttausenden Arbeitskräften aus der Peripherie in die k.u.k. Residenzstadt Wien, führten zu einem Bauboom und zur Errichtung ganzer Stadtviertel. Gebaut wurde rasch, billig und seriell. Bei der Schaffung neuen Wohnraums stand das privatwirtschaftliche Investment und eine entsprechende Kapitalverzinsung, die über dem damals üblichen Zinssatz für Kapitalanlagen liegen sollte, im Vordergrund.

Die damaligen klassischen Mietwohnhäuser werden heutzutage liebevoll Gründerzeithäuser genannt.

Raumhöhen weit über dem heutigen Standard von 2,50 Metern, Holzkastenfenster und gegliederte Fassaden prägen das in vielen Bezirken Wiens noch immer vorherrschende, relativ einheitliche und doch abwechslungsreiche Stadtbild. Durch die Verwendung von gebrannten Tonziegeln, Holz, Keramik wird bei regelmäßiger Investition in die Erhaltung der Substanz weiterhin eine lange Lebensdauer ermöglicht.

Diese traditionelle Bauweise des ausgehenden 19. Jahrhunderts findet am Mietwohnungs- und Wohnungseigentumsmarkt immer noch eine ungebrochene Nachfrage. Trotz aller Vorteile „sterben“ immer mehr Gründerzeithäuser, nicht weil sie das Ende ihrer bautechnischen Lebenszeit erreicht haben, sie werden demoliert. Warum? Das ist Gegenstand dieser Arbeit.

¹ WKÖ, BMWFW-Broschüre „Land der Gründer“, 2016

Gemäß „Otto Wiener Zinshausbericht“ und zahlreicher Medienberichte verschwanden seit 2009 rund vier Prozent des Wiener Zinshaus-Bestandes²:

- ❖ „Wiens Gründerzeit-Häuser verschwinden langsam“ – Standard 20.10.2009³
- ❖ „Der Run auf das Gründerzeithaus“ – Kurier 18.05.2014⁴
- ❖ „Initiative Denkmalschutz: Gründerzeithaus Hetzgasse 8 muss erhalten bleiben“ – ots.at 03.09.2015⁵
- ❖ „Das Haus mit der „Spar“-Filiale in der Währinger Straße 92 wurde trotz Schutzzone abgerissen“ – meinbezirk.at 18.07.2016⁶
- ❖ „Trotz Protesten: Gründerzeithaus abgerissen“ – orf.at 02.09.2016⁷
- ❖ „Abriss in Schutzzone und UNESCO-Weltkulturerbe“ – ots.at 15.02.2017⁸

Auch Objekte mit einer gesunden Baustruktur wurden und werden abgetragen. Immer öfter regt sich allerdings Widerstand – getragen von Bürgerinitiativen - gegen die Zerstörung der Altbau-Substanz, etwa aktuell und punktuell gegen ein Bauträger-Projekt in der Wiener Hetzgasse im dritten Gemeindebezirk.

In der Masterarbeit, für den postgradualen Master-Lehrgang auf der Technischen Universität Wien, wird einleitend das Gründerzeithaus mit seiner sozialen und wirtschaftlichen Geschichte und seiner Bau-Qualität beleuchtet, aber primär auf die rechtlichen und ökonomischen Hintergründe für das langsame Verschwinden dieser Wohnbauten eingegangen. Von der neuen Nutzung als Wohnungseigentumsobjekt über die Problematik des Vollanwendungsbereiches des Mietrechtsgesetzes bis zum Richtwertzins und steuerlichen Verschlechterungen bei der AfA (Absetzung für Abnutzung) soll sich der Bogen spannen.

Die Arbeit soll ein Denkanstoß sein: Denn Wien droht sein Gesicht zu verlieren.

² <http://www.otto.at/uber-otto/news/news-archiv/erster-wiener-zinshaus-marktbericht-funfjahresana.aspx> (2.9.2016)

³ <http://derstandard.at/1254311891481/Wiens-Gruenderzeit-Haeuser-verschwinden-langsam> (20.10.2009)

⁴ <http://kurier.at/immo/service/der-run-auf-das-gruenderzeithaus/65.452.408> (18.5.2014)

⁵ http://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20150827_OT0005/initiative-denkmalschutz-gruenderzeithaus (3.9.2015)

⁶ <https://www.meinbezirk.at/waehring/lokales/ueberraschung-in-waehring-gruenderzeithaus-wurde-abgebrochen-d1801597.html> (17.2.2017)

⁷ <http://wien.orf.at/news/stories/2794442/> (2.9.2016)

⁸ http://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20170215_OT0021/initiative-denkmalschutz-causa-bauernmarkt-21-in-wiener-innenstadt-ist-ein-skandal-abriss-in-schutzzone-und-unesco-weltkulturerbe (17.2.2017)

Hypothese

In den Jahren von 2009 bis 2013 wurden allein in der Bundeshauptstadt Wien 600 Gründerzeithäuser mit einem Baujahr vor 1914 abgerissen. Geht diese Entwicklung in diesem Tempo weiter wird sich der Bestand an historischen Altbauten in den kommenden Jahren drastisch reduzieren.

Diese seit Jahren feststellbare Entwicklung hat zunehmenden Einfluss auf das Stadtbild und die gewachsene Struktur der Metropole. Durch den Ersatz von Gründerzeithäusern mit Neubauten ändert sich auch die Mieterstruktur und in weiterer Folge das soziökonomische Umfeld gewachsener Grätzel-Strukturen. Angesichts der Notwendigkeit in einer Stadt, die durch eine starke Zuwanderung geprägt sein wird, Wohnraum für Zehntausende Menschen neu zu schaffen oder leistbaren Wohnraum zu erhalten, hat die Frage der Erhaltung von Gründerzeithäusern mit der ihnen eigentümlichen Wohnqualität auch eine sozialpolitische Komponente. Das kann von der Politik gewünscht sein, oder eben auch nicht.

Sind daher die derzeitigen rechtlichen Rahmenbedingungen und die daraus resultierenden wirtschaftlichen Konsequenzen eine wesentliche Ursache für den Abbruch von Häusern aus der sogenannten Gründerzeit?

Es wird mit unterschiedlichen anerkannten Bewertungsmethoden der Frage nachgegangen, ob es für einen Immobilienentwickler wirtschaftlich noch sinnvoll ist, ein Gründerzeithaus zu sanieren, oder ob nicht ein Abriss und Neubau im Hinblick auf die notwendigerweise zu erzielende Kapital-Rendite sinnvoller wäre.

Die Masterarbeit gliedert sich im Wesentlichen in sechs Punkte.

Anfangs steht ein historischer Abriss über die geschichtlichen Hintergründe bei der Entstehung der Gründerzeithäuser, um anschließend die bautechnischen Hauptcharakteristika zu erläutern.

Der Hauptteil der Arbeit findet sich in Punkt vier, den rechtlichen Aspekten. Hier soll anhand einer kleinen Auswahl an rechtlichen Bestimmungen des österreichischen Mietrechtsgesetzes, dem Leser der Eingriff der öffentlichen Hand in das Grundrecht auf Eigentumsfreiheit vor Augen gehalten werden.

Die wirtschaftlichen Konsequenzen der mietrechtlichen Bestimmungen, allen voran des Richtwertzinses, werden anschließend mittels Gegenüberstellung der Verkehrswerte von Gründerzeithäusern mit und ohne Lagezuschlag, sowie bei Abriss und Neubau veranschaulicht.

Abschließend wird das etwaige wirtschaftliche Potential eines Gründerzeithauses thematisiert und mittels Interviews Expertenmeinungen eingeholt.

2. Geschichtliche Hintergründe⁹

Um sich mit dem langsamen Verschwinden der Gründerzeithäuser zu befassen, sollte zuerst die Epoche deren Errichtung beleuchtet werden. Dieses Kapitel bietet einen kleinen Einblick in die geschichtlichen Hintergründe. Vom Beginn und Wachstum der Gründerzeit bis zum abrupten Ende mit dem Ausbruch des Ersten Weltkriegs.

Der genaue Beginn der Gründerzeit lässt sich jedoch nicht an einem Datum festlegen. Allgemein kann man darunter die Zeit des wirtschaftlichen Aufschwungs nach der Revolution von 1848 nicht nur in Österreich, sondern auch im restlichen Mitteleuropa verstehen. Der konjunkturelle Aufschwung der deutschen Wirtschaft begann in den 1860er Jahren und ging nach dem Sieg im Deutsch-Französischen Krieg 1870/71 und durch die folgenden Reparationszahlungen Frankreichs in besagten Aufschwung der Wirtschaft weiter.¹⁰

Für Österreich gilt ein ähnlicher Zeitraum. Mit einiger Verzögerung beginnt auch in der Habsburger-Monarchie die industrielle Revolution spürbar zu werden. Nach der Niederlage des Österreichischen Kaiserreichs gegen Preußen in der Schlacht von Königgrätz (eigentlich war es eine Serie von Schlachten mit wechselndem Ausgang) muss das absolutistisch regierende Kaiserhaus in eine Verfassung einwilligen. Das Staatsgrundgesetz von 1867 und der Ausgleich mit Ungarn schaffen die k.u.k. Doppelmonarchie. Was einerseits das Ende der europäischen Großmachträume der Habsburger bedeutet, legt doch das Fundament für eine Friedensperiode, die bis zum 1. August 1914 dauern wird. Es ist die Zeit der Hochblüte eines liberalen Gesellschafts- und Wirtschaftsmodells.

Wesentliches Element dieser Epoche war der Ausbau des Verkehrsnetzes und der Eisenbahn. Die bedeutende Unternehmer-Familie Rothschild ermöglichte mit der Finanzierung der Kaiser-Ferdinands-Nordbahn eine Verbindung in die Donaumetropole. Andere Investoren taten es ihnen gleich.

In Wien wurde aufgrund der Industrialisierung und des dadurch großen Anstiegs an Einwohner unter anderem die Stadtbahn gebaut, die Donau reguliert und zwei Hochquellenwasserleitungen errichtet.

⁹ Otto Immobilien, Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht, Herbst 2013 (Jubiläumsausgabe)

¹⁰ <https://www.dhm.de/lemo/kapitel/kaiserreich/industrie-und-wirtschaft/gruenderzeit.html>, (14.11.2016)

Die Abtragung der Stadtmauer in Wien auf Auftrag Kaiser Franz Josephs I. im Jahr 1857 legte den Grundstein für einen Bauboom. Der noch immer weitgehend absolutistisch regierende Monarch ordnete den Bau am 25. Dezember 1857 an: "Es ist mein Wille, dass die Erweiterung der Inneren Stadt Wien mit Rücksicht auf eine entsprechende Verbindung derselben mit den Vorstädten ehemöglichst in Angriff genommen werde."¹¹ Durch das Abtragen der Befestigungsanlagen und der Errichtung der am 1. Mai 1865 eröffneten Wiener Ringstraße wurde eine bis heute bedeutende städtebauliche Bauleistung erbracht. Viele repräsentative Bauten wie das Parlament, die ehemalige Börse, das Rathaus, die Universität und zahlreiche Museen befinden sich auf den Gründen der ehemaligen Befestigungsanlage und dem vorgelagerten Glacis. Selbst die teuerste 2016 verkaufte Wohnung Österreichs befindet sich am Ring (Parkring). Etwa 2.000 neue Gebäude¹² wurden auf den neu erschlossenen Bauflächen realisiert. Wien verdankt dieser kaiserlichen Entscheidung die heutige Ringstraße.

Die Verkehrsinfrastruktur, wie im Übrigen auch die städtische Straßenbahn und das Gasnetz in der kaiserlichen Hauptstadt, wurden ursprünglich privatwirtschaftlich finanziert und organisiert. Immer öfter musste die Stadt Wien aber insolvenzgefährdete Unternehmen übernehmen, um die städtische Infrastruktur zu sichern. Unter dem christlichsozialen Bürgermeister Karl Lueger wurde die städtische Daseinsvorsorge kommunalisiert.

Viele Grundzüge der Stadtplanung, Infrastruktur und der Wohnbebauung gehen auf die Gründerzeit zurück. 2011 finden sich gemäß Statistik Austria alleine in Österreich noch 2.191.280 Gebäude die vor 1919 errichtet wurden:

Bundesland	Gesamt	Vor 1919
Wien	164.746	32.442
Vorarlberg	98.469	14.973
Tirol	177.745	23.443
Steiermark	350.651	57.065
Salzburg	129.233	11.878
Oberösterreich	383.429	52.657
Niederösterreich	591.433	101.648
Kärnten	172.465	21.471
Burgenland	123.109	11.773

Abbildung 1: Statistik Austria, Gebäude und Wohnungen 2011 nach überwiegender Gebäudeeigenschaft und Bundesland

¹¹ <https://www.wien.gv.at/kultur/archiv/geschichte/bastei/abbruch.html> (17.2.2017)

¹² Petrovic 1998, S. 38 zitiert nach Dominik Ulrich BA, Masterarbeit

2.1 Das Wachstum¹³

Die Zahlen sprechen für sich: Wien verzeichnete durch den Zuzug von Arbeitskräften aus den Provinzen der Monarchie – wie andere europäische Städte auch – ein massives Bevölkerungswachstum. Von 401.000 Einwohnern im Jahr 1830 stieg die Wohnbevölkerung bis 1880 schon auf 1,162.591 Millionen und gipfelt schließlich 1916 bei 2,24 Millionen. Damit schloss Wien zu den größten europäischen Städten London, Paris und Berlin auf. Von den mehr als zwei Millionen Einwohnern 1910 zählten jedoch lediglich zehn Prozent zur wohlhabenden Oberschicht¹⁴.

Die restlichen 90 Prozent waren Arbeiter, Dienstpersonal und Handwerker, welche sich aber im Gegensatz vom Bürgertum nicht die anfallende Verzehrsteuer von etwa 300% innerhalb des Linienwalls – dem heutigen Gürtel - leisten konnten. Das größte Wachstum erreichten daher nicht die inneren Bezirke, sondern man musste eher das Potential der Randbezirke und Vororte nützen, sodass die Zinshäuser dort am stärksten gefordert und am dichtesten belegt waren.

Schon 1848 war es auch aufgrund von sozialen Spannungen zur vermeintlich „bürgerlichen“ Revolution gekommen. Um künftige Aufstände der städtischen Bevölkerung zu verhindern, versuchte der nach der Niederschlagung der Revolution noch immer absolutistisch regierende Staat mit steuerlichen Vorteilen den Neubau von Wohnquartieren zu fördern. Dies kann als Startschuss für die Errichtung von Zinshäusern gelten. Als ein Vorläufer des modernen Mietwohnungsbaus kann das Wiener „Freihaus“ auf der Wieden zwischen dem damals noch nicht verbauten Wien-Fluss und dem Naschmarkt angesehen werden. Der Zinshauskomplex wurde allerdings in seiner ursprünglichen Form schon bis zum Jahr 1769 erbaut und bot bis zu tausend Menschen Quartier. Das Areal galt als größtes „Zinshaus“ Wiens und umfasste Märkte, Werkstätten, Obstgärten und die „Garagen“ der damaligen Zeit: Pferdeställe.

Zuzug und industrielles Wachstum mit einer ungebrochenen Nachfrage nach billigen Arbeitskräften machte aus Kleinstädten in wenigen Jahrzehnten Metropolen. Felder und Brachflächen außerhalb des ursprünglichen Stadtkerns mussten aufgrund der Bevölkerungsexplosion kurzerhand „Mietskasernen“ weichen.

¹³ Otto Immobilien, Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht, Herbst 2013 (Jubiläumsausgabe)

¹⁴ Statistisches Jahrbuch 2014. Kapitel 2: Bevölkerung. Statistik Austria, 2014, (7. 2. 2017)

Während in den äußeren Bezirken Wiens die Maximierung des Wohnraumes vorangetrieben wurde, verdankt die Innenstadt der Regierungszeit von Kaiser Franz Joseph I sein bis heute erhaltenes Stadtbild.

Von außen sind die durch den Historismus geprägten Gründerzeithäuser weiterhin an den reichlich verzierten Fassaden und hohen Geschoßen leicht zu erkennen. Die äußere Fassade lässt klare Rückschlüsse auf den gesellschaftlichen Stand und Status der Bewohner zu. Am prächtigsten ausgestattet ist in der Regel der 1. Stock, die sogenannte „Belle Etage“, wobei der erste Stock tatsächlich nie das erste Obergeschoß ist. Durch die Einführung von „Mezzanin“ oder „Zwischenstock“ ist die „Belle Etage“ zumindest in den bürgerlichen Gründerzeithäusern innerhalb des Gürtels meist die zweite/dritte Geschoßfläche. Sie ist an der Fassade durch besonders repräsentative Verzierungen, sehr oft im Stil der Neo-Renaissance, kenntlich. Die Auswahl an Verzierungselementen war äußerst vielfältig, da diese Elemente, wie Säulen, Figuren oder Köpfe aus Serienproduktionen industrieller Anbieter stammten und von den Architekten aus Katalogen zusammengestellt wurden.

Durch den Zuzug und die extreme Wohnraumnot verzeichnete jedoch der Mietzins eine große Steigerung¹⁵. Allein zwischen 1850 und 1856 um bis zu 40 Prozent, sodass Mieter außerhalb der Innenstadt nicht selten fremde Menschen gegen Bezahlung in leerstehenden Betten tagsüber oder nachts schliefen ließen – sogenannte „Bettgeher“.¹⁶ So kamen in vielen, Großteils sehr kleinen Wohnungen zahlreiche Personen unter.

In Wien schuf ab 1870 die Donauregulierung drei Flüsse und bewirkte, dass die tiefgelegenen Stadtteile von der Bedrohung durch die regelmäßigen Überschwemmungen der Donau befreit wurden und viele Sandbänke, aber auch Au-Gebiete als Baugründe nutzbar gemacht werden konnten. Als quasi Nebenprodukt wurde die Alte Donau durch die Regulierung als ein vom Hauptstrom getrenntes Erholungsgebiet gestaltet¹⁷.

¹⁵ http://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20010618_OTS0047/die-wiener-bevoelkerung-in-den-letzten-jahrhunderten (10.2.2017)

¹⁶ http://www.bezirksmuseum.at/default/fileadmin/user_upload/Bezirke/Bezirk-06/Bettgeher-Text.pdf (10.2.2017)

¹⁷ <https://www.wien.gv.at/wiki/index.php?title=Donauregulierung> (16.11.2016)

Bis in die späte Gründerzeit 1890 kam es etwa durch die Errichtung des Wiener Gürtels (entlang des sogenannten Linienwalls, der militärstrategisch bedeutungslos geworden war) zu mehrfachen Stadterweiterungen und einer Eingliederung weiterer Vororte. Bauträger und Architekten wurden aber zu einem Umdenken gezwungen. Neben dem Anstieg des Mietzinses kam es auch zu einem starken Anstieg der Grundpreise. Große Blockrandbebauungen waren für die bürgerlichen Bauherren unerschwinglich geworden. Grund und Boden mussten effizienter ausgenutzt werden und selbständige Einzelhäuser wurden durch große Blöcke, großzügige Innenhöfe durch kleine Lichthöfe ersetzt. Eine Änderung der Bauordnung kam den Bauherren entgegen und erlaubte eine Bebauung der Grundfläche von nun 85% der Grundfläche¹⁸. Hauptaufgabe war nicht mehr die Errichtung von herrschaftlichen Anwesen für den Adel, sondern schnelle Schaffung von Wohnraum für bürgerliche Ansprüche. Das sogenannte Arbeiter-Miethaus findet sich noch heute häufig in den Wiener Arbeiterbezirken Favoriten, Simmering, Hernals und Ottakring.

Sehr kompakte Wohnungen wurden errichtet. Diese bestanden meist nur aus zwei bis maximal drei Zimmern. Die typische Wohnung hatte 25 Quadratmeter, eine Küche, welche direkt vom Gang betreten wurde und auch die Funktion eines Vorraumes hatte. Die Belichtung und Belüftung erfolgte über Gangfenster. Heute werden diese Kleinstwohnungen als „Kategorie D-Wohnung“ bezeichnet. Zusätzlich gab es noch ein dahinterliegendes Zimmer. Wasserentnahmestellen (Bassena) und die WCs waren auf den Gängen der jeweiligen Geschoße aufzufinden und mussten mit anderen Parteien geteilt werden.

Die Wiener Innenstadt war von dem jedoch nahezu ausgenommen. Hier stieg die Bevölkerungszahl nicht dramatisch an. Gebäude wurden weiterhin auch aus repräsentativen Gründen von namhaften Architekten errichtet. Die Wohn- und Bauqualität, wie auch die verwendeten Materialien, unterschieden sich deutlich von den Zinshäusern der Vorstadt, die aber im Zierrat der Fassaden Elemente der herrschaftlichen Architektur, wie Säulen und Kapitele aufnahmen.

Das Wachstum der Gründerzeit war abgesehen vom Wohnungsmarkt auch am Aktienmarkt stark bemerkbar.

¹⁸ Psenner 2011, S. 200 zitiert nach Dominik Ulrich BA, Masterarbeit

Deutschland hatte etwa vor 1870 ca. 235 Aktiengesellschaften, in den Jahren der Gründerzeit wurden insgesamt 928 neue AGs mit einem Gesamtkapital von 2,78 Milliarden Reichsmark gegründet, darunter auch Banken wie die Deutsche Bank (1870), die Commerzbank (1870) und die Dresdner Bank (1872). Bis 1890 waren es im gesamten Kaiserreich ungefähr 3.000 Aktiengesellschaften¹⁹.

2.2 Das Ende

In Erwartung weiter steigender Aktiengewinne, weiterer Jahre Wirtschaftsboom und immer günstiger Kredite begannen Anleger weit über das reale Ausmaß des Aufschwungs hinaus zu spekulieren. Auch mehr und mehr privates Kapital floss in die weiterhin schnell wachsende Wirtschaft. Es kam zu einer starken Überbewertung von Anlagen und Aktien. Die Kurse stiegen teilweise mehr als 50 Prozent. Bekanntes Resultat waren produktive Überkapazitäten und eine wachsende Blase. Im Oktober 1873 kam es dann zur unausweichlichen Börsenpanik welche mit dem so genannten „Gründerkrach“ endete.

Den Beginn machte Wien, wo schon Mitte des Jahres Banken in Konkurs gingen. Die im Wiener Prater auf dem Gelände der Rotunde abgehaltene „Weltausstellung“ hatte zusätzlich die Spekulation befeuert. Als Reaktion zogen auch deutsche Anleger ihr Kapital ab und zur gleichen Zeit entrichtete Frankreich die letzte Reparationszahlung an Deutschland nach der Niederlage im Krieg 1871 und der darauffolgenden Gründung des Deutschen Kaiserreichs. So schnell auch die Wirtschaft wuchs, die Kursstürze waren schneller. Der Konkurs vieler neuer Unternehmen war die Folge, die von einer mehrjährigen wirtschaftlichen Depression begleitet wurde²⁰.

Im Gegensatz zum Beginn der Gründerzeit, kann das Ende damit genauer bestimmt werden. Mit dem Crash an den Börsen wurde die Epoche des Aufschwungs, der Immobilienhaussiege und Finanzspekulanten, abrupt beendet.²¹

¹⁹ <https://www.dhm.de/lemo/kapitel/kaiserreich/industrie-und-wirtschaft/gruenderzeit.html> (14.11.2016)

²⁰ <https://www.dhm.de/lemo/kapitel/kaiserreich/industrie-und-wirtschaft/gruenderzeit.html> (14.11.2016)

²¹ <https://www.stadtflaneur.at> (12.11.2016)

3. Bautechnische Erläuterungen

Otto Immobilien sieht im 2016 erschienenen Zinshausmarktbericht eine hohe Nachfrage bei geringem Angebot.

2015 wurde laut EHL Wiener Zinshausmarktbericht 2016 „mit einem Transaktionsvolumen von EUR 1,35 Mrd. im reinen Zinshausbereich ein Plus von ca. 20 Prozent gegenüber dem Jahr 2014 erreicht.“

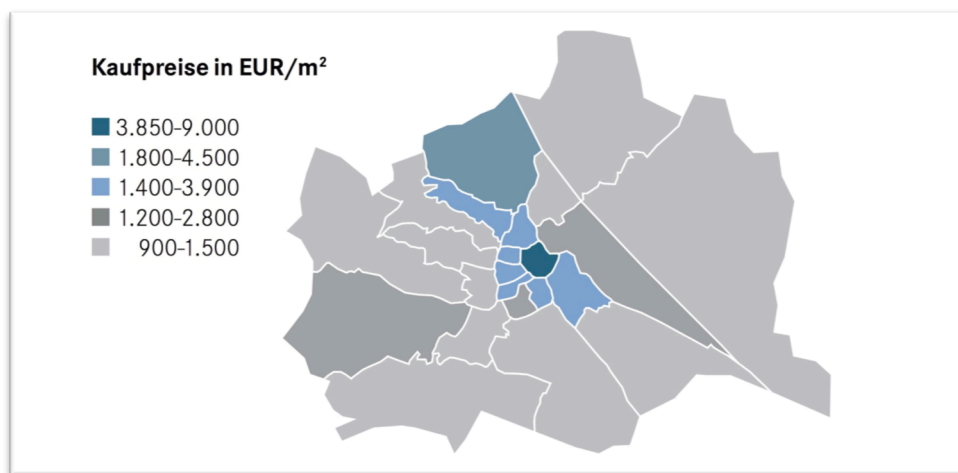


Abbildung 2: EHL Wiener Zinshausmarktbericht 2016

Welche Immobilie gilt als Gründerzeithaus und warum sind sie hundert Jahre später noch immer, trotz über 600 Abbrüchen im Zeitraum 2009 bis 2013²², so beliebt bei Investoren und Mietern?

Kapitel 3 befasst sich ausschließlich mit dem Gebäude an sich und erläutert die wichtigsten bei der Errichtung verwendeten Baumaterialien, wie Ziegel oder Holz. Abschließend wird kurz anhand eines Gutachtenausschnittes auf die Restnutzungsdauer eingegangen.

²² Otto Immobilien, Zinshausmarktbericht, (2013) S. 75

Der Otto Immobilien Zinshaus-Marktbericht beschreibt das klassische Gründerzeithaus folgend:

- Baujahr 1848-1918 (ist daher wesentlich enger als der Begriff Altbau im Mietrechtsgesetz)
- Keine Parifizierung und damit kein Wohnungseigentum begründet
- Dekorative Elemente
- Keine Sondernutzungen

Drei verschiedene Arten von Gründerzeithäusern sind zu unterscheiden:

- Arbeiterzinshaus (zB in Wiener Bezirken 10, 11, 15 und 16)
- Bürgerliche Zinshaus (Vorstadt situiert)
- Nobelzinshaus (Altstadt bzw. am Wiener Ring situiert)

Das Mauerwerk als wichtigster Bestandteil des Gebäudes wurde von strengen Vorgaben in der Bauordnung geprägt und war meist aus Ziegel. Für Wien gab es ein eigenes Format mit den Abmessungen 29 x 14 x 6,5 cm und wurde der große Bedarf des als Wiener Format bezeichneten Ziegels ab 1900 durch das damals größte Unternehmen Wiener Ziegelfabriks- und Baugesellschaft²³ in 16 Fabriken mit einer Produktion von etwa 200 Millionen Ziegel pro Jahr gedeckt²⁴. Bei ausreichender Tragfähigkeit durften aber auch andere Formate verwendet werden. Tragende Wände wurden vom obersten Geschoss abwärts jeweils um 8 Zentimeter bis zum Keller, um der steigenden Last entgegen zu wirken, dicker²⁵. Verwendet wurde dabei anfangs Kalkmörtel später Kalk- Zementmörtel. Die Ziegelmauern weisen auch weiterhin einen guten Witterungs-, Lärm- und Brandschutz auf.

30 cm dicke, beidseits verputzte Wand eines Gründerzeithauses

	d [m]	ρ [kg/m ³]	d·ρ [kg/m ²]
Außenputz	0,02	1800	36
Mauerwerk	0,30	1700	510
Innenputz	0,02	1600	32
flächenbezogene Masse		m' =	578
bewertetes Schalldämm-Maß	[dB]	R... =	63

Abbildung 3: Anton Pech, Bautechnik 1 - Grundlagen

²³ https://www.wien.gv.at/wiki/index.php/Wienerberger_Ziegelfabrik (10.2.2017)

²⁴ Otto Immobilien, Zinshausmarktbericht, (2013) S. 26

²⁵ Otto Immobilien, Zinshausmarktbericht, (2013) S. 12

Die Decken wurden in sogenannter Tramdecken-Ausführung²⁶ erbaut. Die aus Schichten bestehenden Holzstrukturen waren günstiger als massive Decken und sind weiterhin mit einer Belastung von etwa 200 Kilo pro Quadratmeter belastbar. Die Konstruktion einer Tramdecke besteht aus mehreren Holzbalken, welche in Abständen bis zu einem Meter verlegt wurden.

Dazwischen befindet sich auch weiterhin eine einfache Beschüttung (siehe Abbildung). Der gesamte Deckenaufbau hatte schließlich eine Höhe von etwa 50 cm.

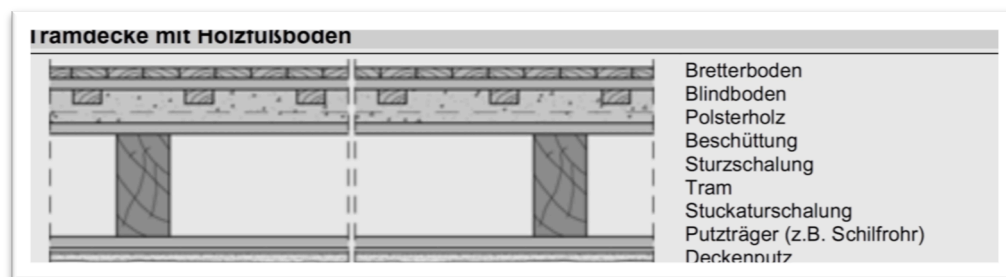


Abbildung 4: Anton Pech, Bautechnik 2 – Grundlagen

Im Gegensatz zu der heute üblichen 2,50 Meter Raumhöhe zeichneten sich die Regelgeschosse mit teils 4,50 Meter hohen Decken aus.

Im letzten Geschoß finden sich vorwiegend als Feuerschutz massive Dippelbaumdecken. Hierbei werden die Holzbalken eng aneinandergelegt, anstatt wie bei der Tramdecke (siehe Abbildung) mit Abstand und Schüttung.

In der Gründerzeit war es Usus einen Keller als massiven, von einem Tonnengewölbe teils auf Eisentraversen überdeckten Baukörper zu errichten. Das tragende Mauerwerk wurde auf Streifenfundamenten gebaut. In den Kellern begnügten sich die damaligen Bauherren meist mit gestampftem Lehm als Boden. Sehr oft reichten die Fundamente kaum 20 Zentimeter unters Niveau des Kellerbodens.

Gegen Feuchtigkeit wurde oft mit Asphalt, wasserfesten Pappen, Metallfolien oder Trennschichten aus Beton gearbeitet²⁷. Veränderten sich aber mit fortschreitender Entwicklung die Baumaterialien und damit die Standards stark.

²⁶ Ing. Philipp Sanchez de la Cerda, Sachverständigenutachten, 26.8.2005

²⁷ Otto Immobilien, Zinshausmarktbericht, (2013) S. 11-14

Die bis zu 25 Meter hohen, außerhalb des Linienwalls anfangs niedrigeren, Liegenschaften hatten meist Satteldächer mit Ziegeldeckung.

Ab 1850 wurde dann auch in den Vorstädten eine Bebauung von vier Geschossen ermöglicht. Im Dach durften sich auch aus Feuerschutzgründen, keine Wohnungen befinden²⁸.

Die Grundrisse der Gebäude entwickelten sich während der Gründerzeit weg von rechteckigen Liegenschaften hin zu nahezu quadratischen.

Im Inneren musste jeder Raum, selbst Nebenräume und WCs, eine Tageslichtquelle aufweisen und wurden aus diesem Grund die bis heute bestehenden Lichthöfe mit Größen von anfangs zwölf dann in der Spätgründerzeit sechs Quadratmeter geschaffen²⁹. In nur wenigen Jahren kam es damit zu einer Reduzierung des Hofes auf 15 Prozent der Grundstücksfläche. Als Fenster dienten Holzkastenfenster und vorwiegend die Variante „Wiener Typ“, bei dem beiden Flügel nach Innen aufgingen³⁰. Der Luftraum zwischen beiden Fensterflügeln diente als Isolierung. Ein damals wie heute kritisiertes leichter Luftzug durch die Fenster in die Wohnung, hatte den ständigen Luftaustausch als Zweck und damit vor allem im Winter einen positiven Effekt auf die Regulierung des Feuchtigkeitshaushalts. Ein bei fast luftdichten PVC-Fenstern und mangelnder täglicher Stoßlüftung zu einem Problem gewordener Schimmelbefall, wurde dadurch verhindert.

Anbei ein Grundriss eines klassischen Arbeiterzinshauses im 16. Wiener Gemeindebezirk. Klar zu erkennen sind die kleinteiligen Substandard-Wohnungen mit einem Vor- und Wohnzimmer.

Dank der Kaiser-Ferdinand-Wasserleitung und später 1873 mit der Hochquellwasserleitung hatten die Gebäude einen Wasseranschluss meist mittels Bleileitungen anfangs meist am Gang³¹. Gemeinschaftliche Wasserentnahmestellen („Bassena“) und WCs sind auch im unten angefügten Grundriss klar außerhalb der Wohneinheiten zu erkennen und mussten häufig mit anderen Wohnungen geteilt werden.

In der folgenden Abbildung ist klar zu erkennen, dass es sich um ein klassisches Arbeiterzinshaus handelt.

²⁸ Otto Immobilien, Zinshausmarktbericht, (2013) S. 11

²⁹ Otto Immobilien, Zinshausmarktbericht, (2013) S. 12

³⁰ Dipl.-Ing. Dr.techn. Anton Pech, Bautechnik 2 - Grundlagen

³¹ Stadt Wien - MA 31 Wiener Wasserwerke, Geschichte der Wiener Wasserversorgung

Die kleinen aneinander gereihten Wohnungen, meist der Ausstattungskategorie D, waren mit einem Zimmer und einem Kabinett (Vorraum und gleichzeitig Küche) ausgestattet.

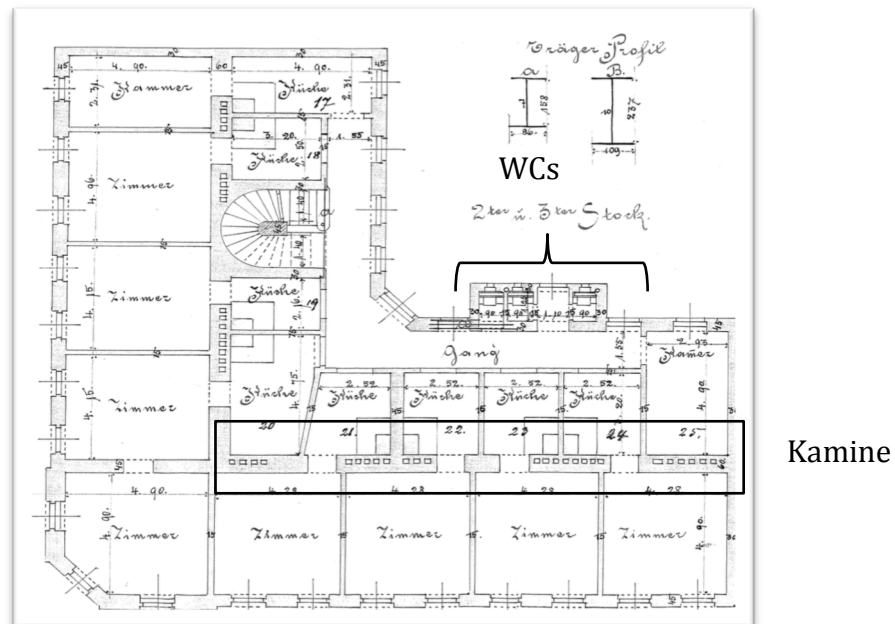


Abbildung 5: Herbststraße, 1160 Wien

Beheizt wurden die Einheiten über Kamine und damit meist mit Holz, welches häufig im Keller gelagert wurde. In nobleren Zinshäusern und Villen kamen Ende des 19. Jahrhunderts dann immer mehr Zentralheizungen in Mode. Gas wurde erst später in der Jahrhundertwende anfangs ausschließlich für die Beleuchtung und später für die Warmwasseraufbereitung bzw. das Heizen verwendet³². Der als Hochtechnologie geltende Strom gar erst Anfang des 20. Jahrhunderts.

Ein kleines Stiegenhaus mit Steinstiegen, in jüngerer Zeit aus Kunststein, sonst aus Kalksteine aus Istrien³³ und freitragend, ohne großem Entree in Verbindung mit einer wenig verzierten Fassade sind weitere Kriterien, die ein Arbeiterhaus von einem Nobelzinshaus abgrenzen. Generell wurden bei den meisten Gründerzeithäusern die Lasten der Stiegen nur einseitig in die Wände abgeleitet. Die Fassaden bestanden generell aus einer Vielzahl an Verzierungen wie Köpfen oder Säulen, welche alle aus Serienproduktion stammten.

³² Otto Immobilien, Zinshausmarktbericht, (2013) S. 15

³³ Otto Immobilien, Zinshausmarktbericht, (2013) S. 27

Die hauptsächlich dafür verwendeten Baustoffe der Zinshausfassaden waren Ziegel, Kalk und Zement. Häufig wurde damit zu teurer Stein gestalterisch aber durchaus realistisch nachgebildet.

Die für die Steuer (Stichwort AfA) meist bedeutende offizielle Restnutzungsdauer divergiert heute stark.

„Die übliche technisch-wirtschaftliche Lebensdauer städtischer Wohnhäuser beträgt 80-100 Jahre“³⁴. Bedeutet, dass die zwischen 1840 und 1918 errichteten Häuser ihre Lebenszeit eigentlich schon überschritten haben.

Vor allem Gründerzeithäuser in Gebieten ohne Lagezuschlag weisen aufgrund der mangelnden Rentabilität noch dazu einen hohen Erhaltungsrückstand auf. Anbei eine beispielhafte RND-Bewertung³⁵ einer Liegenschaft im 10. Wiener Gemeindebezirk:

Bauteil	Anteil an Gesamtbaukosten	Gesamtlebensdauer	Restlebensdauer	Ergebnis
Fundamente	2	150	80	160
Wände	21	150	80	1680
Decken	15	80	50	750
Dachkonstruktion	6	80	40	240
Dacheindeckung	5	40	10	50
Dachentwässerung	1	30	10	10
Summe Rohbau	50			
Innenputz	6	50	10	60
Außenputz	5	35	10	50
Estrich	3	60	15	45
Türen, Fenster	10	40	15	150
Innenstrich	4	10	10	40
Fußbodenbelag	3	30	10	30
Elektroinstallationen	5	40	15	75
Gas/Wasser	7	35	15	105
Heizung	7	40	15	105
Ausbau	50			
Gesamtleistung	100			3550
RND in Jahren				36

Abbildung 6: Philipp Sanchez de la Cerda, Sachverständigengutachten, 26.8.2005

³⁴ Ross/Brachmann zitiert nach Ing. Philipp Sanchez de la Cerda, Sachverständigengutachten, 26.8.2005

³⁵ Ing. Philipp Sanchez de la Cerda, Sachverständigengutachten, 26.8.2005

4. Rechtliche Aspekte

Das österreichische Mietrechtsgesetz stellt neben den Bauordnungen der einzelnen Bundesländer einen klaren und gewollten Eingriff in das Eigentumsrecht dar. Besonders Gebäude, welche vor dem 8. Mai 1945 errichtet wurden und daher jedes Gründerzeithaus sind von diesen Einschränkungen betroffen. Eigentümern ist es gesetzlich vorgeschrieben, welchen Mietzins sie verlangen dürfen und welche Erhaltungskosten sie im Inneren (darunter zum Beispiel den Erhalt der Heizthermen) und Äußeren eines Mietgegenstandes tragen müssen bzw. welche Erhaltungsarbeiten vom Mieter erzwungen werden können. Kapitel vier ist wie folgt aufgebaut: Dem Leser soll anhand einer kleinen Auswahl an Bestimmungen etwa betreffend die Erhaltungspflicht, Verbesserungsarbeiten, Abtretungen im Todesfall oder den Ausstattungskategorien ein kurzer Einblick in das Mietrechtsgesetz aus der Perspektive eines Gründerzeithaus-Eigentümers bzw. Investors gegeben werden. Die wirtschaftlichen Konsequenzen des Mietrechtsgesetzes sollen anschließend mittels Verkehrswertermittlungen verschiedener Liegenschaften, nach einer kurzen Erläuterung des Richtwertsystems, veranschaulicht werden.

Erst durch einen Überblick einiger gesetzlicher Bestimmungen können die Beweggründe eines Immobilienentwicklers erläutert und klargestellt werden warum das Gründerzeithaus heute und in Zukunft massiv gefährdet ist.

4.1 Das Mietrechtsgesetz³⁶

Einleitend muss erläutert werden, dass das Mietrecht ein Bestandteil des Zivilrechts, genauer, ein Bestandteil des Schuldrechts ist. Im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch, kurz ABGB, wird dies in den Paragraphen ab 1090 geregelt und gilt für alle Bestandverträge über die Gebrauchsüberlassung von unverbrauchbaren Sachen gegen Entgelt.

Eines der wohl politisch brisantesten Gesetze das Mietrechtsgesetz, kurz MRG, kommt meist für alle Raummietverträge zur Anwendung und weist einen wesentlichen Unterschied vom ABGB auf: das ABGB ist –meist– dispositives Recht, somit kann von den Vertragsparteien abgewichen werden.

³⁶ Stabentheiner, Mietrecht, Wien 2. Auflage (2007)

Im Anwendungsbereich des MRG (siehe unten) sind die Bestimmungen jedoch zwingend und daher nicht verhandelbar. Vermieter von Objekten im Anwendungsbereich (zB Gründerzeithäuser) sind daher einem sehr engen und komplexen Korsett ausgeliefert.

Das MRG soll nahezu ausschließlich dem Schutz der Mieter dienen. In der Zeit des ersten Weltkrieges ging man davon aus, dass Vermieter und Mieter nicht gleich starke Marktteilnehmer seien.

Kaiserliche Verordnungen brachten Kündigungsbeschränkungen und Zinssteigerungsverbote, welche nach unzähligen Novellen bis heute weiterhin den wesentlichen Inhalt des Gesetzes bilden. Was 1917 und 1918 noch als verständliche kaiserliche Verordnungen in Kraft trat ist heute eher ein Gesetz der politischen Kompromisse. Bestimmungen werden nun ungenauer formuliert, um beide Interessensgruppen durch deren eigenen Interpretationen zu befriedigen.

Wesentliche, das Mietrechtsgesetz betreffende, Wohnrechtsnovellen finden sich im Anhang.

4.2 Anwendungsbereich

Jede einen Mietvertrag betreffende Frage sollte mit einem Blick in den Paragraphen eins des Mietrechtsgesetzes, kurz MRG, begegnet werden. Ein Mietvertrag, oder auch Bestandvertrag, regelt die Überlassung des Gebrauchs einer unverbrauchbaren Sache auf gewisse Zeit und gegen bestimmbares Geld.

Eine Legaldefinition für eine Wohnung findet sich im Gesetz nicht. Gemäß OGH ist sie „ein selbständiger und in sich baulich geschlossener Teil eines Gebäudes zu verstehen, der geeignet ist, der Befriedigung des individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen“³⁷. Allgemeine Teile der Liegenschaft können mangels ausschließlicher Benützung nicht mitvermietet werden. Das entziehen der Mitbenützungsrechte des Mieters ist ebenfalls nicht möglich³⁸.

Der § 1 MRG regelt vor allem ob überhaupt das MRG anwendbar ist und in weiterer Folge in welchem Umfang. Dieser Umstand ist aus Investorensicht ausschlaggebend.

³⁷ Entscheidung: 5Ob152/10d

³⁸ wobl 2015/134, 322

Man unterscheidet zwischen Vollanwendungsbereich - sprich Unterwerfung sämtlicher Bestimmungen des MRG - und Teilanwendungsbereich - Unterwerfung nur eines Teiles. Eine Anwendung des MRG bei „entgeltlicher Gebrauchsüberlassung von Räumlichkeiten“ wird vermutet und kann nur durch Nachweis eines Ausnahmestandes widerlegt³⁹ zusätzlich nicht vertraglich ausgeschlossen werden. Die Objekte im Teilanwendungsbereich finden sich in den Absätzen vier und fünf des MRG:

„Mietgegenstände, die in Gebäuden gelegen sind, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel auf Grund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind“.

Einfache Umbauten oder Aufbauten werden als nicht ausreichend für eine Ausnahme angesehen. Würden bloß die Außenmauern eines Objekts erhalten bleiben, müsste im „Rahmen einer vergleichenden Wertung“ entschieden werden, ob eine Neuerrichtung erfolgt ist⁴⁰. Der OGH hat jedoch in der Entscheidung 5 Ob 229/00 p eine komplette Aushöhlung eines Gebäudes inklusive Neuherstellung des Kellers und sämtlicher Geschoßdecken einer Neuerrichtung gleichgesetzt.

Vermietung von Dachbodenausbauten oder eines Aufbaus, welche auf Grund einer nach dem 31. Dezember 2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind. Wurde ein Dachgeschoss ohne Baubewilligung errichtet ist das Datum des tatsächlichen Beginns der Errichtung und der tatsächliche Vertragsabschluss nach dem 31.12.2001 zu berücksichtigen⁴¹.

Zubauten erst nach Errichtung auf Grund einer nach dem 30. September 2006 erteilten Baubewilligung.

„Mietgegenstände, die im Wohnungseigentum stehen, sofern der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist.“

Genannte Objekte befinden sich nur im Teilanwendungsbereich des MRG, damit ist das Gesetz nur hinsichtlich der Vorschriften über Beendigung des Mietverhältnisses, den Eintritt von Todes wegen und dem Mindestmietzins, sowie die Kautionsanwendung anwendbar.

³⁹ Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht, 23. Auflage

⁴⁰ wobl 1998/188

⁴¹ Prader, Manz Wohnrecht, MRG (1.10.2016)

Hauptsächlich zwei Daten bei Bestandsobjekten und eines bei ausgebauten Dachböden entscheiden demnach über große wirtschaftliche Konsequenzen für den Vermieter und sollten daher immer beachtet werden:

- 8.5.1945 und 30.6.1953
- 31.12.2001

Ausnahme

Abgesehen vom Vollanwendungsbereich und dem Teilanwendungsbereich listet das Gesetz in Absatz 2 auch gänzliche Ausnahmen vom MRG auf.

Wichtige Ausnahmen sind die Mieten beweglicher Sachen – abgesehen von Superädifikaten – Flächenmieten, Beherbergungsunternehmen (Hotel) oder Mieten von Lagern, Garagen und Dachböden.

Superädifikate sind gemäß § 435 ABGB Gebäude auf fremden Grund welche nicht stets (Entscheidung vor Baubeginn⁴²) darauf belassen werden sollen (zB Musterhaus, Würstelstand, etc.).

Von einem Beherbergungsunternehmen müssen Nebenleistungen wie Reinigung der Zimmer, Bereitstellen von Bettwäsche und Mahlzeiten angeboten werden.

Der derzeitige Trend zum Bau von Studentenheimen, nicht nur in Wien, ist besonders mit dieser gesetzlichen Ausnahme begründet. Durch spezielle Regelungen in deren Satzungen, unterliegen die neu errichteten Studentenheime nicht dem Studentenheimgesetz, sondern sind Beherbergungsunternehmen und damit eine Ausnahme gemäß Absatz 2 vom Mietrechtsgesetz (Anmerkung: Graubereich). Eine Ausnahme vom Mietrechtsgesetz bedeutet einen viel größeren Handlungsspielraum und erklärt warum auch internationale Investoren derzeit in österreichische Studentenheimprojekte groß investieren.

Weitere auch für das Gründerzeithaus wichtige Ausnahmen sind Halbjahresmietverträge über Geschäftsräumlichkeiten und Zweitwohnungen, Freizeit- und Ferienwohnungen, die zu Zwecken der Erholung dienen und Häuser mit nur einem oder zwei Objekten (nicht mehr als zwei Wohnungen oder Geschäftsräume unabhängig von nachträglichen Ausbauten)⁴³.

⁴² Entscheidung: 6 Ob 38/14 b.

⁴³ MietSlg 55.234 und 7 Ob 244/03p

Halbjahresmietverträge würden bei einer Verlängerung jedoch rückwirkend in den Anwendungsbereich des MRG fallen⁴⁴. Nähere Erläuterungen finden sich im Anhang.

Das MRG regelt generell die Überlassung zum ausschließlichen Gebrauch und nicht zur Fruchtziehung, daher Miete und nicht Pacht. Die Abgrenzung klingt relativ einfach, kann aber bei Geschäftsraummiete und Unternehmenspacht zu Schwierigkeiten und großen wirtschaftlichen Konsequenzen führen. Es sollte daher stets eine jeweilige Einzelfallprüfung erfolgen.

Die alleinige Bezeichnung des Vertrages als Pachtverhältnis⁴⁵ oder die Zurverfügungstellung der Gewerbeberechtigung reicht dafür nicht aus⁴⁶, kann aber bei Vorliegen beider Voraussetzungen ein Indiz sein⁴⁷.

Ausschlaggebend für eine Pacht wäre zum Beispiel die Übergabe eines bereits bestehenden und agierenden Unternehmens mit Kundenstock und Organisation.

Miete und damit nur der Gebrauch liegt zB auch dann vor, wenn ein unbebautes Grundstück ohne Vereinbarung einer Betriebspflicht zur Errichtung eines Sportplatzes Vertragsgegenstand ist⁴⁸.

Geschäftseinheiten in Einkaufszentren sind besonders brisant. Es besteht nicht generell Pacht und wird von den Entwicklern penibel darauf geachtet alle Voraussetzungen dafür zu erfüllen. Ein Einkaufszentrum liegt dann vor, wenn⁴⁹:

- Waren und Leistungen einer großen Zahl von Branchen (Branchenmix)
- Angebot unter einem Dach
- Gemeinschaftsanlagen (WC, Parkplatz etc.)
- Möglichkeit verschiedenste wirtschaftliche Bedürfnisse zu befriedigen
- Interesse an „Existenz des Einkaufszentrums“

Unterscheidet sich damit klar von einer einfachen Einkaufsstraße. Der Entwickler hat weiter bei der Vermietung eines Edelrohbaus zu beachten, einen umsatzabhängigen Bestandzins zu vereinbaren. Ein Edelrohbau ist ein Geschäftslokal in einem Einkaufszentrum, welches erst durch große Investitionen des Bestandnehmers fertiggestellt wird und bei Vertragsauflösung rückgebaut werden muss.

⁴⁴ Entscheidung: 5 Ob 84/85 zitiert nach Prader, Manz Wohnrecht, MRG (1.10.2016)

⁴⁵ MietSlg 37.126

⁴⁶ Entscheidung: 7 Ob 569/92

⁴⁷ wobl 2009/76

⁴⁸ Entscheidung: 1 Ob 784/81 zitiert nach Prader, Manz Wohnrecht, MRG (1.10.2016)

⁴⁹ Prader, Manz Wohnrecht, MRG (1.10.2016)

Liefert hier der Bestandgeber kein „Betriebsmittel wie etwa Einrichtung, Warenlager, Kundenstock oder Gewerbeberechtigung“ und wurde kein umsatzabhängiger Bestandzins vereinbart liegt Miete vor⁵⁰.

Eine weitere Abgrenzung muss zwischen Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten gemacht werden. Bestandverträge die dem MRG unterliegen müssen nicht nur über Wohnungen, sondern können auch über Geschäftsräumlichkeiten abgeschlossen werden, so lange es sich um Räume und nicht unbebaute Flächen handelt⁵¹.

Beispiele im Gesetz sind zB Werkstätten, Magazine und Kanzleiräume.

Eine zB häufig vorkommende Mischung von Kanzleiräumen und Wohnungen wird insofern geregelt, dass die Bestimmungen für Wohnungen zur Anwendung kommen, außer der Geschäftszweck nimmt eine bedeutend größere Rolle ein⁵². Abgestellt wird primär auf den Parteiwillen bei Abschluss des Bestandvertrages. Werden zB ein Lager und eine Wohnung in einem einheitlichen Vertrag geregelt, würde das sonst ausgenommene Lager dem MRG unterliegen und damit eine wirtschaftliche Einheit bilden⁵³. Ebenfalls besteht die Möglichkeit unterschiedliche Einheiten mit nur einem einheitlichen Vertrag zu vermieten. Dabei wird der Kündigungsschutz in § 30 MRG auch auf die Nebengegenstände erweitert⁵⁴.

Es kann also meist davon ausgegangen werden, dass ein Hauptmietvertrag eines Objektes in einem Gründerzeithaus, da um 1900 errichtet, in den Vollanwendungsbereich des MRG fällt. Resultierend daraus kann mittels Parteienvereinbarung vom Gesetz nicht abgerückt werden und unterliegt der Vermieter unter anderem dem Richtwertzins und den strengen Kündigungsbeschränkungen des MRG.

Untermiete⁵⁵

Gemäß § 2 MRG ist zu beachten wer als Vermieter im Vertrag auftritt. Ist nicht der Eigentümer bzw. Wohnungseigentumsbewerber⁵⁶, Fruchtnießer oder Generalmieter (Mieter eines ganzen Hauses) Vermieter, kann davon ausgegangen werden,

⁵⁰ immolex 2010/46

⁵¹ wobl 1994/63

⁵² Stabentheiner, Mietrecht, Wien 2. Auflage (2007), 46

⁵³ Prader, Manz Wohnrecht, MRG (1.10.2016)

⁵⁴ wobl 2002/76.

⁵⁵ Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht, 23. Auflage

⁵⁶ Entscheidung: 5 Ob 56/03a

dass es sich bei dem Vertrag um einen Untermietvertrag handelt und viele Bestimmungen des MRG nicht anwendbar sind.

Das MRG schützt im Wesentlichen nur den Hauptmieter und sind für den Untermieter nur wenige Bestimmungen relevant. Näheres findet sich im Anhang.

Ein Untermieter hat ebenfalls § 2 Abs. 3 MRG zu beachten. Liegt eine Scheinuntermiete vor kann mittels Begehrens der Untermieter als Hauptmieter mit allen Rechten und Pflichten anerkannt werden. Damit soll eine Umgehung des zulässigen Mietzinses durch den Vermieter verhindert werden.

4.3 Die Erhaltungspflicht

Allgemein

Einer der wichtigsten Bestimmungen zum Schutz der Mieter im Mietrechtsgesetz ist § 3 MRG. Geregelt wird die Erhaltung von allgemeinen Teilen der Liegenschaft und wie weit den Vermieter auch die Erhaltung von einzelnen Mietgegenständen trifft.

Paragraph drei hat große wirtschaftliche Auswirkungen und ist ausschließlich für Vermieter im Vollanwendungsbereich relevant, damit auch Eigentümer von Gründerzeithäusern.

Was ist nun ganz allgemein Erhaltung? Unter Erhaltung kann man all jene Arbeiten subsumieren, die notwendig sind um eine Wohneinheit, ein Gebäude oder eine Gemeinschaftsanlage im ortsüblichen Standard zu halten. Ziel ist es Schäden zu reparieren und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.⁵⁷

Grundsätzlich gilt für alle Mietwohnungen in Österreich das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch, kurz ABGB, nach dem der Vermieter verpflichtet ist, die Bestandeinheit in einem brauchbaren Zustand zu übergeben und auch gemäß § 1096 ABGB in diesem Zustand zu erhalten. Grundsätzlich ist hier der Vermieter also nicht nur für die Erhaltung des Gebäudes zuständig, sondern auch für das „Innere“ der einzelnen Einheiten. Jedoch kann diese Instandsetzungspflicht vertraglich abgeändert und somit auf den Mieter überwältzt werden.

⁵⁷ Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen in Mietwohnungen, Arbeiterkammer Oberösterreich, Linz (2004)

Ob dies gegenüber einem Verbraucher im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG) zulässig ist,

wurde unter anderem in den sogenannten „Klauselentscheidungen“ des OGH behandelt.⁵⁸

Im Mietrechtsgesetz ist diese Überwälzung nahezu nicht möglich. Dieses Gesetz ist vielmehr darauf gerichtet den Mieter zu schützen, der in Wohneinheiten lebt, welche dem Vollanwendungsbereich des MRG unterfallen. Hier hat der Vermieter dafür Sorge zu tragen, dass das Gebäude und die Gemeinschaftsanlagen nach Maßgabe der rechtlichen, technischen und auch wirtschaftlichen Möglichkeiten dem ortsüblichen Standard entsprechen.

Normiert wird eine ausdrücklich konkrete, nicht abdingbare Erhaltungspflicht des Vermieters. Im Wesentlichen gelten diese Bestimmungen nach § 14a WGG auch im Bereich des gemeinnützigen Wohnungswesens.

Im Vollanwendungsbereich des MRG stellt § 3 MRG eine eher zwingende Erhaltungspflicht dar, die weit über das ABGB hinausgeht, welches aber unberührt bleibt.⁵⁹ Abgeändert kann die Erhaltungspflicht im MRG nur zu Gunsten des Mieters und einvernehmlich werden.

Somit ist auch ein Vorausverzicht des Mieters nicht möglich und selbst wenn vertraglich vereinbart nichtig.⁶⁰ Anders verhält es sich bei nachträglichen Verzichten. Strebt ein Mieter einen Vergleich an, durch den der Mietzins auf die Kategorie „D unbrauchbar“ gesenkt wird, kann dieser als Verzicht auf den nach § 3 Abs 2 Z 2 MRG bestehenden Anspruch auf Sanierung gedeutet werden. Durch diesen Vergleich wird der derzeitige und damit tatsächliche Zustand der Wohneinheit Vertragsinhalt und eine weitere Mietzinsminderung scheidet aus.⁶¹

Entschieden hat dies der Oberste Gerichtshof in der Entscheidung 4 Ob 191/10g, bei der es um einen Rechtsstreit bezüglich mangelhafter Elektroinstallationen ging.

Paragraph drei des MRG richtet sich nicht primär an den Mietgegenstand selbst, also an das Innere der einzelnen Einheiten, sondern vorwiegend an die Gebäudehülle und Allgemeinflächen des Gebäudes, sowie an essenzielle Teile des

⁵⁸ Mag. Thomas Penzl, derunternehmer.at, Erhaltungspflicht im Mietrecht, Ausgabe 04/2009

⁵⁹ Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht, 23. Auflage

⁶⁰ Anneliese Markl und Christian Mark, Rechtsberater für Vermieter, Wien 2. Auflage (2010), 65

⁶¹ FH-Doz. Mag. Kothbauer, Immobilienrecht, Ausgabe 52/2011 (28. Dezember 2011)

Mietgegenstandes.⁶²

Im Inneren des Mietgegenstandes trifft den Vermieter vorrangig nur die Pflicht Arbeiten durchzuführen, wenn diese zur Behebung von ernsten Schäden des Hauses, der Gebäudehülle, oder zur Beseitigung von Gesundheitsgefährdungen erforderlich sind. Im Kontext mit zahlreichen Bestimmungen, die Rechtsstellungen des Mieters gegenüber dem Vermieter stärken, wirkt diese Bestimmung scheinbar vorteilhaft für den Vermieter.

Erhalten werden müssen die gemeinsam von den Bewohnern genutzten Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard. Da im Gesetz keine Legaldefinition für den ortsüblichen Standard besteht ist dieser an den geltenden Bauvorschriften zu messen. Im Streitfall wird aber meist eine kostenintensive Entscheidung eines Sachverständigen herangezogen. Erhaltungsaufwand wird dann angenommen, wenn Bauvorschriften Änderungen vorschreiben, welche wiederum eine Anpassung des Mietgegenstandes erfordern.

Vor Beginn des Mietverhältnisses wird mittels § 3 Abs 2 Z 2 MRG dritter Fall dem Vermieter vorgeschrieben, Arbeiten durchzuführen, um den Mietgegenstand in brauchbaren Zustand zu versetzen. In der Praxis hat der Vermieter meist die Möglichkeit solche Arbeiten in der Hauptmietzinsabrechnung zu verrechnen und kann somit die gesetzlich vorgeschriebene Hauptmietzinsreserve zur Abdeckung der Kosten heranziehen.⁶³

Maßnahmen

Die Erhaltungsmaßnahmen sind im Gesetz taxativ, demnach abschließend geregelt. Der Vermieter kann daher nur zu den dort explizit genannten Arbeiten verpflichtet werden. Wie oben erwähnt sind aber nicht aufgezählte Erhaltungsarbeiten zugunsten des Mieters mittels Vereinbarung immer zulässig.⁶⁴

Erhaltung umfasst gemäß **Absatz zwei** insgesamt sieben Punkte und finden sich im Anhang genaue Beschreibungen dieser. Die wohl brisanteste Erhaltungsmaßnahme findet sich aber in Ziffer 2a:

⁶² Stabentheiner, Mietrecht, Wien 2. Auflage (2007), 69

⁶³ Stabentheiner, Mietrecht, Wien 2. Auflage (2007), 70

⁶⁴ Anneliese Markl und Christian Mark, Rechtsberater für Vermieter, Wien (2010), 66

Eine mit der Wohnrechtsnovelle 2015 neu eingeführte Maßnahme betrifft die Erhaltung von Wärmebereitungsgeräten. Dadurch kam es zu einer Erweiterung der Erhaltungspflicht des Vermieters auch auf bereits bestehende Bestandverhältnisse. Mitvermietete Heizthermen, mitvermietete Warmwasserboiler und sonstige mitvermietete Wärmebereitungsgeräte im Inneren der Mietgegenstände wurden hinzugefügt und damit eine lange rechtliche Unsicherheit zu Gunsten der Mieter beseitigt. Gleichzusetzen sind Wärmebereitungsgeräten, die sich außerhalb der Einheit befinden, aber nur einer als Wärmeversorgung dienen⁶⁵. Ausgeschlossen sind nur Geräte, die der Mieter selbst im Mietgegenstand installiert hat.

Mittels Richtlinie 2009/125/Eg des Europäischen Parlaments und des Rates⁶⁶, wurde dem Vermieter zusätzlich zur Erhaltungspflicht im MRG vorgeschrieben, dass derzeitige Thermen (nach deren Lebensdauer) durch wesentlich teurere Brennwertthermen ersetzt werden müssen.

„Ab 26.9.2015 sind die EU-Mitgliedsstaaten aufgefordert die Ökodesign-Richtlinien für energieverbrauchende und energieverbrauchsrelevante Produkte für Wärmeerzeuger und Speicher umzusetzen“⁶⁷. Die Mietervereinigung hat auf ihrer Internetseite⁶⁸ ein kurzes Rechenbeispiel zur einfachen Veranschaulichung veröffentlicht:

„Eine Heizwerttherme (Erdgas, 25 kW, atmosphärischer Brenner) kostet ca. EUR 2.500,- in der Anschaffung (Montage inbegriffen) während im Vergleich dazu für eine vergleichbare Brennwerttherme EUR 6.000,- aufzuwenden sind. Die Lebensdauer beider Geräte kann mit 20 Jahren angesetzt werden. Somit müssen für die Brennwerttherme (ohne Berücksichtigung von Zinsen und Inflation) EUR 175,- im Jahr mehr aufgewendet werden.“

Die wirtschaftlichen Konsequenzen des Paragraph drei wurden für den Vermieter damit stark verschärft.

⁶⁵ Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht, 23. Auflage

⁶⁶ [http://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/HTML/?uri=CELEX:32009L0125&qid=1447062198434](http://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/HTML/?uri=CELEX:32009L0125&qid=1447062198434&from=DE) &from=DE (17.2.2017)

⁶⁷ <https://www.wko.at/Content.Node/branchen/ooe/Sanitaer-Heizungs-und-Lueftungstechniker/Oekodesign-Richtlinien-.html> (28.10.2016)

⁶⁸ <https://mietervereinigung.at/News/841/24040/Brennwerttherme-Heiztherme>

Für den Vermieter und Investor immer von großer Relevanz sind Bestimmungen über die Finanzierung und finden sich Erläuterungen über die Kostendeckung der Erhaltungsarbeiten in Absatz drei.

Gedeckt werden müssen diese zunächst aus der Mietzinsreserve der letzten zehn Jahren, welche 60% von den Nettomieteinnahmen beträgt, die restlichen 40% sind Gewinnabschreibung.

Zusätzlich kommen etwaige Zuschüsse hinzu, die aus Anlass der Durchführung einer Erhaltung gewährt werden.

Ebenfalls beschreibt Absatz drei das nicht unübliche Szenario, wenn die Erhaltungskosten die Mietzinsreserve übersteigen. Der Vermieter hat zuerst die Kosten mittels Darlehens aus eigenen Mitteln vorzufinanzieren, wenn damit nicht die zehnjährige Mietzinsreserve überstiegen wird.

Die anfallenden Kreditzinsen, sowie die entgangenen Habenzinsen bei dem Einsatz von Eigenkapital können dann als Erhaltungsaufwand geltend gemacht werden.⁶⁹

Sonst kann eine Mietzinserhöhung erforderlich sein, wobei die Mehrheit der Hauptmieter mit dem Vermieter einer Durchführung der Erhaltungsarbeiten meist widersprechen kann § 6 Abs 4 MRG und weitere Verzögerungen bewirken.

Fallen nun mehrere Erhaltungsarbeiten zusammen und können die Kosten auch nicht auf die oben beschriebene Weise gedeckt werden, so wird nach ihrer bautechnischen Dringlichkeit vorgegangen. Daneben nennt das Gesetz sogenannte „privilegierte“ Erhaltungsarbeiten wie die Aufrechterhaltung von Wasser-, Gas-, Kanalisationsleitungen oder Arbeiten kraft eines öffentlich – rechtlichen Auftrages sowie Arbeiten zur Behebung von Baugebrechen, welche Personen oder Sachen gefährden. Für solche Arbeiten sieht § 6 sogar vor, dass das Gericht auf Antrag der Mehrheit der Mieter oder der Gemeinde einen Durchführungsauftrag erteilen kann. Privilegierte Arbeiten müssen vom Vermieter unabhängig ihrer Wirtschaftlichkeit vorgenommen werden. Dies gilt auch dann, wenn für das Gebäude bereits ein Abbruchauftrag erlassen wurde.

⁶⁹ Anneliese Markl und Christian Mark, Rechtsberater für Vermieter, Wien (2010), 72

Wird der Vermieter nicht tätig steht ein Durchsetzungsmechanismus zur Verfügung (siehe unten).

Der Oberste Gerichtshof hat eine Entscheidung über privilegierte Erhaltungsarbeiten auch im Wohnungseigentumsgesetz (kurz WEG) gefällt.⁷⁰ Festgestellt wurde, dass diese Arbeiten im Sinne des § 3 Abs 3 Z 2 MRG im Wohnungseigentum als Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung gemäß § 28 Abs 1 Z 1 WEG gelten. Voraussetzung ist nur die Wirtschaftlichkeit. Die Höhe der Kosten und eine etwaige Deckung durch die Rücklage ändern nichts an der Qualifikation.

Daraus resultierend ist die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft zur Entscheidung der Mehrheit der Wohnungseigentümer zugewiesen.

Ausgenommen sind nur Arbeiten zur Behebung von Baugebrechen, welche die Sicherheit von Menschen oder Sachen gefährden, die unabhängig von der Höhe der Kosten durchzuführen sind.⁷¹

Ob zusätzlich zu den zwingenden Erhaltungspflichten des Vermieters im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes auch noch die umfangreichen, mittels Parteienvereinbarung abänderbaren Bestimmungen des § 1096 ABGB zur Anwendung kommen, wurde durch den Obersten Gerichtshof bejaht.

Abschließend und wie schon mehrmals erwähnt muss betont werden, dass diese Bestimmung nur Vermieter von Objekten im Vollenwendungsbereich, etwa Gründerzeithäusern, betrifft. Bei Abriss und Neubau wäre es dem Eigentümer und Mieter frei überlassen vertraglich Regelungen zu treffen und zB die Wartung von Thermen nicht zu übernehmen.

Durch die Wohnrechtsnovelle 2015 und die Kostentragung von Wärmebereitungsgeräten durch den Vermieter in Verbindung mit der EU-Richtlinie, die eine Errichtung der wesentlich teureren Brennwertthermen quasi verpflichtet, werden Bestandgeber im MRG Vollenwendungsbereich nunmehr mit hohe Zusatzkosten (Erhaltungskosten) belastet. Auf die Jahre hochgerechnet bedeutet dies eine drastische Reduzierung der aus Mitteln der Mietzinsreserve erfolgten Verbesserungsarbeiten bzw. ein zusätzliches Argument gegen den Erhalt von Gründerzeithäusern.

⁷⁰ Entscheidung: 5 Ob 227/12m

⁷¹ FH-Doz. Mag. Kothbauer, Immobilienrecht, Ausgabe 28/2013 (10. Juli 2013)

4.4 Verbesserungen

Nützliche Verbesserungen

Paragraph vier des MRG regelt ganz allgemein die Pflicht bzw. das Recht Verbesserungen von Objekten des Vermieters und ist aufgrund der anderen Rechtsfolgen von § 3 MRG klar abzugrenzen.

Berechtigt werden ausschließlich Hauptmieter mit Bestandverhältnissen im Vollenwendungsbereich des MRG und greift wiederum in das Eigentum von Gründerzeithauseigentümern ein.

Absatz zwei enthält einen ebenfalls taxativen (abschließenden) Katalog an Maßnahmen, der abgrenzend zu § 3 MRG nicht die Reparaturbedürftigkeit, sondern die nützliche Verbesserung definiert: „Umwandlung eines Zustandes in einen vorteilhafteren, aus verschiedenen Gründen positiver“ zu bewertenden⁷².

Eine Verbesserung ist generell eine Aufwertung und unabhängig vom damaligen Zustand⁷³. Auch muss der Erhaltungszustand des restlichen Objektes berücksichtigt werden und wird damit § 4 MRG in erhaltungsbedürftigen Häusern durch eine Wirtschaftlichkeitsprüfung beschränkt.

Nützliche Verbesserungsarbeiten sind etwa die Errichtung einer Zentralheizung, die Kategorieanhebung einer Einheit, Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungsanlagen oder auch die Installation einer Gegensprechanlage⁷⁴. Ob schließlich eine Verbesserung vorliegt, muss im Einzelfall geprüft werden und kann zB der Austausch eines Holzkastenfensters durch Kunststoffisolierfenster zur Erhöhung der Schalldämmung gemäß Ziffer drei im Einzelfall auch keine Verbesserung darstellen⁷⁵. Würde die Einzelfallprüfung jedoch ergeben, dass der Fensteraustausch tatsächlich eine Verbesserung ist, träge den Mieter eine Duldungspflicht. Ein Fenstertausch ist nicht nur eine nützliche Verbesserung des Inneren der Einheit, sondern auch der allgemeinen Teile der Liegenschaft. Der Mieter ist dann zu einer vorübergehenden Bereitstellung verpflichtet⁷⁶.

⁷² Hausmann/Vonkilch, Kommentar Österreichisches Wohnrecht – MRG 3. Auflage (2013)

⁷³ wobl 1992/90 (Würth)

⁷⁴ Prader, MRG^{4.07}

⁷⁵ immolex 1998/57

⁷⁶ immolex 1998, 102/57

Unter bestimmten Voraussetzungen haben Hauptmieter im Vollenwendungsbereich des MRG gemäß Absatz drei nicht nur das Recht (siehe oben) auf Erhaltung des Objekts gemäß § 3 MRG und § 1096 ABGB, sondern auch auf Durchsetzung der Verbesserungen gegen den Willen des Vermieters:

- Gemäß Absatz drei ist der Vermieter verpflichtet Verbesserungsmaßnahmen zu ergreifen, wenn ein entsprechender Deckungsfonds vorliegt⁷⁷.

Ein Deckungsfonds liegt dann vor, wenn die Kosten der Maßnahme nicht die Hauptmietzinsreserve der letzten zehn Jahre inklusive laufender Einnahmen übersteigen. Speziell die Errichtung von Personenaufzügen scheitert meist an der mangelnden Mietzinsreserve und Zuschüssen.

- Erhaltungsarbeiten des Hauses haben aber immer Priorität.

Eine Durchsetzung ohne schriftlicher Zustimmung der Mieter (Blankozustimmungen des Mieters bei Mietvertragsabschluss sind nicht möglich⁷⁸) kann der Vermieter nur bei allgemeinen Teilen des Hauses, damit auch Außenfenstern, durchführen lassen⁷⁹. Im Inneren der Wohnung wäre zB der Anschluss an die Fernwärme ohne Zustimmung ein zu großer Eingriff und ist dem Vermieter untersagt (nicht mittels Gerichten durchsetzbar⁸⁰).

Das vom Gesetz vorgesehene Druckmittel auf Mieter einer Substandard Wohnung in Absatz 4 wird laut Kommentaren von Dirnbacher und Hausmann/Vonklich " als in der Praxis bedeutungslos bezeichnet" und stellt damit auch § 4 MRG wieder eine Bestimmung zum Schutz der Mieter dar, welche potentiell große wirtschaftliche Konsequenzen für Eigentümer von Gründerzeithäusern hat.

Anbotspflicht

Gemäß § 5 Abs 3 hat der „Vermieter eine durch Beendigung des Mietverhältnisses frei gewordene Wohnung der Ausstattungskategorie D (demnach Substandardwohnung) allen hiefür in Betracht kommenden Hauptmietern der Nachbarwohnungen der Ausstattungskategorie D“ anzubieten.

⁷⁷ Hausmann/Vonkilch, Kommentar Österreichisches Wohnrecht – MRG 3. Auflage (2013)

⁷⁸ wobl 1995/58 (Dirnbacher)

⁷⁹ Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht, 23. Auflage

⁸⁰ MietSlg 40.253

Trotz klarem Ziel der Standard-Anhebung bestehender Kategorie D Wohnungen können Eigentümer und Vermieter von Gründerzeithäusern daher nicht bei frei werden einer Kategorie D Wohnung sofort die Renovierung, damit Erzielung einer höheren Kategorie, starten.

Selbst freiwerdende Hausbesorgerwohnungen sind von diesem Begriff gemäß OGH-Entscheidung 9 ObA 49/12i umfasst.

In dem ungewöhnlichen Fall, dass der Bestandgeber eine Wohnung mehreren Mietern anbieten muss, steht es ihm frei wem er zuerst ein Anbot legt⁸¹.

Nimmt der Mieter das Angebot an hat er in einer im Vorhinein vereinbarten Frist die Einheiten auf seine Kosten zusammenzulegen und der Vermieter kann anschließend ab Fertigstellung⁸² den Kat. C Mietzins verlangen.

Erst wenn die Nachbarn die Einheit nicht annehmen kann der Eigentümer bzw. Vermieter sie an Dritte vermieten bzw. umbauen.

Dem Alt-Mieter wird eine 30 tägige Frist für die Annahme gewährt¹⁰⁰.

Bei nicht einhalten der Verpflichtung sieht sich der Vermieter einer einstweiligen Verfügung ausgesetzt⁸³. Voraussetzung dafür ist aber bereits ein Zeitpunkt unmittelbar „vor Vermietung an Dritte“, sprich bei bindenden Mietanbots.

In der Praxis führt ein Verletzen der Anbotspflicht zu Schadenersatzansprüchen.

Ausnahmen der Verpflichtung sind: Keine technische Möglichkeit die Einheiten wirtschaftlich zusammenzulegen⁸⁴. Die zusammengelegte Wohnung mehr als 90 Quadratmetern Nutzfläche hätte¹⁰¹.

Gemäß Stabentheiner, Mietrecht, 2. Auflage (2007), 76 ist diese Bestimmung aber in der Praxis „ohne jegliche praktische Relevanz“, aber gemäß Dirnbacher trotzdem vom Vermieter zu beachten⁸⁵, da wie erwähnt Schadenersatzansprüche drohen.

⁸¹ Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht, 23. Auflage

⁸² Entscheidung: 5 Ob 64/84

⁸³ immolex 1998/40

⁸⁴ MietSlg 50.271

⁸⁵ Wird in Zukunft irrelevant, da Kat. D Wohnungen nur noch die Ausnahme darstellen (siehe unten).

Wird demnach durch eine weitere Bestimmung des MRG das Eigentum im Vollenwendungsbereich beschränkt.

Auftrag zur Durchführung

Paragraph sechs enthält die Verfahrensbestimmungen für die Durchsetzung der Erhaltungs- und Verbesserungsansprüche in den Paragraphen drei und vier.

Die Bestimmung kann somit nur von Hauptmietern im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes angewendet werden.

Der Vermieter⁸⁶ hat weiters die Bestimmungen in § 27 Abs. 6 MRG zu beachten.

Darin enthalten sind die Strafbestimmungen bei nicht Umsetzen eines rechtskräftigen Anspruchs: Bis zu 6 Monate Freiheitsstrafe oder Geldstrafe bis zu 360 Tagessätzen⁸⁷.

Der tatsächliche Antrag zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten „richtet sich nach der Art der betroffenen Arbeiten“⁸⁸ kann aber von jedem Mieter oder der Gemeinde, in der das Haus gelegen ist, bei der Schlichtungsstelle eingebracht werden⁸⁹. Die in § 3 Abs. 2 Z 5 aufgezählten Erhaltungsarbeiten zur Senkung des Energieverbrauchs und die nützlichen Verbesserungen in § 4 Abs. 1 und 2 können aber nur von der Mehrheit der Mieter beantragt werden⁹⁰. Weitere Informationen darüber finden sich im Anhang.

Der Gesetzgeber hat damit für § 3 MRG und auch § 4 MRG einen eigenen Durchsetzungsmechanismus geschaffen, der die Einhaltung des Gesetzes und die Verpflichtung des Vermieters ermöglicht.

Neben § 6 MRG besteht die Möglichkeit einen vorhandenen Mangel bei der Baupolizei anzuzeigen. Weicht das Gebäude vom baubehördlich bewilligten Zustand ab, erteilt die Baupolizei einen Bauauftrag.⁹¹

⁸⁶ Passiv Legitimierte, demnach auch alle Miteigentümer oder im Inneren der jeweilige Wohnungseigentümer. Sind Allgemeine Teile der Liegenschaft betroffen, alle Eigentümer. Ebenfalls passiv legitimiert sind die Einzelrechtsnachfolger des Vermieters.

⁸⁷ RIS Datenbank am 3.2.2017

⁸⁸ Hausmann/Vonkilch, Kommentar Österreichisches Wohnrecht – MRG 3. Auflage (2013)

⁸⁹ Mietrecht für Mieter, Arbeiterkammer Vorarlberg, Bregenz (2007)

⁹⁰ Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht, 23. Auflage

⁹¹ Mietrecht für Mieter, Arbeiterkammer Vorarlberg, Bregenz (2007)

Der Paragraph neun des MRG erlaubt dem Mieter unter bestimmten Voraussetzungen gegen den Willen des Vermieters und damit auch gegen den rechtmäßigen Eigentümer wesentliche Veränderungen am Mietgegenstand, aber nicht an mitvermieteten Gegenständen, vorzunehmen.

Die Gesetzesstelle bezieht sich prinzipiell aber nicht ausschließlich auf das Innere der Mieteinheit.

„Grundsätzlich kann auch die Inanspruchnahme von nicht zum Mietgegenstand gehörenden Teilen des Hauses darunter subsumiert werden.“⁹² Bedeutet, dass auch zB die Anbringung eines Schildes an der Fassade unter § 9 MRG fällt, aber einer strengeren Prüfung durch die Gerichte unterzogen wird.

- Vorerst hat der Hauptmieter jedoch die gewünschte Veränderung dem Vermieter formfrei kundzutun.
- Der Vermieter hat nach Anzeige eine Frist von zwei Monaten, wobei das Einlangen der Ablehnung beim Mieter relevant ist⁹³, in der er sich zu der Änderung äußern kann. Näheres findet sich dazu im Anhang.

Weiters sollte dem Bestandgeber § 1109 ABGB bewusst sein. Gemäß der Bestimmung im ABGB hat der Mieter nach Beendigung des Bestandvertrages das Mietobjekt in dem Zustand, in welchem er sie übernommen hat zurückstellen.

Eine Zustimmung des Vermieters - ohne ausdrücklichen Vorbehalt - oder eine fingierte Zustimmung durch Schweigen führen jedoch in der Folge zu einem Verlust des Wiederherstellungsanspruches und kann der Mieter die Wohneinheit ohne Rückbau übergeben⁹⁴.

Im Falle einer Untersagung durch den Vermieter bietet § 37 Abs 1 Z 6 MRG dem Mieter die Chance im Verfahren außer Streit eine gerichtliche Ersetzung der Zustimmung zu erlangen⁹⁵.

⁹² Hausmann/Vonkilch, Kommentar Österreichisches Wohnrecht – MRG 3. Auflage (2013)

⁹³ Krejci, HBzMRG 257

⁹⁴ wobl 2005, 285/101

⁹⁵ Stabentheiner, Mietrecht, Wien 2. Auflage (2007), 80

Voraussetzungen für die gerichtliche Zustimmung finden sich in Abs 1 Z 1 bis 7 und zusätzlich eine Erläuterung im Anhang.

Hat der Hauptmieter alle Voraussetzungen erfüllt und eine gerichtliche Zustimmung im Außerstreitverfahren gemäß Durchsetzung mittels § 37 Abs. 1 erhalten kann er den Mietgegenstand auf seine Kosten verändern.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter anschließend einen Anspruch auf die gegen den Willen des Vermieters getätigten Kosten gemäß § 10 MRG (siehe unten).

Ersatz von Aufwendungen

Der Paragraph zehn betrifft ausschließlich Hauptmieter von Wohneinheiten, unabhängig davon wer die Investition tatsächlich geleistet hat (Untermieter, Eltern...) und wurde zuletzt durch die Wohnrechtsnovelle 2006 „als Sonderfall der angewandten Geschäftsführung“ der §§ 1097, 1037 ff ABGB⁹⁶ ergänzt. Der Bestandnehmer kann somit tatsächliche Kosten nach den Bestimmungen des ABGB und nach MRG getrennt geltend machen⁹⁷. Erweitert wurden die ersatzfähigen Aufwendungen um die davor viel umstrittene oben erwähnte Heiztherme.

Wurden die Arbeiten und Investitionen von einem Vormieter geleistet und diese vom Mieter bezahlt, hat der derzeitige Mieter ebenfalls bei Erfüllen aller Voraussetzungen einen Ersatzanspruch. Die Abschreibungsdauer beginnt nicht von neuem, sondern wird ohne Unterbrechung fortgesetzt.

Bei Weigerung des Vermieters hat der Mieter gemäß § 37 Abs 1 MRG im Außerstreitverfahren seinen gesetzlichen Anspruch geltend zu machen.

Dies kann aber nur dann geschehen, wenn die Wohnung wieder vermietet ist oder der Mieter dem Bestandgeber einen Nachmieter präsentiert hat.

⁹⁶ Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht, 23. Auflage

⁹⁷ Entscheidung: 2 Ob 580/92

4.5 Eintritt in den Mietvertrag

Abtretung des Mietrechts

Das Recht der Abtretung des Mietrechts stellt eine weitere Unsicherheit für einen potentiellen Investor oder Eigentümer eines Gründerzeithauses dar.

Hauptmieter können gemäß § 12 MRG ihre Mietrechte bei Verlassen der Wohnung (bei sogenannten Seniorenwohnungen nur eingeschränkt Absatz 3) an einen bestimmten Personenkreis übertragen.

Bei Vorliegen einiger im Anhang näher erläuterten Voraussetzungen kann ein Anspruch vom Mieter geltend gemacht werden.

Die eintretende Person muss zum privilegierten Personenkreis gehören, im gemeinsamen Haushalt für mindestens zwei Jahre gelebt haben und vom bisherigen Hauptmieter bei Verlassen angezeigt worden sein.

Sind alle Voraussetzungen gegeben kommt es zu keinem neuen Bestandverhältnis, sondern erfolgt eine sogenannte Einzelrechtsnachfolge, bei der alle Rechte und Pflichten auf die begünstigte Person übergehen. Für „Altschulden“ des Vormieters muss jedoch gemäß OGH-Entscheidung⁹⁸ nicht gehaftet werden.

Mietrecht im Todesfall

Der Vermieter hat gemäß § 46 MRG anschließend nur bei vor dem 1.3.1994 abgeschlossenen Mietverträgen die Möglichkeit einer Mietzinsanhebung und stellt auch § 12 MRG einen weiteren Grund dar Gründerzeithäuser eher abzureißen und damit dem Risiko der Übertragung zu entgehen.

„Durch den Tod des Vermieters oder des Mieters wird der Mietvertrag nicht aufgehoben.“ § 14 MRG gilt nicht nur für Objekte im Vollanwendungsbereich. Voraussetzungen beim Zeitpunkt des Todes des Mieters für den Anspruch sind dem § 12 MRG sehr ähnlich und betreffen auch den Privilegierter Personenkreis, gemeinsamen Haushalt, aber zusätzlich ein dringendes Wohnbedürfnis, sowie die Anzeige. Näheres findet sich auch im Anhang.

Als Folge endet das Mietverhältnis bei Todesfall nicht und übernimmt der Eintrittsberechtigte sämtliche Rechte und Pflichten wie den Investitionskostenersatz oder die Rückzahlung der Kautions.

⁹⁸ Entscheidung: 8 Ob 2330/96x

Auch haftet der oder die in den Vertrag Eintretenden mit dem Nachlass solidarisch für die während der Mietzeit des Verstorbenen entstandenen Verbindlichkeiten wie Mietzins (Altschulden).

4.6 Mietzins

Die Erhaltungs- oder Verbesserungspflicht des Vermieters, Eintrittsrechte von Mietern, sowie Kündigungsbeschränkungen stellen potentielle Risiken für einen Investor dar. Konsequenzen sind zum Beispiel wie oben beschrieben hohe Kosten für den Austausch einer Heiztherme oder von wärmedämmenden Fenstern.

Jedoch ist ein Eigentümer eines Gründerzeithauses mit einer nicht nur potentiellen wirtschaftlichen Konsequenz konfrontiert: dem Eingriff des Gesetzgebers auf den Mietzins.

4.6.1 Kategorien

§§ 15f MRG gelten nur im Vollanwendungsbereich und stellen vermutlich den wichtigsten Grund für einen Abriss eines Gründerzeithauses dar. Vermietern oder Hausverwaltungen ist es gemäß OGH Urteil nicht nur verboten Mietvertragserrichtungskosten zu verlangen⁹⁹, durch folgende Bestimmungen wird ihnen ebenfalls der Preis für im MRG-Vollanwendungsbereich befindliche Einheiten zu Wohnzwecke vom Gesetzgeber vorgegeben. Der Gesetzgeber setzt in Absatz drei eine Höchstgrenze für Hauptmieten fest. Vermieter und Eigentümer können demnach nicht über ihre Einheit selbstbestimmen, sondern müssen mittels sogenannten Richtwertsystems vorgehen.

Ein im Vorhinein fälliger Mietzins¹⁰⁰ wird vom Gesetz definiert und darf meist nur aus folgenden Bestandteilen bestehen:

- Hauptmietzins
Dieser teilt sich im Wesentlichen in folgende vier Untergruppen auf:
 - Freier Mietzins ist unter anderem für Mietgegenstände ganz oder teilweise außerhalb des MRG anwendbar zB Wohnungen in Bauten mit Baubewilligung nach Mai 1945, Dienstwohnungen, Heime, Dachbodenausbauten ab 2002, etc.

⁹⁹ arbeiterkammer.at/beratung/konsument/bauenundwohnen/miete/Mietvertragsgebuehr.html (18.4.2017)

¹⁰⁰ Stabentheiner, Mietrecht, Wien 2. Auflage (2007), 117

- Der Angemessene gemäß § 16 MRG unter anderem bei Mietobjekten, die nicht Wohnzwecken dienen und Wohnungen über 130m² der Kategorie A oder B.
 - Der Richtwertmietzins wird seit dem 3. WÄG für Wohnungen in Gebäuden mit Baubewilligungen vor dem 9. Mai 1945 der Ausstattungskategorien A, B oder C angewendet (näheres siehe unten).
 - Kategoriemietzins für Kategorie D Wohnungen.
 - Betriebskosten gemäß taxativem und damit nicht frei vereinbaren Katalog in § 21 MRG
 - Öffentliche Abgaben wie Grundsteuer
 - Besondere Aufwendungen wie Gemeinschaftsanlagen (zB Lift und Waschküche)
 - Mitvermietete Einrichtungsgegenstände, Gartenflächen oder KFZ-Abstellplätze
 - Umsatzsteuer (10% bei Wohnungen, 20% bei Sonstigem)
- Hier muss beachtet werden, dass Möbelmieten 20% USt unterliegen, aber Kücheneinrichtungen, Einbauschränke, etc. die ohne Wertminderung nicht von der Wohnungseinheit getrennt bzw. abgebaut werden können 10% USt ¹⁰¹ . Eventuelle Pauschalmieten können mittels gerichtlicher Aufgliederung geteilt werden.

§ 15a MRG bestimmt die vier möglichen Ausstattungskategorien „A“, „B“, „C“ und „D“ des Richtwertsystems und geht nahezu unverändert auf das Kategoriesystem aus dem Jahre 1994 zurück. Vermieter und Mieter können die vorgegebenen Kategorien nicht mittels Vertrag abändern ¹⁰² und hat daher jede Kategorie wesentlichen Einfluss auf den möglichen Mietzins pro Quadratmeter und wurde von der Judikatur ausreichend genau analysiert.

Beim jeweiligen Mietzins wird auf den Zustand der Einheit im Zeitpunkt der Mietvertragsvereinbarung¹⁰³ abgestellt und muss daher bei älteren Verträgen auch das damalige Recht betrachtet werden.

¹⁰¹ MietSlg 34.928

¹⁰² immolex 2001, 7/5

¹⁰³ wobl 2001, 47/29

- Kategorie A: 3,43 EUR¹⁰⁴

Die Einheit muss eine brauchbare Nutzfläche von mindestens 30m², Vorraum, ein Zimmer, Küche, WC, zeitgemäßes und entlüftetes¹⁰⁵ Bad und entsprechende Beheizung (zB Etagenheizung oder Hauszentralheizung) aufweisen.

- Kategorie B: 2,57 EUR

Keine Mindestnutzfläche und nur generelle Beheizung

- Kategorie C: 1,71 EUR

Im Wesentlichen werden hier nur ein WC in der Einheit und die Brauchbarkeit gefordert.

- Kategorie D: 1,71 oder 0,86 EUR (von Brauchbarkeit abhängig)

Die durch die Valorisierung geänderten Beträge hat (nun eher: sollte) gemäß Absatz vier der Bundesminister für Justiz im Bundesgesetzblatt regelmäßig kundzumachen. Am 1. April 2017 wurden gem. § 5 Richtwertgesetz auf Grundlage des Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex (kurz VPI) 2010 „des Jahres 2013 (=107,9) gegenüber dem Jahresdurchschnittswert des VPI 2010 für das Jahr 2016 (=111,7) neue Richtwerte wirksam“¹⁰⁶. Durch das sogenannten „Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz“ wurde von einer gesetzlich vorgegebenen Verlautbarung neuer Richtwerte die letzten Jahre abgesehen und eine Rechtsunsicherheit für Vermieter geschaffen. Die Richtwerte erhöhten sich darum nach Jahren der Nichtanhebung nun um etwa 3,5 %. Eine Anhebung der Werte hatte auch eine für den Lagezuschlag bedeutsamen Erhöhung der Grundkostenanteile zur Folge – näheres unten.

Der letzte Kategoriemietzins findet sich bei Kat. D Wohnungen. Was früher die Standard-Wohnung in Arbeiterbezirken wie Favoriten, Ottakring oder Simmering war, ist heute selten geworden. Meistens liegt heute eine Wohnung der Kat. D vor, wenn kein WC im Inneren der Einheit zu finden oder diese nicht brauchbar ist. Brauchbarkeit besteht prinzipiell jeder Kategorie entsprechend, wenn die Wohnung jederzeit bewohnbar ist und damit keine Mängel bzw. Sicherheitsrisiken wie nicht geerdete Elektroleitungen, gefährliche Steckdosen¹⁰⁷,

¹⁰⁴ RIS Datenbank am 2.10.2016

¹⁰⁵ Entscheidung: 5 Ob 86/08

¹⁰⁶ Karin Sammer, ÖVI News, (01.2017)

¹⁰⁷ wobl 1992, 150/107

brüchige Gasleitungen oder keine Heizungen vorhanden sind¹⁰⁸. Eine tatsächliche Bewohnung muss daher nicht bloß behindert, sondern ausgeschlossen sein. Die Höhe des Zinses hängt dann von der Brauchbarkeit EUR 1,71 oder eben Unbrauchbarkeit EUR 0,86 ab.

Bei Vermietung einer Wohnung der zB Kat. C und tatsächlicher Kat. D ist der Vermieter einer nachträglichen Herabstufung durch das Gericht bzw. der Schlichtungsstelle auf Antrag des Mieters ausgesetzt. Bei dem Verfahren werden die tatsächlichen Umstände bei Vertragsabschluss geprüft und entschieden ob der Mietzins überhöht ist. Der den gesetzlich vorgeschriebenen Mietzins übertreffende Betrag kann dann vom Mieter zurückverlangt werden.

Das Vorliegen eines nicht zeitgemäßen Standards im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages zB des Badezimmers und die Brauchbarkeit gewisser Ausstattungen hat der Mieter gemäß Absatz zwei formfrei zu rügen (schriftlich zur Beweissicherung immer empfohlen).

Eine sofortige Prüfpflicht trifft den Mieter zwar nicht, es gelten aber die allgemeinen Präklusivfristen (§16 Abs. 8) von drei Jahren bei unbefristeten Mietverhältnissen ab Vertragsunterzeichnung¹⁰⁹. Der Vermieter hätte nach erfolgter Anzeige je nach Arbeitsaufwand maximal drei Monate Zeit eine zB fehlende Lüftung im Bad herzustellen, wobei eine Lüftung nur in das Vorzimmer nicht ausreicht. Badezimmer und WC in einem Raum sind dann als zeitgemäß anzusehen, wenn ein Ankleiden bzw. Abtrocknen problemlos möglich ist¹¹⁰.

Führt der Mieter selbst Arbeiten durch bleibt es beim Erhalt der höheren Kategorie, besteht dann aber ein Anspruch auf Ersatz der Kosten gemäß § 1097 ABGB.

Die Kategorieanhebung in Absatz zwei soll das Fehlen einer Ausstattung durch eine oder mehrere höherwertige Ausstattungen ausgleichen. In der Praxis müssen solche Anhebungen im Einzelfall bewertet werden. Nicht geerdete Elektroinstallationen, unzeitgemäße Bäder, WCs im Inneren, Mindestgrößen von 30m² oder Vorzimmer können aber niemals ersetzt werden.

Eine sinnvolle Anwendung der Kategorieanhebung in Absatz zwei wird daher eher selten umgesetzt werden.

¹⁰⁸ Stabentheiner, Mietrecht, Wien 2. Auflage (2007), 119

¹⁰⁹ Hausmann/Vonkilch, Kommentar Österreichisches Wohnrecht – MRG 3. Auflage (2013)

¹¹⁰ MietSlg 55.290

4.6.2 Richtwertzins

Der Richtwertzins gilt, wie oben beschrieben, für Wohnungen der Kategorien A bis C, welche nicht dem freien oder angemessenen Mietzins gemäß § 16 MRG unterliegen. Stellt daher bei Gründerzeithäusern den wichtigsten Mietzins dar und wird dieser im Folgenden näher beleuchtet:

Seit 1.3.1994 in jedem Bundesland in Geltung stehend wird mittels Verordnung des Bundesministers für Justiz ein Richtwert je Quadratmeter verlautbart¹¹¹:

- Burgenland: 5,09 EUR¹¹²
- Kärnten: 6,53 EUR
- Niederösterreich: 5,72 EUR
- Oberösterreich: 6,05 EUR
- Salzburg: 7,71 EUR
- Steiermark: 7,70 EUR
- Tirol: 6,81 EUR
- Vorarlberg: 8,57 EUR
- Wien: 5,58 EUR (seit April 2017 alt: 5,39 EUR)

Günstiger als die Bundeshauptstadt Wien ist daher nur das Bundesland Burgenland.

Der Richtwert besteht generell aus dem Richtwertzins, plus Zuschlägen und minus Abschlägen. Das Verhältnis der einzelnen Zuschläge und Abstriche zu einander wird vom Gesetzgeber nicht erläutert.

Es besteht daher laut Literatur keine Rangordnung bei der Berechnung¹¹³. Gemessen wird dies gemäß Richtwertgesetz am fiktiven Standard einer Normwohnung¹¹⁴, denn exakte Prozentsätze oder Höchstbeträge liefert der Gesetzgeber nicht.

Die sogenannte mietrechtliche Normwohnung¹¹⁵ liegt in einem Altbau und weist die Kategorie A auf. Sie hat eine Nutzfläche zwischen 30 und 130m² und muss in einem brauchbaren Zustand sein.

¹¹¹ Richtwertgesetz, Fassung vom 8.4.2017

¹¹² RIS Datenbank, Inkrafttreten mit 1. April 2017

¹¹³ Prader, Manz Wohnrecht, MRG (1.10.2016)

¹¹⁴ Stabentheiner, Mietrecht, Wien 2. Auflage (2007), 127

¹¹⁵ MietSlg 53.322, 54.283

Die Liegenschaft soll einen ordnungsgemäßen Erhaltungszustand (keine Erhaltungsarbeiten gemäß § 3 Abs 3 MRG ausständig) aufweisen und in einer durchschnittlichen Lage (Gründerzeitviertel mit bei der Errichtung hauptsächlich Kat. D vorhandenen Wohnungen) liegen.

§ 2 Abs. 3 Richtwertgesetz¹¹⁶ definiert die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) wie folgt: Sie ist nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen, wobei eine Lage (Wohnumgebung) mit einem überwiegenden 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, höchstens als durchschnittlich einzustufen ist.

Nur die Lehre und Judikatur haben eine Orientierungshilfe gebildet und findet man diese zum Beispiel in den OGH-Entscheidungen, 5 Ob 208/10i, 5 Ob 230/02p und 5 Ob 296/02v. Beispiele dafür sind:

2% Zuschlag für Parkettboden

5% Zuschlag für Fernblick

1% Zuschlag für Sicherheitstüre¹¹⁷

5% Zuschlag für Erstanmietung

10% Zuschlag für sehr guten Erhaltungszustand des Hauses¹¹⁸

3% Zuschlag für Abstellraum¹¹⁹

8% Zuschlag für große Terrasse oder Balkon

4% Zuschlag für Wohnung in Gebäude mit nur 4 Einheiten¹²⁰

5% Abschlag für Lärmbeeinträchtigung

2,5% Abschlag für fehlenden Lift in 2. Stock

50% Abschlag für mangelnde Entlüftung des Bades (damit Kat. C)¹²¹

Als Orientierungshilfe anbei eine von der MA 25 der Stadt Wien berechnete Tabelle¹²²:

¹¹⁶ RIS Datenbank am 2.10.2016

¹¹⁷ Prader, Manz Wohnrecht, MRG (1.10.2016)

¹¹⁸ Entscheidung 5 Ob 224/13x

¹¹⁹ LGZ Wien 23. 7. 2002, 41 R 98/02 v

¹²⁰ MietSlg 58.261.

¹²¹ Entscheidung: 5 Ob 86/08

¹²² MA25, Richtlinie für die Ermittlung des Richtwertzinses gem. § 16 Abs. 2 MRG, Jänner 2015

Art	Baukostenanteil	Zuschlag	Prozent vom Richtwert
Garage	EUR 245,98	EUR 1,13	20,92
Aufzug	EUR 106,95	EUR 0,49	9,09
Hobbyraum	EUR 15,51	EUR 0,07	1,32
Waschküche modern	EUR 21,39	EUR 0,10	1,82
Gemeinschaftsantenne	EUR 8,56	EUR 0,04	0,73

Weitere Zuschläge gibt es meist für eine Gegensprechanlage, Waschmaschinenanschluss, Antenne, Kellerabteil, etc. § 16 Abs 2 enthält hierfür genaue Kriterien¹²³ und sind Erläuterungen dieser im Anhang.

Ein Zu- und Abziehen erfolgt schließlich durch richterliches Ermessen bei Betrachtung aller Kriterien.

Die Stadt Wien subventioniert derzeit sogenannte „Smartwohnungen“. Die Definition einer solchen Wohnung ist gemäß Wohnberatung Wien¹²⁴: „SMART-Wohnen bedeutet kompaktes, kostengünstiges Wohnen auf Grundlage einer optimalen Flächenausnutzung der jeweiligen Wohneinheit.“ Beispielhaft werden Wohnungen angeführt, wie sie etwa vom Unternehmen Mischek Bauträger Service GmbH angeboten werden. Sie haben eine Wohnfläche von 28 m² und entsprechen damit den kleinsten „Zimmer-Küche-Wohnungen“ der Gründerzeit-Miethäuser. Würde diese Wohneinheit unter das Mietrechtsgesetz fallen, hätte man folgende Situation¹²⁵: Der Richtwert wäre wie oben beschrieben etwa EUR 5,58 per Quadratmeter abzüglich des unten beschriebenen 25 % Befristungsabschlages. Ein weiterer 25 % Abschlag wäre, weil die Wohnung an die Fernwärme angeschlossen ist, aber eben keinen Heizkörper im Badezimmer aufweist. Zusätzliche 25 % Abschlag kommen zum tragen, weil die Wohnung unter 30 m² ist. Wenn die Küche kein Fenster hat, sondern, wie so oft, nur eine Kochnische, erfolgt ebenfalls ein Abschlag. Unter der Annahme, dass die weiteren Abschläge und Zuschläge sich die Waage halten (Stockwerk, Keller, Helligkeit etc.), bliebe dem Vermieter eine Miete in der Höhe von etwa EUR 40 ($5,58 \times 28 = 156 - 25 \% - 25 \% - 25 \% = \text{ca. } 40$).

¹²³ RIS Datenbank am 3.2.2017

¹²⁴ wohnberatung-wien.at/information/gefoerderte-wohnung/smart/, (15.4.2017)

¹²⁵ Informationen von Mag. Karin Keglevich-Lauringer, Special Public Affairs Ges.m.b.H., (15.4.2017)

Stellt das Richtwertsystem daher für Vermieter von Gründerzeithäusern eine teils nicht hinnehmbare wirtschaftliche Konsequenz dar. Detailliertere Berechnungen finden sich unten.

Befristungsabschlag

Ein weiterer wichtiger und in der Praxis oft von Vermietern von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten übergangener Abschlag ist der Befristungsabschlag in § 16 Abs. 7 MRG.

Wird ein Bestandverhältnis auf bestimmte Zeit, unabhängig von der Dauer¹²⁶, abgeschlossen soll der Vermieter mit einem Abschlag in der Höhe von 25% quasi bestraft werden, weil er keinen unbefristeten Vertrag angeboten hat.

Begründet wird dies vom Verfassungsgerichtshof damit, dass der Abschlag als Ausgleich für die Übersiedlungs-Kosten dienen soll¹²⁷. Diese Argumentation des Höchstgerichts ist eine Behauptung und jedenfalls wirtschaftlich nicht begründbar.

Dieser Abschlag gilt für alle Mietverhältnisse mit angemessenen Mietzins, Richtwertzins und Kat. D Zins, ausgenommen sind nur Verträge mit freiem Mietzins (Wohnungen in Gebäuden mit Baubewilligung nach Mai 1945). Erst bei der Umwandlung des Vertrages in einen unbefristeten verliert der Abschlag für die Zukunft seine Geltung und kann der höchstzulässige Zins verlangt werden. Zusätzliche Voraussetzung dafür ist aber, dass im Mietvertrag eine Gegenüberstellung des vereinbarten Hauptmietzinses mit dem Abschlag vorzufinden ist¹²⁸.

Eine erneute Verlängerung des Bestandverhältnisses bewirkt demnach auch eine Verlängerung des Abschlags.

Ein unlängst in den Medien¹²⁹ veröffentlichtes Verfahren vor der Schlichtungsstelle zeigt auf, welche wirtschaftlichen Konsequenzen der Befristungsabschlag im Mietrechtsgesetz für Vermieter von Gründerzeithäusern hat.

¹²⁶ Hausmann/Vonkilch, Kommentar Österreichisches Wohnrecht – MRG 3. Auflage (2013)

¹²⁷ G 673/2015-35, 12.10.2016

¹²⁸ *Stabentheiner*, Mietrecht, Wien 2. Auflage (2007), 135

¹²⁹ kurier.at/wirtschaft/neuer-anlauf-gegen-richtwertmieten/258.178.263, (15.4.2017)

Im Zuge des Verfahrens wurde von der Schlichtungsstelle festgestellt, dass eine sich im achten Wiener Gemeindebezirk befindliche Eckwohnung im 2. Liftstock um maximal EUR 400,- pro Monat zu vermieten ist.

Der Vermieter und Eigentümer dieser Wohnung habe aber weiterhin unter anderem das Leerstandsrisiko und ein Mietausfallswagnis zu tragen und ist damit der Mietzins für den Eigentümer nicht mehr kostendeckend¹³⁰. Unbefristete Mietverhältnisse sind weiterhin vor der immer häufiger auftretenden Gefahr von Mietnomaden für viele Vermieter nicht vertretbar. Das Risiko eines über sechs Monate andauernden Räumungsverfahrens vor Gericht sei zu groß.

4.6.3 Lagezuschlag

Ein Lagezuschlag ist gemäß Magistratsabteilung 25 der Stadt Wien ein Zuschlag zum gesetzlich festgesetzten Richtwert. Er soll den Wert der Wohngegend widerspiegeln und kann pro Quadratmeter Wohnnutzfläche veranschlagt werden¹³¹.

Die Ziffer vier des § 16 MRG ist nicht nur seit der – gemäß einigen Richtern – höchst politischen Entscheidung G 673/2015-35 des Verfassungsgerichtshofes (kurz VfGH) am 12. Oktober 2016 ein viel diskutiertes Streitthema.

Aufgrund seiner veralteten Komplexität ist die Bestimmung für den Laien nicht erklärbar und muss daher auf dieses Thema zusätzlich eingegangen werden.

Vorrangig muss bei der Überprüfung von zulässigen Lagezuschlägen ein Blick in den Bestandvertrag gemacht werden. Der Vermieter hat als zwingende formale Voraussetzung dem Mieter den Lagezuschlag ausdrücklich bekannt zu geben. Ausnahmen gelten nur, wenn im Vertrag „die für den Lagezuschlag maßgeblichen Umstände ausreichend deutlich angegeben“¹³² sind.

Im extremen Beispiel würde dann eine Wohnung am Stephansplatz ohne Lagezuschlag Nennung im Vertrag - bei strenger Auslegung der Gesetze - um EUR 5,58 am Quadratmeter (ohne Zu und Abschläge) zu mieten sein.

Dieses weitere offensichtliche Benachteiligen der Vermieter sei „im Schutzzweck der Norm“¹³³.

¹³⁰ Informationen von Mag. Karin Keglevich-Lauringer, Special Public Affairs Ges.m.b.H., (15.4.2017)

¹³¹ wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbautechnik/berechnung/lagezuschlag.html (16.4.2017)

¹³² Prader, Manz Wohnrecht, MRG (1.10.2016)

¹³³ wobl 1999, 92/44 (Dirnbacher)

Prinzipiell ist ein Zuschlag für eine Lage bei einer Wohnung dann möglich, wenn die Liegenschaft besser als die durchschnittliche Lage (Anmerkung: siehe oben § 2 Abs 3 Richtwertgesetz) gelegen ist. Sehr häufig befinden sich aber Gründerzeithäuser in sogenannten Gründerzeitviertel.

Gründerzeitviertel sind gemäß Absatz drei, dicht verbaute Gebiete mit einem überwiegenden Anteil an Gebäuden der Gründerzeit, die vor hundert Jahren nicht größere und besser ausgestattete Wohnungen beinhaltet haben.

Somit wird vom Gesetzgeber bei der Bemessung des aktuellen Mietzinses „auf den Zustand von Gebäuden eines Gebiets zum Zeitpunkt der Errichtung abgestellt“¹³⁴.

Das Land Wien hat eine Liste aller Gründerzeitviertel ausgefertigt. Selbst eine Gegendarstellung, welche die außergewöhnlich gute Lage der Liegenschaft beweist hat meist keinen Einfluss auf den Ausschluss des Lagezuschlags¹³⁵.

Gemäß VfGH kann nur der Oberste Gerichtshof zB in 5 Ob 188/14d entscheiden ob ein Gründerzeitviertel sich nach hundert Jahren zu einer Wohnumgebung umgewandelt hat. Ausschlaggebend ist der Zustand bei Mietvertragsabschluss.

Gleichzeitig bestätigt der VfGH jedoch die Ansicht des Gesetzgebers, dass bei einem Bestand von mehr als 50% an Gründerzeithäusern ein Ausschluss des Lagezuschlags berechtigt ist¹³⁶.

Eine anschließende Berechnung des Lagezuschlags darf gemäß OGH 5 Ob 241/00b nicht durch Ermessen des Gerichts erfolgen¹³⁷. Zusammengefasst hat die Berechnung wie folgt zu funktionieren: Zuerst muss der Grundkostenanteil des Hauses und dadurch der höchstzulässige Zuschlag der Wohnung durch Grundkostenvergleich¹³⁸ ermittelt werden¹³⁹ (Anmerkung: sehr schwierig, da in Wien nahezu keine freien Baugrundstücke vorhanden sind). Anschließend ist die erzielbare Wohnnutzfläche auf dem Grundstück zu schätzen. Danach sind der so ermittelte Grundkostenanteil mit dem damalige bei Richtwertfestsetzung (in der Richtwertverordnung des jeweiligen Bundeslandes) festgestellten zu vergleichen.

¹³⁴ G 673/2015-35, 12.10.2016

¹³⁵ LGZ Wien 38 R 108/12 g zitiert nach Prader, Manz Wohnrecht, MRG (1.10.2016)

¹³⁶ G 673/2015-35, 12.10.2016.

¹³⁷ wobl 2001, 279/176

¹³⁸ wobl 1994, 90 (Stabentheiner)

¹³⁹ Stabentheiner, Mietrecht, Wien 2. Auflage (2007), 130

Von der Differenz ist anschließend 0,33%, in absoluten Zahlen also EUR 3,30 pro EUR 1.000, zu bilden, was dann schlussendlich den Lagezuschlag ergibt¹⁴⁰.

Ein von der Stadt Wien angeführtes Beispiel¹⁴¹ bei einem (noch alten) Richtwert von EUR 5,39:

„Der Lagezuschlag ergibt sich aus dem Grundkostenanteil, wobei der, für das jeweilige Zählgebiet, ermittelte Betrag je m² Nutzfläche um EUR 278,29 - dieser Grundkostenanteil wurde bei der Ermittlung des Richtwertes bereits berücksichtigt - zu vermindern und das Ergebnis mit 0,0033 zu multiplizieren ist.

Die Berechnung der Höhe des eingerechneten Lagezuschlages erfolgt über den Richtwert (5,39 x 17,21%: 4 x 1200). Es wurden 8 Lagen ausgewiesen die sich wie folgt gliedern:¹⁴²“

Durchschnittslage	Lagezuschlag EUR 0,00
Lage mit Grundkostenanteil EUR 278	Lagezuschlag EUR 0,00
Lage mit Grundkostenanteil EUR 400	Lagezuschlag EUR 0,40
Lage mit Grundkostenanteil EUR 550	Lagezuschlag EUR 0,90
Lage mit Grundkostenanteil EUR 750	Lagezuschlag EUR 1,56
Lage mit Grundkostenanteil EUR 950	Lagezuschlag EUR 2,22
Lage mit Grundkostenanteil EUR 1200	Lagezuschlag EUR 3,04
Lage mit Grundkostenanteil EUR 2700	Lagezuschlag EUR 7,99

Werden daher in Wien von der MA 25 regelmäßig die Lagezuschläge errechnet und veröffentlicht. Zusätzlich können diese in der Lagezuschlagskarte eingesehen werden.

Diese unten angeführte (im April 2017 aktualisierte) Karte der Stadt Wien MA 25 trennt die unterschiedlichen Lagezuschläge farblich ab. In den restlichen Bundesländern hat der Anwender jedoch für jede Liegenschaft den Lagezuschlag nach der oben erwähnten komplexen Methode zu errechnen.

¹⁴⁰ Hausmann/Vonkilch, Kommentar Österreichisches Wohnrecht – MRG 3. Auflage (2013)

¹⁴¹ <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pdf/richtwert-2014.pdf>, 3.2.2017

¹⁴² MA25, Richtlinie für die Ermittlung des Richtwertzinses gem. § 16 Abs. 2 MRG, Jänner 2015

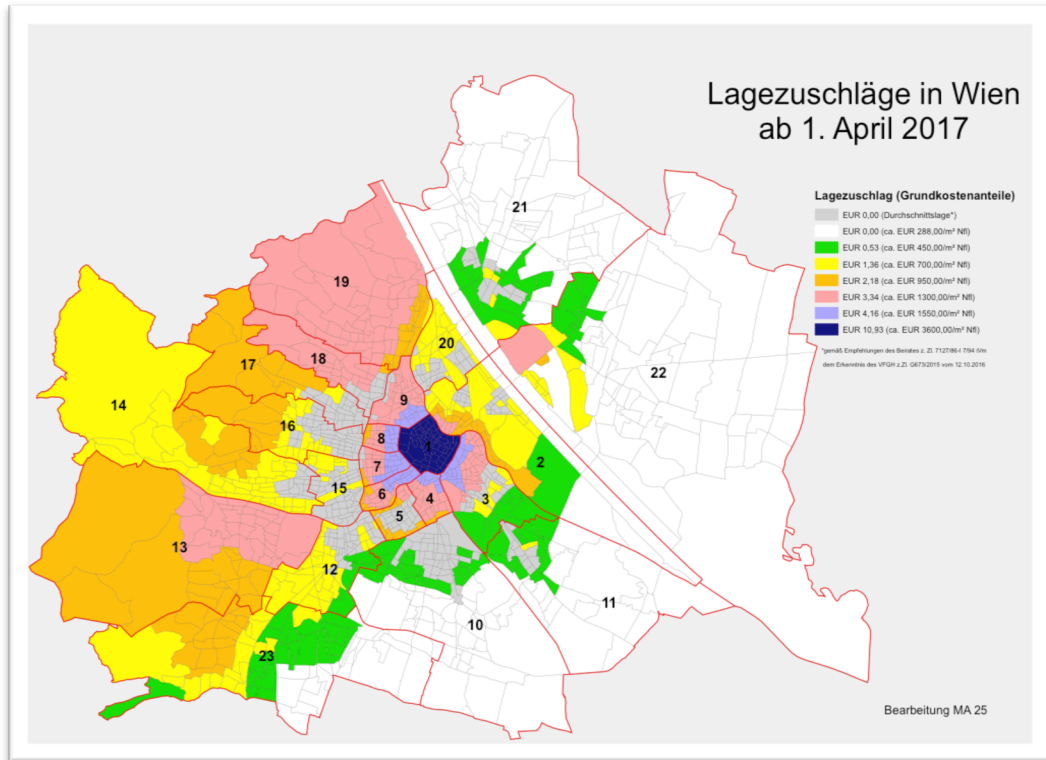


Abbildung 7: Stadt Wien, MA 25

Folgende Abbildung der ÖVI stellt die Veränderung der Grundkostenanteile in ganz Österreich durch die Anhebung des Richtwertes im April 2017 dar:

Grundkostenanteil in EUR/m²			
Bundesland	in % des RW	bisher	neu ab 01.04.2017
Burgenland	3,19	47,08	48,74
Kärnten	6,06	114,72	118,76
Niederösterreich	8,04	133,38	138,08
Oberösterreich	7,50	131,40	136,03
Salzburg	11,48	256,58	265,61
Steiermark	7,99	178,34	184,62
Tirol	9,08	179,24	185,55
Vorarlberg	11,35	281,93	291,86
Wien	17,21	278,29	288,09

Abbildung 8: ÖVI News, (01.2017)

Das äußerst komplexe System des Lagezuschlags ist nicht nur für den Rechtsanwender schwierig zu durchblicken, stellt aber auch unumstritten einen massiven Eingriff in das Grundrecht auf Eigentum dar.

Der VfGH rechtfertigt dies nun in seiner jüngsten Entscheidung und stützt sich dabei auf die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte: „Der Verfassungsgerichtshof hat keinen Zweifel, dass die Eigentumsbeschränkung im öffentlichen Interesse liegt und weder den Wesensgehalt des Grundrechts berührt noch in anderer Weise gegen einen bindenden Verfassungsgrundsatz verstößt. ... Bei der Regelung des Mietrechts, insbesondere bei der Regelung des Mietzinses, muss der Gesetzgeber teils widerstreitende wohnungs-, sozial- und stadtentwicklungspolitische Interessen zum Ausgleich bringen.“¹⁴³

Durch die Entscheidung des VfGH wird das System der Lagezuschläge nun wohl noch länger bestehen bleiben und Eigentümer von Investitionen in Gründerzeithäuser ohne Lagezuschlag abhalten.

4.6.4 Überhöhter Mietzins

Eine überhöhte Miete kann vom Mieter in einer gewissen Frist¹⁴⁴, ab Abschluss des Mietvertrages und nicht des Mietverhältnisses bzw. bei erster Zahlung¹⁴⁵, beim zuständigen Bezirksgericht und in weiterer Folge bei der Schlichtungsstelle beantragt werden. Dieses hat von Amts wegen eine etwaige Präklusion zu prüfen¹⁴⁶. Der Antrag muss auf Überprüfung der Angemessenheit des vereinbarten Mietzinses lauten und auf anschließende Reduzierung der Miete und Rückzahlung des über die Zulässigkeitsschranke liegenden Betrages¹⁴⁷.

Gemäß § 16 Abs 8 MRG wird dann die betreffende Bestimmung im Bestandvertrag unwirksam. Auf die Geltendmachung der Unwirksamkeit einer Mietzinsvereinbarung kann im Voraus nicht verzichtet werden¹⁴⁸.

- Die Präklusivfrist für die Beantragung der Geltendmachung von überhöhten Mietzins ist drei Jahre. Anschließend kann eine Vereinbarung nicht mehr für teilunwirksam erklärt werden.
- Befristete Bestandverhältnisse haben hingegen eine Frist von sechs Monaten nach Beendigung des Bestandverhältnisses und 10 Jahre ab Vertragsabschluss.

¹⁴³ G 673/2015-35 (12.10.2016)

¹⁴⁴ 8 Ob12/13t

¹⁴⁵ wobl 2003, 18/5 (Vonkilch)

¹⁴⁶ Prader, Manz Wohnrecht, MRG (1.10.2016)

¹⁴⁷ *Stabentheiner*, Mietrecht, Wien 2. Auflage (2007), 135

¹⁴⁸ wobl 2000, 43/15

Beispiel: Ein auf 15 Jahre befristetes Bestandverhältnis kann nach Beendigung sechs Monate angefochten werden, jedoch nur noch für Beträge der letzten 10 Jahre¹⁴⁹. In der Praxis werden meist jedoch befristete Vereinbarungen nicht bessergestellt als unbefristete. Wird daher von den Gerichten auch bei Auflösung eines befristeten Bestandverhältnisses nach zwei Jahren die Präklusivfrist von drei Jahren angewendet¹⁵⁰.

- Bei befristeten Kettenmietverhältnisse ab Ende des Letzten sechs Monate¹⁵¹.
- Umwandlung von einem befristeten in ein unbefristetes Mietverhältnis ist der Umwandlungszeitpunkt ausschlaggebend.
- Scheinuntermietverhältnis: Ab Kenntnis des Umstandes¹⁵² bzw. mit Rechtskraft der Anerkennung als Hauptmieter¹⁵³.

Während den Verhandlungen für einen etwaigen Vergleich sind Fristen gehemmt¹⁵⁴.

Verabsäumt der Hauptmieter diese Fristen verliert er sein Recht auf Rückzahlung zu viel geleisteter Beträge und die Herabsetzung für die Zukunft.

Wie der Mietzins verjähren auch Wertsicherungsbeträge gemäß § 16 Abs 9 nach drei Jahren¹⁵⁵. Der Vermieter kann durch schriftlich im Mietvertrag enthaltene Wertsicherungsklauseln den Hauptmietzins an einen Index zB den von der Statistik Austria veröffentlichten Verbraucherpreisindex koppeln. Dadurch werden Mieteinnahmen gegen Kaufkraftverluste abgesichert.

Die Verjährungsfrist beginnt erst dann zu laufen, wenn der vereinbarte Indexwert feststeht und vom Vermieter eine Anhebung verlangt werden kann¹⁵⁶.

In den letzten Jahren hat sich um die Rückforderung von Mietzins ein eigener lukrativer Geschäftszweig gebildet. Unternehmen wie „mieteretour GmbH“, „mietenchecker.at GmbH“, „Miete Runter GmbH“ und einige mehr verdienen mit Online-Diensten auf Provisionsbasis viel Geld.

¹⁴⁹ *Stabentheiner*, Mietrecht, Wien 2. Auflage (2007), 136

¹⁵⁰ Auskunft: Wolftheiss Rechtsanwälte, Real Estate

¹⁵¹ wobl 2005, 233/74

¹⁵² wobl 2000, 189/104

¹⁵³ Hausmann/Vonkilch, Kommentar Österreichisches Wohnrecht – MRG 3. Auflage (2013)

¹⁵⁴ immolex 1999, 104/74

¹⁵⁵ § 1486 ABGB

¹⁵⁶ Prader, Manz Wohnrecht, MRG (1.10.2016)

4.7. Wirtschaftliche Auswirkungen

4.7.1 Ist-Zustand

Beginnend mit Paragraph eins setzt der Gesetzgeber fest ob eine Wohnung in den Vollanwendungsbereich, den Teilanwendungsbereich des MRGs fällt oder gar eine Ausnahme darstellt. Die rechtliche Bedeutung wurde soeben beschrieben und soll nun kurz die wirtschaftliche Konsequenz anhand eines tatsächlichen Gründerzeithauses im zehnten Wiener Gemeindebezirk dargestellt werden:

Nr.	Name	%	Hauptmiete	Betriebskosten
1-2	Demi...	5,00	177,64	112,36
3	Adam...	4,84	81,76	100,38
4	Bogda...	4,86	38,24	100,68
5	Vesel...	5,40	41,61	111,84
6-7	Anto...	10,39	102,60	176,40
8	Mlad...	5,43	41,61	112,39
9	Sok...	5,99	71,52	124,02
10	Sol...	8,52	186,00	169,55
12	Kos...	5,56	93,99	115,17
13	Sak...	5,40	50,00	111,84
15	Pan...	3,60	47,79	74,68
16	Jova...	5,48	72,76	113,51
17-18	Sak...	13,92	270,00	275,40
20	Ziv...	5,58	72,54	115,60
21	Nez...	6,18	91,71	139,67
22	Gjo...	3,85	57,31	79,90
Lager	Sak...		100,00	
		100,00	1.597,08	2.033,39

Mietzinsliste Buchengasse Jänner 2017

Die Liegenschaft in der Buchengasse wurde um 1900 errichtet, verfügt über vier Obergeschosse und verbucht bei einer Nutzfläche von 833,27m² einen Hauptmietzins von derzeit (Stand Jänner 2017) EUR 1.597,08 vor Steuern. Sämtliche Mietverträge sind unbefristet, um dem Befristungsabschlag gemäß MRG zu entgehen und unterliegen wie oben beschrieben unter anderem dem Kündigungsschutz und der Erhaltungspflicht des Mietrechtgesetzes.

Aufgrund vieler unkündbarer „Altmieten“ befinden sich weiterhin Wohnungen der Kategorien C und D in dem Gebäude. Angebote der Kategorieanhebung wurden von den Mietern abgelehnt und sind teils auch die Kinder in den Einheiten gemeldet, was die Möglichkeit des Eintritts in den Mietvertrag nach Mietrechtsgesetz birgt. Eine überblicksmäßige Darstellung gibt Einblicke in die finanzielle Lage eines durchschnittlichen Zinshauses in einem klassischen Gründerzeitviertel in Inner-Favoriten:

Summe 2016	EUR 41.528,71
Betriebskosten (BK) 2016	EUR 24.400,68
Miete netto	EUR 17.128,03
Erhaltungskosten	EUR 3.993,11
Miete abzgl. Erhaltung	EUR 13.134,92
Miete abzgl. BK-Abgang	EUR 11.317,57
davon 60 % Mietzinsreserve	EUR 6.790,54
Miete abzgl. Mietzinsreserve	EUR 4.527,03
Einkommenssteuer 50 % von	
Miete	EUR 5.658,79
Verlust nach Steuer	EUR 1.131,76

Das Gründerzeithaus hatte somit eine durchschnittliche Hauptmiete pro Quadratmeter von EUR 1,92. Es bedarf trotz ungewöhnlich niedrigen Erhaltungskosten im Jahr 2016 an Nachschüssen durch den Eigentümer. Die Divergenz aus Netto - Mieteinnahmen 2016 und dem tatsächlichen Hauptmietzins ergab sich aufgrund von uneinbringlichen Mietzinsrückständen. Gehandelt werden solche Objekte trotzdem derzeit am Markt¹⁵⁷ um (Untergrenze) EUR 1.200 /m². Dies ergibt einen geschätzten Wert von rund einer Million Euro, näheres unten. Ein potentieller Investor hätte damit eine negative Rendite.

Die Vergleichsrechnung für einen potentiellen Investor bei Abriss des Gründerzeithauses und Errichtung eines Neubaus könnte daher folgendes Ergebnis bringen, wobei allfällige öffentliche Förderungen¹⁵⁸ und Annuitätenzuschüsse noch

¹⁵⁷ EHL Wiener Zinshausmarktbericht 2016

¹⁵⁸ Die Stadt Wien fördert aktuell gemäß Wohnbaustadtrat Michael Ludwig 346 Wohngebäude: derstandard.at/2000056186507/Drei-Jahre-nach-Hauseinsturz-in-Wien-Sanierung-schreitet-voran (20.4.2017)

nicht berücksichtigt sind. Zuerst sollen überschlagsmäßige und leicht verständliche Berechnungen angestellt werden:

Neubau etwa erzielbare Nutzfläche in m2	1.000,00	Gesamt
Baukosten €/m2	2.000,00	2.000.000,00
erzielbare Miete Neubau €/m2	11,00	11.000,00
Finanzierungskosten 2%	40.000,00	
Nettomieteinnahmen nach Finanzierungskosten	92.000,00	
Rendite in Prozent	4,60	

Die Netto-Marktmiete von 11 Euro m² ergibt sich aus am 13.4.2017 ausgehobenen Vergleichspreisen. Nicht inkludiert sind Betriebskosten und Umsatzsteuer:

Lage	Fläche in m2	Miete	€/m2
Wielandplatz, 1100	72,06	841,11 €	11,67
Sonnleithnergasse, 1100	53,00	545,00 €	10,28
Hasengasse, 1100	105,00	1.171,95 €	11,16
Herndlgasse, 1100	35,00	461,00 €	13,17
Gerhard Bronner Gasse, 1100	77,00	1.011,67 €	13,14
Mittelwert			11,89
Karolinengasse, 1040	126,00	1.850,00 €	14,68
Graf Starhembergasse, 1040	56,00	748,54 €	13,37
Goldeggasse, 1040	99,03	1.530,85 €	15,46
Argentinierstraße, 1040	86,42	1.231,04 €	14,24
Wiedner Hauptstraße, 1040	120,00	1.610,00 €	13,42
Mittelwert			14,23
Rockgasse, 1010	45,09	732,20 €	16,24
Hoher Markt, 1010	69,00	1.163,64 €	16,86
Teinfaltstraße, 1010	123,00	2.009,13 €	16,33
Rotenturmstraße, 1010	100,66	1.745,30 €	17,34
Am Graben, 1010	90,00	1.580,94 €	17,57
Mittelwert			16,87

Die Vergleichspreise betreffen vergleichbare Wohnungen unter 130m² mit guter aber nicht luxuriöser Ausstattung und stellen aktuelle Angebote diverser Immobilienmakler dar.

Unter der Annahme, dass die gleiche Liegenschaft bestandsfrei ist, aber im 4. Wiener Gemeindebezirk liegt und damit laut Sachverständigen mit leicht erhöhten Baukosten zu rechnen ist, wird folgende Berechnung angestellt:

Neubau etwa erzielbare Nutzfläche in m2	1.000,00	Gesamt
Baukosten €/m2	2.400,00	2.400.000,00
erzielbare Miete Neubau €/m2	14,00	14.000,00
Finanzierungskosten 2%	48.000,00	
Nettomieteinnahmen nach Finanzierungskosten	120.000,00	
Rendite in Prozent	5,00	

Abschließend noch eine Berechnung der Liegenschaft im 1. Wiener Gemeindebezirk mit abermals leicht erhöhten Baukosten:

Neubau etwa erzielbare Nutzfläche in m2	1.000,00	Gesamt
Baukosten €/m2	2.900,00	2.900.000,00
erzielbare Miete Neubau €/m2	17,00	17.000,00
Finanzierungskosten 2%	58.000,00	
Nettomieteinnahmen nach Finanzierungskosten	146.000,00	
Rendite in Prozent	5,03	

Ein Abriss des Gründerzeithauses in der Buchengasse würde sich somit nach ersten Berechnungen, selbst bei Außerachtlassen der in Zukunft anfallenden hohen Erhaltungskosten des Altbaus klar rechnen. Ein Blick in die österreichischen Baukostenindizes 2016¹⁵⁹ zeigt die übliche Restnutzungsdauer und untermauert die Entscheidung eines Investors Gründerzeithäuser eher abzureißen:

¹⁵⁹ BKI Baukosten 2016 Teil 2 – Statistische Kostenkennwerte für Bauelemente

Art	Restnutzungsdauer (mittel)
Tragende Außenwände Hochlochziegel	94
Stahl	78
Holzfenster	34
Hartholz Rahmen und Flügel	44
Einfache Beschläge	34
Fensterbänke Holz Innen	63
Fensterbänke Holz Außen Stahl verzinkt	35
Einfachverglasung	64
Außen Vollholztüren	42
Innen Holztüren	55
Außenwand Mörtel	40
Außen Beschichtung auf Putz Dispersionsfarbe	15
Innen Anstriche Dispersionsfarbe	12
Standard Innen Gipsputz	36
Holzlasuren	5
Tragende Innenwände Holz, hart	88
Tragende Innenwände Holz, weich	66
Nichttragende Innenwände Hochlochziegel	81
Innenwandbekleidungen, keramische Fliesen	55
Innenwandbekleidungen, Natursteine	45
Deckenkonstruktion Massivholzdecke	78
Treppenstufen Betonwerkstein	74
Glatte Beläge Holzparkett	44
Außen Geländer Stahl verzinkt	55
Dachkonstruktion Schichtholzkonstruktion	65
Dachflächenfenster Holz behandelt	29
Schindeldeckung Bitumenschindel	21
Dachrinne Stahl verzinkt	22
Blitzschutzanlage	33

Gründerzeithäuser sind – wie schon oben erwähnt – mehrheitlich deutlich über 100 Jahre alt und damit am Ende ihrer Restnutzungsdauer angelangt. Erzielt das Gebäude einen Überschuss kann durch Wartung und Instandhaltung die Nutzungsdauer stetig verlängert werden, wird aber häufig nur das Nötigste erhalten. Ein Überschuss an Einnahmen und Ausgaben wird meist in Gebieten mit Lagezuschlag gemäß MRG und damit nicht etwa in oben erwähntem Beispiel (Inner-Favoriten) erzielt.

Ein Richtwertzins mit entsprechendem Lagezuschlag hat somit eine große Auswirkung auf den Erhalt der Gründerzeithäuser. Dazu ein einfacher Vergleich der vom Gesetzgeber vorgegebenen Mietzinse. Ausgegangen wird von der fiktiv bestandsfreien oben erwähnten Liegenschaft mit der tatsächlichen Gesamtnutzfläche von 833,27m².

Weiters wird fiktiv – Kündigungsbeschränkungen gemäß § 30 MRG verhindern eine derzeitige Anhebung – davon ausgegangen, dass alle Wohneinheiten die Kategorie A aufweisen und unter 130m² sind, somit dem Richtwert unterliegen.

Stichtag ist der 1. April 2017:

Lage	Richtwert Kat A /m2	Lagezuschlag	€/m2	Gesamt
Leibnizgasse Nähe Fußgängerzone Favoritenstraße und dem neuen Hauptbahnhof, 1100 Wien	5,58 €	0,00 €	5,58 €	4.649,65 €
Graf Starhembergasse Nähe Favoritenstraße und dem neuen Hauptbahnhof, 1040 Wien	5,58 €	3,34 €	8,92 €	7.432,77 €
Paniglgasse Nähe Favoritenstraße und dem Karlsplatz, 1040 Wien	5,58 €	4,16 €	9,74 €	8.116,05 €
Mahlerstraße Nähe Karlsplatz und dem Ring, 1010 Wien	5,58 €	10,93 €	16,51 €	13.757,29 €

Abbildung 9: Angaben von Stadt Wien MA 25

Die Gegenüberstellung zeigt deutlich, dass ein Miethaus in Favoriten trotz fiktiver Annahme, dass nur noch Kategorie A Wohnungen mit aktuellem Richtwertzins vorhanden sind, etwa nur ein Drittel eines Gründerzeithauses im ersten Wiener Gemeindebezirk erzielen kann. Um erneut das Beispiel „Buchengasse“ zu betrachten, zeigt sich, dass die nun anfallende Erneuerung des Daches gemäß BKI Kosten 2016 (Mittelwert) von EUR 359 pro m² verursacht wird. Die Liegenschaft weist laut Angaben des Dachdeckers etwas unter 400m² auf, ergibt ungefähr Kosten in Höhe von EUR 143.600 oder 31 Monate des gesamten fiktiven Mietzinses und 90 Monate der derzeitigen Einnahmen!

4.7.2 Vergleichswerte

Um eine exakte Aussage liefern zu können wird von Sachverständigen ein Residualwertverfahren herangezogen, um den Wert bei Neuerrichtung des Gebäudes, die daraus zu erzielende Rendite bei Vermietung, sowie den für den Lagezuschlag wichtigen Grundkostenanteil zu ermitteln.

Der Verkehrswert der neu errichteten Liegenschaft kann dann dem Ertragswert der bestehenden Liegenschaft gegenübergestellt werden, um wirtschaftliche Konsequenzen eines Gebäudes im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes - damit des Richtwertes - weiter zu verdeutlichen.

Das Ertragswertverfahren gemäß § 5 Liegenschaftsbewertungsgesetz kommt bei bebauten Liegenschaften zur Anwendung, welche zur Vermietung bestimmt sind. Der Wert einer Liegenschaft ergibt sich insbesondere durch den nachhaltig jährlich erzielbaren Ertrag. Die Bewertung stellt auf den Wert der Liegenschaft zum Bewertungsstichtag 14.4.2017 ab.¹⁶⁰

Bei der Berechnung des Ertragswertverfahrens wurden abgesehen vom eventuellen Lagezuschlag Zuschläge für unter anderem Telekabelanschluss, Gegensprechanlage, Telefonanschluss und Ruhelage in der Höhe von 0,80 Cent pro m² angenommen. Diese Zuschläge sollen einen Durchschnitt für Einheiten im ganzen Gebäude darstellen und sind somit eventuelle Abschläge für Bad und WC in einem Raum, Küche ohne direkte Belüftung, oder Stockwerkslage darin berücksichtigt.

	Wohnfläche	Zuschläge / m ²	Richtwert / m ²
Buchengasse, 1100 Wien	833,27 m ²	0,80 €	5,58 €
Erträge pro Monat gesamt			5.316,26 €
Mieteinnahmen pro Jahr			63.795,15 €
Bewirtschaftungskosten in Euro/m2 und Jahr			
		10,00 €	8.332,70 €

¹⁶⁰ Harald Peham, Liegenschaftsbewertung im Ertragswertverfahren (27.6.2015)

Abschlag für Leerstellungsrisiko in Prozent der jährlichen Mietsumme		3,00%	1.913,85 €
		= Jahresreinertrag	53.548,60 €
Vervielfältiger			
Restnutzungsdauer in Jahren	Kapital.zinssatz	Vervielfältiger	
80	3,00%	30,20	
Restnutzungsdauer (Jahre)		80	
Kapitalisierungszinssatz		3,00%	
Vervielfältiger		30,20	
		= Ertragswert	1.617.167,62 €
Verkehrswert			1.617.167,62 €
Verkehrswert gerundet			1.617.200,00 €
Bruttorendite		3,94	
Preis pro m ² Nutzfläche		€ 1.940,75	

Die Bewirtschaftungskosten beinhalten unter anderem die nicht umlegbaren Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und objektspezifische Modernisierungsrisiko. Der Wert des Rohdachbodens wurde im Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt.

Die oben erwähnte Liegenschaft in der Buchengasse im 10. Wiener Gemeindebezirk hätte daher bei fiktiver Annahme, dass alle Wohnungen die Ausstattungskategorie A aufweisen und zusätzlich die Bestandsverträge keine Befristungen beinhalten einen Verkehrswert von 1.6 Millionen Euro.

Dazu im Vergleich der tatsächliche vom Mietrechtsgesetz durch erwähnte rigiden Kündigungsbeschränkungen und Eintrittsrechte der Mieter gestützte Wert:

	Wohnfläche	Mieteinnahmen	€ / m ²
Buchengasse, 1010 Wien	833,27 m ²	1.597,08 €	1,92 €
Erträge pro Monat gesamt			1.597,08 €
Mieteinnahmen pro Jahr			19.164,96 €
Bewirtschaftungskosten in Euro/m2 und Jahr		7,00 €	5.832,89 €
Abschlag für Leerstellungsrisiko in Prozent der jährlichen Mietsumme		0,00%	0,00 €
= Jahresreinertrag			13.332,07 €
Vervielfältiger			
Restnutzungsdauer in Jahren	Kapital.zinssatz	Vervielfältiger	
80	1,40%	47,94	
Restnutzungsdauer (Jahre)		80	
Kapitalisierungszinssatz		1,40%	
Vervielfältiger		47,94	
= Ertragswert			639.139,44 €
Marktanpassungszuschlag		25%	159.784,86 €
Verkehrswert			798.924,29 €
Verkehrswert gerundet			799.000,00 €
Bruttorendite		2,40	
Preis pro m ² Nutzfläche		€ 958,78	

Erste Conclusio

Ganz klar zu erkennen ist, dass durch das Mietrecht geschützte Altmietler den Wert und die Einnahmen einer Immobilie im Vollarwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes drastisch reduzieren.

Der derzeitige sehr konservativ gerechnete Verkehrswert von etwa EUR 800.000 kann nur mittels Marktanpassung erzielt werden.

Eine weitere Berechnung erfolgt nun unter der Annahme, dass ein Investor das bestandsfreie Gründerzeithaus abreißt und einen Neubau errichtet. Bei der Berechnung wird das Residualwertverfahren angewendet.

Das Residualwertverfahren ist seit 2014 mittels ÖNORM B 1802-3 als „normiertes Verfahren“ innerhalb der nationalen Bewertungsmethoden anzusehen. Das Verfahren hat eine besondere Bedeutung für Investoren und Bauträger, welche das Residualverfahren häufig vorziehen, um den Preis zu ermitteln, der bei Erwerb der Liegenschaft für sie tragbar ist. Diese Methode ermittelt den Bodenwert oder Ankaufswert auf der Grundlage gewisser Marktdaten und einiger unternehmerischer Ziele. Primär für ertragsorientierte zu entwickelnde Objekte wie zB hier Wohngebäude. Als Ergebnis kann der Investor abschätzen bis zu welchem Preis er ein Grundstück erwirbt und was ihm nach Abzug der Bau und sonstigen Entwicklungskosten als „Residuum“ verbleibt¹⁶¹.

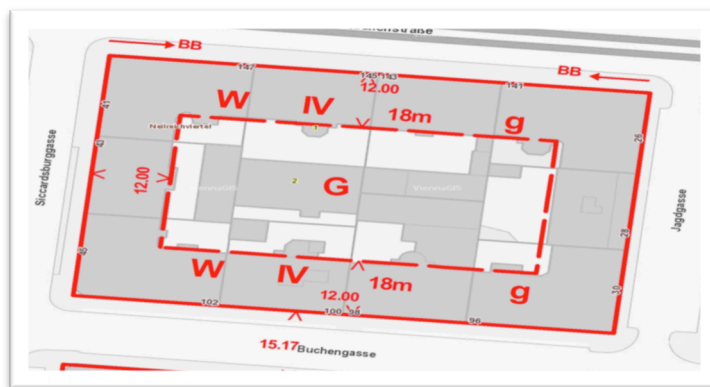


Abbildung 10: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Stadt Wien

Die gegenständliche Liegenschaft ist zum Stichtag wie folgt gewidmet:

- Widmung: Wohngebiet
- Bauklasse: IV, Trakttiefe 12m, maximale Bebauung 18 Meter
- Bauweise: geschlossen, teilweise Gärtnerische Ausgestaltung

¹⁶¹ Detlev Gross, Bewertung von Sonderimmobilien, 9. Ausgabe (12.2.2016)

Die Bauweisen regeln in Zusammenhang mit den Fluchtlinien, wie die Gebäude auf den Grundstücken angeordnet werden müssen. Im Bebauungsplan ist hier die geschlossene Bauweise angegeben.

Das Wohngebiet dient vorrangig Wohnzwecken und sind grundsätzlich nur Wohngebäude und Bauten, die religiösen, kulturellen oder sozialen Zwecken oder der öffentlichen Verwaltung dienen, zulässig. Soweit dadurch für die Nachbarschaft keine Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen entstehen, sind Ausnahmen möglich.

Nach § 6 Abs. 6 Wiener Bauordnung sind in als Wohngebieten ausgewiesenen Gebieten die Errichtung von Gast-, und Beherbergungs-, von Versammlungs- und Vergnügungsstätten, von Büro- und Geschäftshäusern sowie die Unterbringung von Lagerräumen, Werkstätten und Pferdestallungen kleineren Umfanges und von Büro- und Geschäftsräumen in Wohngebäuden dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass sie nicht durch Rauch, Geräusche, Dünste etc. oder sonstige Einwirkungen geeignet sind, Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeiführen. Welche Belästigungen den Wohnzweck beeinträchtigen, entscheidet der medizinische Sachverständige.

Die Bauklassen geben den Rahmen vor, in dem sich die zulässige Gebäudehöhe im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet bewegen darf. Die Gebäudehöhe wird zwischen der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachoberfläche und dem angrenzenden Gelände gemessen. Hier liegt die Bauklasse IV vor, welche eine maximale Höhe von 12-21 Metern erlaubt. Durch eine besondere Bestimmung wurde aber bei der Liegenschaft in der Buchengasse eine maximale Bebauung von 18 Metern festgesetzt.

Es besteht keine Schutzzone oder Bausperre. Dieser Flächenwidmungsplan, herausgegeben von der Stadt Wien zum Stichtag 14.4.2017, wird zur besseren Vergleichbarkeit auch für die weiteren Berechnungen herangezogen.

Wie oben beschrieben zeichnen sich, im Gegensatz zu der heute üblichen 2,50 Meter Raumhöhe, die Regelgeschosse von Gründerzeithäusern mit teils 4,50 Meter hohen Decken aus.

Bei einer Neuerrichtung der Liegenschaft kann somit nicht nur mehr Nutzfläche durch die Errichtung von zusätzlichen Geschossen innerhalb der Bestimmungen des Flächenwidmungsplans (siehe oben), sondern auch durch eine bessere Aufteilung der Grundrisse erzielt werden. Bei einer maximalen Bebaubarkeit von 18 Metern können vom Bauträger leicht anstatt von vier, sechs Obergeschosse (inklusive Dachgeschoss) errichtet werden.

Der Sachverständige geht daher bei Neuerrichtung des Gebäudes auf der gemäß Grundbuchsatzung angegebenen Baufläche von 280m² anstatt der 833,27m² Nett Nutzfläche von einem Zugewinn auf 1.456m² aus.

Baufläche in m ²	Geschosse	ÖNORM-Abzug (Brutto)	Nettonutzfläche in m ²
280	6,5	0,8	1.456,00

Residualwertverfahren (statisch) ÖNORM 1802-3:2014									
Bewertungsstichtag									
14.04.17									
Ableitung Erlöse und fiktiver Veräußerungserlös									
Nutzungskategorie	BGF m ²	vermietbare Fläche	Stellplätze Stück	Miete € / m ² / Monat	Mieterlös Stpl. € / m ² / Stpl.	Erträge Flächen pro Jahr in Euro	Erträge Stellplätze pro Jahr €	Summe Erträge in €	
Wohnen	1.747	1.456		11,89		207.742		207.742	
Stellplatz Garage			14				13.440	13.440	
Summe	1.747	1.456	14				Jahresrohertrag	221.182	
Berechnung fiktiver Veräußerungserlös									
Bewirtschaftungskosten (bezogen auf die Roherträge)									
		Kalkulatorische Instandhaltungskosten		2,53 /m ² BGF/a	3,04 /m ² verm. Fl /a	2,00%		-	4.424
		Nicht umlegbare Betriebskosten		€ 1,80 /m ² /Monat	€ 31.449,60	4,00%		-	1.258
		Nicht umlegbare Verwaltungskosten		€ 2,00 /m ² /Monat	€ 34.944,00	3,00%		-	1.048
		Mietausfallwagnis				4,00%		-	8.847
Jahresreinertrag									205.605
Kapitalisierungszinssatz (All Risk Yield)						3,00%			
Sonstige Zu- und Abschläge									-
Fiktiver Veräußerungserlös									€ 6.853.495
Rendite									3,23
EUR/m ²									4.707,07
Projektplan / Zeitplan									
	Jahre	Start (Monate)	Ende (Monate)		bewertet zum	14.04.17	Phase	Jahre bis Ende der	
Vorlaufzeit	0,5	1	6					14.10.17	0,5
Planungsphase	0,5	7	12	Baubeginn	14.04.18			14.04.18	1
Bauzeit inkl. Vermarktung	1,5	13	30	Fertigstellung	14.10.19			14.10.19	2,5
Ableitung Gesamtinvestitionskosten									
Grundstücksaufbereitungskosten		Fläche in m ²	€ /m ²						
Abbruchkosten Bauwerke (BGF)		1.000	35		35.000				
Erschließungskosten		-	6		-				
Sonstiges		-	-		-				
									35.000

Baukosten	BGF in m ²	€ / m ²	Stück	€ / Stk	
Wohnen (Vermietung daher Netto)	1.747	1.600			2.795.520
Stellplatz Garage			14	10.000	140.000
					2.935.520
Sonstige Baukosten		1,00% der Bauwerkskosten			29.355
Kosten für Unvorhergesehenes		3,00% der Bauwerkskosten			88.066
					117.421
					€ 3.087.941
Baunebenkosten					
Machbarkeitsstudienherstellung/sonstige Kosten		0,10% der Baukosten			3.088
Projektmanagement (intern)		2,00% der Baukosten			61.759
Sonstige Baunebenkosten (extern)		10,00% der Baukosten			308.794
					373.641
					€ 3.461.582
Vermarktungskosten					
Marketing & Sonstiges		pauschal			50.000
Vermietungsprovision		3 MM Monatsmieten (ohne Stpl.)			51.936
					101.936
					€ 3.563.517
Finanzierungskosten auf Baukosten					
Zinssatz Finanzierung		2,00%			
Zeitraum Finanzierung der Baukosten		2,5 Jahre			
Finanzierung auf Baukostenanteil		50,00% (linear verteilt)			90.429
					90.429
					€ 3.653.946
Entwicklungsgewinn					
		8% in Bezug auf den fiktiven Veräußerungserlös			548.280
alternativ		0% in Bezug auf die Gesamtinvestitionskosten (ohne Finanz.)			-
					548.280
					€ 4.202.225
Gesamtinvestitionskosten					
Residualwert der Liegenschaft bzw. Liegenschaft in Bau					
Ermittlung des Residuums					
Fiktiver Veräußerungserlös					6.853.495
Gesamtinvestitionskosten					4.202.225
					Residuum am Ende der Projektentwicklungslaufzeit inkl. Erwerbsnebenkosten vor Abzinsung
					€ 2.651.270
Abzinsung					
Finanzierungskosten		2,00%			
Projektentwicklungslaufzeit (Zeitraum der Abzinsung)		2,5			128.059
					Residuum zum Betrachtungszeitpunkt inkl. Erwerbsnebenkosten
					€ 2.523.210
Erwerbsnebenkosten					
Notar/Rechtsanwalt/Sonstige		1,00%			
Grunderwerbsteuer		0,00%			
Grundbucheintragungsgebühr		0,00%			
					€ 24.982
Tragfähiger Liegenschaftswert					
Anpassung an die Lage am Immobilienmarkt					€ 2.498.228
Verkehrs- bzw. Marktwert der Liegenschaft					
Grundstücksfläche	344 m ²			je m ² Grundstück [EUR]	7.262,29
Grundkostenanteil					1.715,82

Die Berechnungen erfolgten gemäß ÖNORM 1802-3.

Zusätzlich werden gemäß gesetzlicher Auflagen (§ 50 Wiener Garagengesetz) je 100m² Wohnnutzfläche, demnach 14 Stellplätze errichtet: „Für je 100m² Wohnnutzfläche ist ein Stellplatz zu schaffen.“

Bei Gebäuden für Beherbergungsstätten ist für je 5 Zimmereinheiten oder Appartements ein Stellplatz oder für je 30 Zimmereinheiten oder Appartements ein Busstellplatz zu schaffen. Bei Heimen, bei welchen Wohneinheiten bestehen oder vorgesehen sind, ist für je 10 Wohneinheiten ein Stellplatz zu schaffen.¹⁶²

Die Erwerbsnebenkosten wurden mit nur einem Prozent angesetzt, da davon ausgegangen wird, dass die Liegenschaft sich im Bestand des Investors befindet.

Zusammenfassend:

EW Ist-Zustand	EW Richtwert	Rendite	Wert Neuerrichtung	Rendite	Werterhöhung	Baukosten
798.924,29 €	1.617.200,00 €	2,40	6.853.495,04 €	3,23	5.236.295,04 €	4.202.225,45 €

Nach der Darstellung der Unterschiede ohne Lagezuschlag erfolgt eine Berechnung einer Liegenschaft etwa 1.900 Meter in Richtung Innenstadt entfernt:

	Wohnfläche	Zuschläge / m ²	Richtwert / m ²
Graf Starhemberg., 1040 Wien	833,27 m ²	4,14 €	5,58 €
Erträge pro Monat gesamt			8.099,38 €
Mieteinnahmen pro Jahr			97.192,61 €
Bewirtschaftungskosten in Euro/m2 und Jahr		12,00 €	9.999,24 €
Abschlag für Leerstellungsrisiko in Prozent der jährlichen Mietsumme		2,00%	1.943,85 €
= Jahresreinertrag			85.249,52 €
Vervielfältiger			
Restnutzungsdauer in Jahren	Kapitalzinssatz	Vervielfältiger	
80	2,50%	34,45	

¹⁶² RIS Datenbank am 17.04.2017

Restnutzungsdauer (Jahre)	80	
Kapitalisierungszinssatz	2,50%	
Vervielfältiger	34,45	
	= Ertragswert	2.936.845,98 €
Verkehrswert		2.936.845,98 €
Verkehrswert gerundet		2.936.900,00 €
Bruttorendite	3,31	
Preis pro m ² Nutzfläche	€ 3.524,48	

Residualwertverfahren (statisch) ÖNORM 1802-3:2014									
Bewertungsstichtag									14.04.17
Ableitung Erlöse und fiktiver Veräußerungserlös									
Nutzungskategorie	BGF m ²	vermietbare Fläche	Stellplätze Stück	Miete € / m ² / Monat	Mieterlös Stpl. € / m ² / Stellplatz	Erträge Flächen pro Jahr in Euro	Erträge Stellplätze pro Jahr €	Summe Erträge in €	
Wohnen	1.747	1.456		14,23		248.827		248.827	
Stellplatz Garage			14		150		25.200	25.200	
Summe	1.747	1.456	14				Jahresrohertrag	273.827	
Berechnung fiktiver Veräußerungserlös									
Bewirtschaftungskosten (bezogen auf die Roherträge)									
				Kalkulatorische Instandhaltungskosten	3,13 /m ² BGF/a	3,76 /m ² verm. Fl./a	2,00%	-	5.477
				Nicht umlegbare Betriebskosten	€ 1,80 /m ² /Monat	€ 31.449,60	4,00%	-	1.258
				Nicht umlegbare Verwaltungskosten	€ 2,00 /m ² /Monat	€ 34.944,00	3,00%	-	1.048
				Mietausfallswagnis			4,00%	-	10.953
Jahresreinertrag									255.091
Kapitalisierungszinssatz (All Risk Yield)							2,80%		
Sonstige Zu- und Abschläge									-
Fiktiver Veräußerungserlös									€ 9.110.381
Rendite									3,01
EUR/m ²									6.257,13
Projektplan / Zeitplan									
	Jahre	Start (Monate)	Ende (Monate)			bewertet zum	14.04.17	Jahre bis Ende der Phase	
Vorlaufzeit	0,5	1	6				14.10.17	0,5	
Planungsphase	0,5	7	12	Baubeginn		14.04.18	14.04.18	1	
Bauzeit inkl. Vermarktung	1,5	13	30	Fertigstellung		14.10.19	14.10.19	2,5	
Ableitung Gesamtinvestitionskosten									
Grundstücksaufbereitungskosten		Fläche in m ²	€ /m ²						
Abbruchkosten Bauwerke (BGF)		1.000	35			35.000			
Erschließungskosten		-	6			-			
Sonstiges		-	-			-			
									35.000

Baukosten	BGF in m²	€/ m²	Stück	€/ Stk	
Wohnen (Vermietung daher Netto)	1.747	2.200			3.843.840
Stellplatz Garage			14	10.000	140.000
					3.983.840
Sonstige Baukosten		1,00% der Bauwerkskosten			39.838
Kosten für Unvorhergesehenes		3,00% der Bauwerkskosten			119.515
					159.354
					€ 4.178.194
Baunebenkosten					
Machbarkeitsstudienherstellung/sonstige Kosten		0,10% der Baukosten			4.178
Projektmanagement (intern)		2,00% der Baukosten			83.564
Sonstige Baunebenkosten (extern)		10,00% der Baukosten			417.819
					505.561
					€ 4.683.755
Vermarktungskosten					
Marketing & Sonstiges		pauschal			60.000
Vermietungsprovision		3 MM Monatsmieten (ohne Stpl.)			62.157
					122.157
					€ 4.805.912
Finanzierungskosten auf Baukosten					
Zinssatz Finanzierung		2,00%			
Zeitraum Finanzierung der Baukosten		2,5 Jahre			
Finanzierung auf Baukostenanteil		50,00% (linear verteilt)			121.956
					121.956
					€ 4.927.868
Entwicklungsgewinn					
		8% in Bezug auf den fiktiven Veräußerungspreis			728.830
alternativ		0% in Bezug auf die Gesamtinvestitionskosten (ohne Finanz.)			-
					728.830
					€ 5.656.698
Gesamtinvestitionskosten					
Residualwert der Liegenschaft bzw. Liegenschaft in Bau					
Ermittlung des Residuums					
Fiktiver Veräußerungserlös					9.110.381
Gesamtinvestitionskosten					5.656.698
					€ 3.453.683
Abzinsung					
Finanzierungskosten		2,00%			
Projektentwicklungslaufzeit (Zeitraum der Abzinsung)		2,5			166.817
					€ 3.286.866
Erwerbsnebenkosten					
Notar/Rechtsanwalt/Sonstige		1,00%			
Grunderwerbssteuer		0,00%			
Grundbucheintragungsgebühr		0,00%			
					€ 32.543
					€ 3.254.323
Tragfähiger Liegenschaftswert					
Anpassung an die Lage am Immobilienmarkt					
Verkehrs- bzw. Marktwert der Liegenschaft					€ 3.254.323
Grundstücksfläche	344 m²			je m² Grundstück [EUR]	9.460,24
Grundkostenanteil					2.235,11

Zusammenfassend:

EW Richtwert	Rendite	Wert Neuerrichtung	Rendite	Werterhöhung	Baukosten
2.936.845,98 €	3,31	9.110.380,80 €	3,01	6.173.534,82 €	5.656.698,13 €

Abschließend wird eine Liegenschaft im 1. Wiener Gemeindebezirk etwa 1.700 Meter des vorangehenden Gründerzeithauses entfernt verglichen.

	Wohnfläche	Zuschläge / m ²	Richtwert / m ²
Mahlerstraße, 1010 Wien	833,27 m ²	11,73 €	5,58 €
Erträge pro Monat gesamt			14.423,90 €
Mieteinnahmen pro Jahr			173.086,84 €
Bewirtschaftungskosten in Euro/m ² und Jahr			14,00 €
			11.665,78 €
Abschlag für Leerstellungsrisiko in Prozent der jährlichen Mietsumme			3,00%
			5.192,61 €
= Jahresreinertrag			156.228,46 €
Vervielfältiger			
Restnutzungsdauer in Jahren	Kapital.zinssatz	Vervielfältiger	
80	1,50%	46,41	
Restnutzungsdauer (Jahre)		80	
Kapitalisierungszinssatz		1,50%	
Vervielfältiger		46,41	
= Ertragswert			7.250.562,79 €
Verkehrswert			7.250.562,79 €
Verkehrswert gerundet			7.250.600,00 €
Bruttorendite		2,39	
Preis pro m ² Nutzfläche		€ 8.701,34	

Residualwertverfahren (statisch) ÖNORM 1802-3:2014									
Bewertungsstichtag									14.04.17
Ableitung Erlöse und fiktiver Veräußerungserlös									
Nutzungskategorie	BGF m²	vermietbare Fläche	Stellplätze Stück	Miete € / m² / Monat	Mieterlös Stpl. € / m² / Stellplätze	Erträge Flächen pro Jahr in Euro	Erträge Stellplätze pro Jahr €	Summe Erträge in €	
Wohnen	1.747	1.456		16,51		288.463			288.463
Stellplatz Garage			14		300		50.400		50.400
Summe	1.747	1.456	14				Jahresrohertrag		338.863
Berechnung fiktiver Veräußerungserlös									
Bewirtschaftungskosten (bezogen auf die Roherträge)									
				Kalkulatorische Instandhaltungskosten	3,88 /m² BGF/a	4,65 /m² verm. Fl /a	2,00%	-	6.777
				Nicht umlegbare Betriebskosten	€ 1,80 /m²/Monat	€ 31.449,60	3,00%	-	943
				Nicht umlegbare Verwaltungskosten	€ 2,00 /m²/Monat	€ 34.944,00	3,00%	-	1.048
				Mietausfallwagnis			3,00%	-	10.166
Jahresreinertrag									319.928
Kapitalisierungszinssatz (All Risk Yield)									
Sonstige Zu- und Abschläge									
Fiktiver Veräußerungserlös									
Rendite									€ 14.542.172
EUR/m2									2,33
Projektplan / Zeitplan									
	Jahre	Start (Monate)	Ende (Monate)			bewertet zum	14.04.17	Jahre bis Ende der Phase	
Vorlaufzeit	1	1	12				14.04.18		1
Planungsphase	0,5	13	18	Baubeginn		14.10.18	14.10.18		1,5
Bauzeit inkl. Vermarktung	1,5	19	36	Fertigstellung		14.04.20	14.04.20		3
Ableitung Gesamtinvestitionskosten									
Grundstücksaufbereitungskosten									
		Fläche in m²	€ / m²						
Abbruchkosten Bauwerke (BGF)		1.000	35			35.000			
Erschließungskosten			6			-			
Sonstiges						-			
									35.000
Baukosten									
		BGF in m²	€ / m²	Stück	€ / Stk				
Wohnen (Vermietung daher Netto)		1.747	2.800		4.892.160				
Stellplatz Garage				14	15.000	210.000			
							5.102.160		
Sonstige Baukosten			1,00% der Bauwerkskosten			51.022			
Kosten für Unvorhergesehenes			3,00% der Bauwerkskosten			153.065			
							204.086		
									€ 5.341.246
Baunebenkosten									
Machbarkeitsstudienherstellung/sonstige Kosten			0,10% der Baukosten			5.341			
Projektmanagement (intern)			2,00% der Baukosten			106.825			
Sonstige Baunebenkosten (extern)			10,00% der Baukosten			534.125			
							646.291		
									€ 5.987.537
Vermarktungskosten									
Marketing & Sonstiges			päuschal			70.000			
Vermietungsprovision			3 MM Monatsmieten (ohne Stpl.)			72.116			
							142.116		
									€ 6.129.653
Finanzierungskosten auf Baukosten									
Zinssatz Finanzierung			2,00%						
Zeltraum Finanzierung der Baukosten			3 Jahre						
Finanzierung auf Baukostenanteil			50,00% (linear verteilt)			187.592			
							187.592		
									€ 6.317.245
Entwicklungsgewinn									
			8% in Bezug auf den fiktiven Veräußerungserlös			1.163.374			
<i>alternativ</i>			0% in Bezug auf die Gesamtinvestitionskosten (ohne Finanz.)			-			
							1.163.374		
									€ 7.480.619
Residualwert der Liegenschaft bzw. Liegenschaft in Bau									
Ermittlung des Residuums									
Fiktiver Veräußerungserlös							14.542.172		

Gesamtinvestitionskosten		7.480.619	
	Residuum am Ende der Projektentwicklungslaufzeit inkl. Erwerbsnebenkosten vor Abzinsung		€ 7.061.553
Abzinsung			
Finanzierungskosten	2,00%		
Projektentwicklungslaufzeit (Zeitraum der Abzinsung)	3	407.294	
	Residuum zum Betrachtungszeitpunkt inkl. Erwerbsnebenkosten		€ 6.654.259
Erwerbsnebenkosten			
Notar/Rechtsanwalt/Sonstige	1,00%		
Grunderwerbssteuer	0,00%		
Grundbucheintragungsgebühr	0,00%		
			€ 65.884
Tragfähiger Liegenschaftswert			€ 6.588.375
Anpassung an die Lage am Immobilienmarkt			
Nutzungskategorie			
Verkehrs- bzw. Marktwert der Liegenschaft			€ 6.588.375
Grundstücksfläche	344 m ²	je m ² Grundstück [EUR]	19.152,25
Grundkostenanteil			4.524,98

Zusammenfassend:

EW Richtwert	Rendite	Wert Neuerrichtung	Rendite	Werterhöhung	Baukosten
7.250.562,79 €	2,39	14.542.171,64 €	2,33	7.291.608,85 €	7.480.618,52 €

4.7.3 Conclusio

Sind die Unterschiede zwischen der Marktmiete und dem Richtwertmietzins mit bzw. ohne Lagezuschlag wirklich so groß, dass sie zum Abbruch von Gründerzeithäusern führen können? Ja, teilweise. Der Unterschied zwischen Marktmietzins und Richtwertmietzins ohne Lagezuschlag ist so hoch, dass als Konsequenz ein Investor einen Neubau vorziehen würde. Die Berechnungen wurden in enger Abstimmung mit Sachverständigen erstellt und bestätigen die Hypothese, dass die derzeitigen rechtlichen Rahmenbedingungen und die daraus resultierenden wirtschaftlichen Konsequenzen eine wesentliche Ursache für den Abbruch von Häusern aus der Gründerzeit sind, teilweise.

Zusammenfassend ergeben sich folgende genauen Werte (in Euro):

Lage	EW Ist-Zustand	EW Richtwert	Rendite	Wert Neuerrichtung	Rendite	Wert Erhöhung	Baukosten
1100 Wien	798.924,29	1.617.200,00	2,40	6.853.495,04	3,23	5.236.295,04	4.202.225,45
1040 Wien		2.936.845,98	3,31	9.110.380,80	3,01	6.173.534,82	5.656.698,13
1010 Wien		7.250.562,79	2,39	14.542.171,64	2,33	7.291.608,85	7.480.618,52

Die neu errichtete Liegenschaft im 10. Wiener Gemeindebezirk ohne Lagezuschlag weist im Vergleich zum Altbestand eine deutlich höhere Rendite und große Wertsteigerung auf. Ein Investor würde das Gründerzeithaus bei Leerstand bzw. erfolgter Ausmietung abreißen. Hier bestätigt sich die Hypothese klar.

Der Richtwertzins, in Verbindung mit anderen erwähnten Beschränkungen des Mietrechtsgesetzes wie dem Kündigungsschutz, verhindert damit ein weiteres Investment in die bestehende Liegenschaft in der Buchengasse.

Das Beispiel zeigt im 4. Wiener Gemeindebezirk (auch) aufgrund des Lagezuschlages ein leicht unterschiedliches Ergebnis. Bei sinkender Rendite aber einer Werterhöhung der Liegenschaft würde ein Investor die Liegenschaft nur abreißen, wenn das Gründerzeithaus etwa einen Erhaltungsrückstau aufweist und es in naher Zukunft hoher Investitionen bedarf.

Das Objekt im 1. Wiener Gemeindebezirk weist eine sinkende Rendite auf. Ebenfalls übertreffen hier die Baukosten die Wertsteigerung. Durch die 2017 erfolgte Anhebung der Lagezuschläge können in Gründerzeithäusern im 1. Bezirk nahezu Marktmieten verlangt werden. Ein Investor würde in genanntem Beispiel meist keinen Abriss und Neubau wagen.

Die Berechnungen erfolgten, wie oben erwähnt, unter der Annahme, dass sämtliche Einheiten des Altbestandes die Kategorie A aufweisen. Etwaige Investitionskosten für die Anhebungen der Kategorien der einzelnen Wohnungen wurde nicht berücksichtigt und muss dies im Einzelfall geprüft werden. Weitere Erhaltungs- und Instandhaltungskosten gemäß MRG würden jedoch vermutlich zB bei der oben berechneten Liegenschaft im 4. Wiener Gemeindebezirk den Ausschlag für einen Abriss geben.

Zusätzlich lassen sich aus den Residualwertverfahren die Grundkostenanteile herauslesen. Diese werden anschließend denen der Stadt Wien gegenübergestellt:

Lage	Grundkostenanteil	Stadt Wien
1100 Wien	1.671,34 €	(Durchschnittslage) 0,00 €
1040 Wien	2.058,96 €	1.300,00 €
1010 Wien	3.964,16 €	3.600,00 €

Wie oben beschrieben berechnet sich der Lagezuschlag aus dem Grundkostenanteil und scheint dieser weiterhin viel zu niedrig angesetzt zu sein.

Das im Rechenbeispiel angenommene Grundstück weist, wie oben beschrieben, eine bebaubare Fläche von 280m² auf. Alternativ kann eine größere Liegenschaft, etwa des derzeitigen Projekts der „Lenikus GmbH“ im 1. Wiener Gemeindebezirk am Bauernmarkt ¹⁶³, herangezogen werden:

Baufläche in m2	Geschosse	ÖNORM-Abzug (Brutto)	Nettonutzfläche in m2
391	10	0,8	3.128,00

Das Gründerzeithaus in der Innenstadt am Bauernmarkt wird derzeit, trotz Schutzzone, abgerissen und weist laut Grundbuchsauszug vom 18.4.2017 eine Baufläche von 391m² auf. Laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist die Liegenschaft für bis zu 26 Meter gewidmet. Das ergibt bei einem Neubau eine Nettonutzfläche von etwa 3.128m² und einem Neubauwert (unter Verwendung des gleichen Residualwertverfahrens der oben angeführten Liegenschaft Objekt 1010 Wien) von 28.742.467,64 € bei Gesamtinvestitionskosten von 15.452.030,49 €.

Die Berechnungen ergeben daher, dass bei Vorliegen eines größeren Grundstückes sich ein Abriss und Neubau eines Gründerzeithauses trotz Lagezuschlages aufgrund des massiven Zugewinns an Nettonutzfläche rechnet. Die derzeitigen rechtlichen Rahmenbedingungen und die daraus resultierenden wirtschaftlichen Konsequenzen sind daher aus Investorensicht eine wesentliche Ursache für den Abbruch von Häusern aus der Gründerzeit!

¹⁶³ wien.orf.at/news/stories/2828128/

Die Wahrscheinlichkeit bestandsfreie Gründerzeithäuser vorzufinden ist aufgrund genannter Kündigungsbeschränkungen des Mietrechtsgesetzes sehr gering und muss abschließend das häufigere bzw. realistischere Szenario der Zusammenlegung und damit einhergehender Kategorie-Anhebung zweier Wohnungseinheiten erläutert werden.

Als Beispiel dienen die beiden Wohneinheiten Top 4 und 5 der Liegenschaft Buchengasse.

Die benachbarten Wohnungen weisen derzeit die Kategorien D (brauchbar) und C auf:

	Miete	Miete/m2	m2
Top 1	38,24 €	1,05 €	40,15
Top 2	41,61 €	1,08 €	44,94
Zusammen	79,85 €		85,09
Zusammenlegung		Miete/m2	
Richtwert		5,58 €	
Top neu			
Kategorie A	474,81 €		
Jahresmiete		5.697,68 €	
Mietverlust 4 Monate Umbauphase		1.899,23 €	
Kosten Zusammenlegung und Kategorieanhebung			
Elektroinstallation		11.000,00 €	
Einbau Heizung Brennwerttherme		12.500,00 €	
Kaminsanierung für Brennwerttherme		2.500,00 €	
Bodenunterbau		3.000,00 €	
Abbruch		9.000,00 €	
Malerarbeiten		6.000,00 €	
Fußboden		6.500,00 €	
Nassräume		10.000,00 €	
Diverses		2.000,00 €	
Behördliches		7.000,00 €	
Summe		71.399,23 €	839,09 €
Kreditzinsen/Eigenkapital-Verzinsung	2%	1.427,98	
	3%	2.141,98	
	4%	2.855,97	
Amortisierung in Jahren	2%	16,72	
	3%	20,07	
	4%	25,10	

Eine Renovierung der beiden Einheiten würde sich bei moderaten EUR 839,09¹⁶⁴ pro Quadratmeter Sanierungskosten und einer Verzinsung von 3% erst in etwa 20 Jahren rechnen!

Bei Neuerrichtung und damit Abriss, was abgesehen von den Mietrechtsbestimmungen ohne Probleme erfolgen könnte, da außerhalb des Gürtels nur 14 Prozent der Gebäude durch das Land Wien geschützt sind¹⁶⁵, entfällt, wie bereits mehrfach erwähnt, die Unterwerfung unter das Mietrechtsgesetz und kann ein freier Mietzins von über EUR 11, ohne zB Befristungsabschlag oder Gefahr des Eintretens einer privilegierten Person in den Mietvertrag, in Lagen nahe der Fußgängerzone Favoritenstraße erzielt werden.

Um dem Sterben des Gründerzeithauses entgegenzuwirken könnte eine Lockerung der Mietrechtlichen Bestimmungen Investitionsanreize setzen. Daraus resultierende Sanierungen würden höherwertigen Wohnraum und Arbeitsplätze schaffen.

¹⁶⁴ Die Kosten sind nicht fiktiv, sondern ergeben sich aus der tatsächlich erfolgten Sanierung der Top 17-18.

¹⁶⁵ [diepresse.com/home/meingeld/immobilien/4685444/Wiener-Altbauten_Die-Wackelkandidaten-der-Hauptstadt](https://www.diepresse.com/home/meingeld/immobilien/4685444/Wiener-Altbauten_Die-Wackelkandidaten-der-Hauptstadt) (17.2.2017)

4.8. Politische Aspekte

Ein Dach, möglichst preiswert über dem Kopf zu haben, betrifft jeden Menschen. Daher stellt das Mietrecht von Beginn an eine höchst politische Materie mit hoher öffentlicher Aufmerksamkeit dar.

Ab dem Jahre 1916 kannte das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch zwei zwingende Vorschriften im Bestandrecht. § 1096 Abs 1 ABGB regelt auch weiterhin den brauchbaren Zustand der Einheit, der durch den Vermieter gewährleistet werden muss. § 1117 ABGB betrifft ein Kündigungsrecht des Bestandnehmers bei Gesundheitsgefährdung auch vor Ablauf der vereinbarten Zeit.

In den Kriegsjahren 1917 und 1918 wurden vier Mieterschutzverordnungen erlassen, die im wesentlichen Mieterhöhungsverbote und Kündigungsbeschränkungen beinhalteten. Sie sollten verhindern, dass Familien deren Ernährer im Kriegsdienst standen, durch Steigerung der Wohnungskosten in soziale Notlage gerieten.

1922 gilt als bedeutendes Jahr, da das Mietengesetz, damals noch MG, einen erstmaligen umfangreichen Mieterschutz auf bundesgesetzlicher Ebene darstellte. Das MG sollte die Bestimmungen im ABGB zugunsten der Bestandnehmer verdrängen und wurden ein weitreichender Kündigungsschutz, Weitergabemöglichkeit an Angehörige und vor allem eine Beschränkung der Befristungsmöglichkeiten eingeführt.

Der besondere Stellenwert des Mieterschutzes wurde 1929 unterstrichen, indem das Notverordnungsrecht des Bundespräsidenten für Mieterschutzangelegenheiten nicht mehr gelten sollte.

Nach dem sogenannten „Anschluss“ Österreichs an das nationalsozialistische Deutsche Reich ab dem 13. März 1938 kam es zu einer Angleichung des österreichischen Mietrechts an das deutsche. Staatliche Preisbildung und Preisüberwachungen hielten Einzug. Bis 1940 wurde allerdings der Kündigungsschutz für Juden aus rassistischen Gründen von der NS-Regierung aufgehoben und Wohnungen „arisiert“.

1940 wurde durch die Einführung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes eine erste gesetzliche Regelung hinsichtlich genossenschaftlicher Nutzungsverträge geschaffen.

Nach dem zweiten Weltkrieg wurden ein Neuvermietungszuschlag und das Wohnhauswiederaufbaugesetz eingeführt.

Weiterhin auf einigen Häusern sichtbar sind Plaketten, die besagen, dass dieses Haus mit Fondsmitteln wiedererrichtet wurde. Durch diese Tatsache wurde das Objekt auch dem Mietengesetz unterworfen.

1968 trat eine wesentliche Novelle des MG in Kraft, welche bei Neuvermietungen eine weitgehende Deregulierung festsetzte. Es waren freie Mietzinsvereinbarungen für neue Mietverträge möglich und schaffte damit den sogenannten Friedenszins ab. Eine striktere Regulierung der Mieten für Substandard-Wohnungen trat mit einer Novelle 1974 ein.

Einführung des Mietrechtsgesetzes MRG 1982. Es wurden damit Mietzinsobergrenzen anhand von kategorisierten Wohnungen, Erhaltungsbeiträge für Friedenszinswohnungen und auch das Ablöseverbot eingeführt. Erst 1994 wurde das MRG mit der Einfuhr des heutigen Richtwertsystems anstatt des Kategoriemietzinssystems novelliert.¹⁶⁶

Unzählige Wohnrechtsnovellen, etwa die Einführung des Befristungsabschlages 2010 oder zuletzt 2015 Stichwort: Therme, stellten im Laufe der Zeit neue Kompromisse der Koalitionsparteien dar und verkomplizierte der Gesetzgeber das an sich schon komplexe Mietrecht weiter. 2013 im Regierungsprogramm wurde eine Arbeitsgruppe zur Mietrechtsreform im Bundesministerium für Justiz eingerichtet, lieferte bis dato aber keine Lösungen. Die von der SPÖ dann im April 2016¹⁶⁷ erwähnte „knapp vor Abschluss“ befindliche MRG-Reform wurde schließlich im August als gescheitert angesehen: „Verhandlungen zur Mietrechts-Reform erneut gescheitert“¹⁶⁸. Somit werden die gleichen Parteien wohl auch bei der nächsten Wahl eine Mietrechtsreform als populäres Wahlversprechen wieder anpreisen.

¹⁶⁶ mieterschutzwien.at, 30.10.2016

¹⁶⁷ <http://derstandard.at/2000035508389/Mietrechts-Reform-laut-SPOe-knapp-vor-dem-Abschluss> (10.2.2017)

¹⁶⁸ <http://diepresse.com/home/innenpolitik/5062570/Verhandlungen-zur-MietrechtsReform-erneut>

5. Das Gründerzeithaus in der Zukunft

Wie schon oben erwähnt erhöhen sich die Ansprüche der Menschen kontinuierlich und erfordert die Anhebung der Kategorie in Gründerzeithäuser einen hohen Kostenaufwand. Kapitel fünf soll die heutigen wesentlichen Mängel des Gründerzeithauses darstellen, aber auch über das Potential für Investoren aufklären.

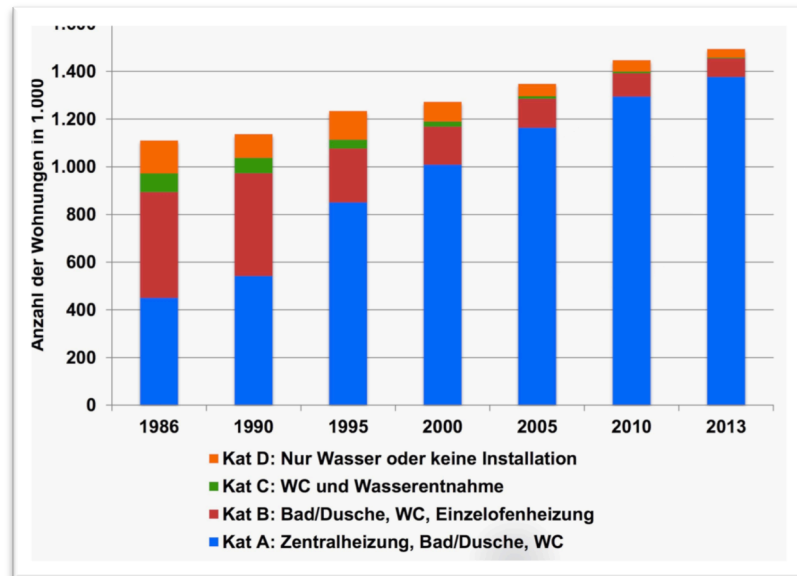


Abbildung 11: Anton Holzapfel, Maklerregeln und Maklerfunktionen, 2016

Sehr günstige Kategorie D Wohnungen werden in naher Zukunft am Wiener Wohnungsmarkt gänzlich verschwunden sein und stellt sich die Frage: Ist das Gründerzeithaus überhaupt noch zeitgemäß oder steckt in ihm eventuell sogar noch Potential?

5.1 Mängel

Das Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie hat im Jahr 2015 ein Projekt namens „Gründerzeithaus mit Zukunft“ gefördert. Darin werden drei typische Problemzonen der Häuser beschrieben¹⁶⁹:

- Fenster

Probleme werden hier besonders in Verbindung mit Fäulnis- und Witterungsschäden, nicht ausreichender Schall- und Wärmeschutz durch die

¹⁶⁹ gescheitert (10.2.2017)

¹⁶⁹ Johannes Rammerstorfer, Gründerzeit mit Zukunft, ÖHGB Linz, 02.10.2012

Einfachverglasung, mangelnde Fensterbankabdichtung und der Zugluft aufgrund nicht schließender Flügel gesehen.

- Decken

Hier wurden Mängel wie Holzschädlinge, Durchbiegung von unterdimensionierten Holzbalkendecken und nicht ausreichender Schall- und Wärmeschutz aufgezeigt.

- Außenwände

An dieser Stelle findet man das Problem feuchter Keller bzw. Erdgeschosswände durch fehlende Abdichtungen, erneut nicht ausreichender Wärmeschutz und diverse Putzschäden.

5.2 Potential

In folgenden Punkten weist das Gründerzeithaus jedoch großes Potential¹⁷⁰ auf:

- Kündigung

Für einen Investor wären bestandfreie Immobilien für die Entwicklung das Optimum, jedoch sind gerade alte Häuser mit alten unbefristeten Mietverträgen „belastet“. Der Schutz des MRG (siehe oben) ist jedoch dermaßen streng, dass Kündigungen nur aus wichtigen Gründen gemäß § 30 MRG vor Gericht Erfolg haben. Beispiele sind: Mietzinsrückstände, Gefährdung der Substanz oder gänzliche Weitergabe des Mietgegenstandes. Und selbst bei tatsächlichem Vorliegen und Beweisbarkeit einer dieser Gründe kann sich ein Verfahren vor Gericht oft über ein halbes Jahr ziehen. Ein Erfolg ist nie garantiert.

- Auszahlung

Schneller und meist für beide Parteien einfacher ist die Auszahlung des Mieters. Altmietern wird ein Angebot gemacht den Vertrag einvernehmlich aufzulösen und ein langwieriges sowie kostspieliges Gerichtsverfahren wird vermieden.

In der Praxis gehen die Auszahlungs-Beträge je nach Bezirk und Investitionsvolumen weit auseinander. Beispiele: In Favoriten Nähe Reumannplatz wurde ein Angebot für eine Wohnungseinheit mit 35 m² und einem Hauptmietzins von EUR 0,8 pro Quadratmeter über EUR 3.000 angenommen. In Wieden Nähe Schwarzenbergplatz überschritten die Beträge die eine Million Euro Marke.

¹⁷⁰ Mag. (FH) Michael Janecek, Masterarbeit Zinshaus contra Neubauwohnimmobilie, 15.3.2012

- Fluktuation

Natürlich besteht auch weiterhin das Potential, dass Mieter aus eigenen Stücken ausziehen. Anschließend hebt der Investor die bestandfreien Einheiten auf Kategorie A an, optimiert die Aufteilung, oder legt Einheiten zusammen und kann künftig den wesentlich höheren Richtwertzins verlangen bzw. veräußern.

- Zubau

Nicht zu vernachlässigen sind zusätzliche freie Flächen auf der Liegenschaft, die einen Zubau oder Balkone erlauben würden. Nicht selten weisen Gründerzeithäuser bestandfreie und in sehr schlechtem Zustand befindliche Hofgebäude auf, bei denen je nach Lage sich eine Investition lohnt.

- Rohdachboden

Bezüglich nicht genutzter Flächen stellt für den Investor mittlerweile der nicht ausgebaute Dachboden das größte Potential dar. Für Ausbauten nach dem 31.12.2001 gilt nicht das MRG und können die nicht dem Richtwertzins unterliegenden Einnahmen häufig den Nachteil der alten bestehenden Bestandverhältnisse aufwiegen. Voraussetzungen dafür finden sich im Flächenwidmungsplan und den derzeitigen Bestandsplänen. Die Kosten für einen Ausbau lohnen sich erst bei einer gewissen Nutzflächen-Erzielung.

- Keller

Leerstehende Keller und Souterrainlokale stellen selten auch Potential dar und werden häufig nicht in der Zinsliste aufgelistet. Je nach Lage kann hier über eine lukrative Verwertung gesprochen werden. Beispiele: Nicht in Zinsliste aufscheinendes, feuchtes Kellerlager wurde durch Trockenlegung und Durchbruch an den benachbarten Supermarkt vermietet. Eine ehemalige Waschküche im Kellergeschoß wurde durch einen straßenseitigen Zugang erweitert und als Lager vermietet.

Auch der Umbau in Garagenplätze wird in der Praxis häufig umgesetzt. Zusätzlich ergibt eine Sanierung des Kellers positive teils unumgängliche Effekte auf die Erdgeschosszone. Vom Keller aufsteigende Feuchtigkeit stellt bei den meisten Gründerzeitgebäuden ein Problem dar. Eine Sanierung inklusive Trockenlegung steigert damit auch die Vermietbarkeit der Wohnungen bzw. Geschäftseinheiten darüber.

6. Experten-Meinung

Für die Masterarbeit wurden zu Recherchezwecken mehrfach Gespräche mit Personen aus der Immobilienbranche und Politik geführt. Mag. Dr. Rasinger und Dr. Louzek sind Experten auf den Gebieten Immobilienwesen, Mietrecht und dem Finanzmarkt. Durch Ihr Fachwissen konnten marktnahe Informationen über das Verhalten von Investoren in die These eingearbeitet und die Hypothese bestärkt werden.

6.1 Interview Mag. Dr. Wilhelm Rasinger

Mag. Dr. Wilhelm Rasinger ist Präsident des Interessensverbandes für Anleger und im Aufsichtsrat von Wienerberger, Erste Group Bank AG und S IMMO AG.

Das Interview wurde am 19.4.2017 geführt:

1. Kommt es in Österreich zu einem vermehrten Abriss von Gründerzeithäusern und gibt es dafür genaue Statistiken?

Persönlich habe ich nicht den Eindruck, dass mehr abgerissen wird. Das eine oder andere Gebäude aber schon und muss ganz genau unterscheiden werden, wo diese Gründerzeithäuser sich befinden. In den Innenbezirken kommt es zu nahezu keinem Abriss, jedoch sieht es in den äußeren Bezirken etwas anders aus.

2. Sind die derzeitigen rechtlichen Rahmenbedingungen und die daraus resultierenden wirtschaftlichen Konsequenzen eine wesentliche Ursache für den Abbruch der Gründerzeithäuser?

Die rechtlichen Rahmenbedingungen sehe ich derzeit nicht als das große Problem.

3. Welche Bedeutung hat der Richtwertzins für Investoren?

In einem gut renovierten Haus weicht der Richtwertzins teilweise weit vom Markt und der angebotenen Qualität ab (Anmerkung: 4.6.2 Richtwertzins). Zusätzlich sehe ich bei Häusern, die keinen Vorteil des Standortes haben, dass diese Immobilien nicht ordnungsgemäß erhalten werden und in weiterer Folge durchaus Grund für einen Abriss sein kann. Relevant ist dies aber nur bei einem längeren Beobachtungszeitraum.

4. *Wie wirkt sich der Lagezuschlag bei der Kalkulation für Investoren aus?*

Der Lagezuschlag ist damals sehr willkürlich festgelegt worden (Anmerkung: 4.6.3 Lagezuschlag). Auch der Richtwert war eine willkürliche Festlegung mit dem Versuch den Mietern entgegen zu kommen.

Alles als Teil einer Mietpolitik der sozialdemokratischen Partei. Die Lagen haben sich mittlerweile zu stark geändert und ist die damalige Begründung heute nicht mehr argumentierbar. Viele heute noch als Gründerzeitviertel bezeichnete Teile der Stadt Wien sind mittlerweile sehr attraktive Wohngegenden geworden und hat sich der Lagezuschlag von der Realität entfernt.

5. *Sind aus Ihrer Erfahrung die zu erzielenden Renditen bei einem Neubau höher als bei einer Generalsanierung eines Altbaus im Vollanwendungsbereich?*

Bei einem Neubau in der Regel schon, weil bei einer Generalsanierung bleiben auch immer vom Mietrechtsgesetz geschützte Mietverhältnisse bestehen. Nur mit komplizierten Verfahren können Kosten auf die Mieter überwältigt werden. Das Mietrecht führt dazu, dass derjenige begünstigt wird, der versucht die Mieter zu vertreiben und das Haus leer bekommt. Die Absicht des Gesetzgebers divergiert hier stark mit der Realität.

6. *Wie wichtig sind Ihrer Meinung nach Gründerzeithäuser für das Stadtbild in Wien?*

Für das innerstädtische Stadtbild sehr sehr wichtig.

7. *Welche Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen wären Ihrer Meinung nach notwendig, damit die Substanz der Gründerzeithäuser erhalten bleibt?*

Dazu zwei Punkte: Am wichtigsten wäre eine Lockerung der Mietzinsbildung (Anmerkung: Punkt 4.6 Mietzins). Nummer zwei die Einschränkung der Eintrittsrechte (Anmerkung: Punkt

4.5 Eintritt in den Mietvertrag). Hier wird wiederum Gegenteiliges bewirkt und Ungerechtigkeit gefördert. Probleme treten hier nicht in Kategorie D Wohnungen, sondern in besseren Wohnungen mit über 100 Quadratmetern auf. Hier wird ein dermaßen niedriger Zins gezahlt, welcher nicht einmal für die Erhaltung ausreicht. Die Eintrittsrechte des Mietrechtsgesetzes sehe ich daher als eine sehr asoziale Maßnahme. Die Frage bleibt weiterhin bestehen: wen begünstigt man damit!

8. *Wie sieht die Eigentümerstruktur der noch bestehenden Gründerzeithäuser aus?*

Meines Wissens nach viele Privatpersonen und Versicherungen etwa Uniqua, Generali, Wiener Städtische.

9. *Welche Bedeutung hat der Wiener Immobilienbestand im Portfolio von institutionellen Investoren wie etwa Pensionsfonds, Versicherungen, Kammern und Banken? Stichwort Bezahlung von Pensionen.*

Versicherungen wie angesprochen viel. Die Kammern haben als Rücklage einige wenige, die Ärztekammer viele, vor allem für den Pensionsfonds. Banken haben ihre Immobilien weitgehend verkauft und stille Reserven aufgelöst. Ebenso können Stiftungen von industriellen Familien angeführt werden.

10. *Welche Konsequenzen wird es haben, wenn die von Teilen der Regierung geforderten weiteren Beschränkungen im Mietrecht umgesetzt werden? Stichwort Ausweitung des Vollarwendungsbereiches des MRG, Begrenzung der Zuschläge, oder Reduzierung des Betriebskostenkatalogs.*

Trotz guter Absicht würde dies den gegenteiligen Effekt haben. Verständlich wäre eine Bezahlung der Grundsteuer und Versicherungen durch den Eigentümer und nicht den Mietern, jedoch unter der Voraussetzung gleichzeitig mehr Flexibilität für die Eigentümer zu schaffen. Darunter würde auch ein Wegfall des Eintrittsrechtes fallen.

6.2 Interview Dr. Wolfgang Louzek

Dr. Wolfgang Louzek ist Präsident des Verbandes der Institutionellen Immobilieninvestoren und fordert seit Jahren eine Modernisierung des Mietrechtes. Das Interview wurde am 20.4.2017 geführt:

1. Kommt es in Österreich zu einem vermehrten Abriss von Gründerzeithäusern und gibt es dafür genaue Statistiken?

Ob es zu einem vermehrten Abriss kommt ist mir nicht bewusst, beobachtet man aber spektakuläre Abbrüche, wie derzeit in der Innenstadt am Bauernmarkt. Die Statistik Austria nimmt hier im zehnjährigen Rhythmus Auswertungen nach Baujahren vor und beinhaltet die erste Kategorie vor 1919 errichtete Gebäude. Hier kann man schon über die Jahre eine deutliche Reduktion erkennen.

2. Sind die derzeitigen rechtlichen Rahmenbedingungen und die daraus resultierenden wirtschaftlichen Konsequenzen eine wesentliche Ursache für den Abbruch der Gründerzeithäuser?

Natürlich sind die jetzigen rechtlichen Rahmenbedingungen eine wesentliche Ursache für den Abbruch der Gründerzeithäuser. Vereinzelt natürlich auch aufgrund technischer Gründe, aber in der Regel ist ganz klar das rechtliche bzw. wirtschaftliche Problem ausschlaggebend. Die Rendite ist durch die Rahmenbedingungen ganz klar begrenzt und sind diese nicht plausibel sowie realitätsfremd, Schlagwort Gründerzeitviertel. In einem Bezirk wie dem Fünften können schlechtere Häuser aus den 50er oder 60er Jahren besser vermietet werden, als schöne Gründerzeithäuser. Für einen Investor ist dann die Neigung gegeben, bei Ausmietung oder Leerstand, das Gebäude eher abzureißen. Bei einem Neubau erspart sich der Investor die Gefahr diverser Verfahren aufgrund des Mietrechtsgesetzes. Jedoch muss auch gesagt werden, dass bei alternativen rechtlichen Rahmenbedingungen diese alten Häuser mit Sicherheit besser vermietbar wären als jeder Neubau. Der Altbau würde erhalten bleiben. Ohne neuer Investitionsanreize, wie etwa die Möglichkeit den angemessenen Mietzins nach grundlegender Sanierung verlangen zu dürfen, werden uns diese Häuser langsam aber sicher abhandeln kommen.

3. Welche Bedeutung hat der Richtwertzins für Investoren?

Für internationale Investoren ist er ein Buch mit sieben Siegeln. Sie verstehen überhaupt nicht worum es dabei geht und hat eine abschreckende Wirkung. Aus eigener Erfahrung kann ich erzählen, dass wir einen deutschen Investor hatten, der die Devise ausgegeben hat: wir kaufen alles, nur nicht was dem (österreichischen) Mietrechtsgesetz unterliegt. Inländische Investoren versuchen sich eher zu arrangieren und bewirkt das Richtwertsystem mit Sicherheit keinen Investitions-Schub. Im Grunde hat es für den Investor nur negative Bedeutungen.

Historisch gesehen war ein Einbeziehen der Lage in die Mietzinsbildung jedoch eine gute Idee. Man hätte es nur im Sinne der Erfinder so weiterbetreiben und anhand eines Baukostenindex die Lage laufend überprüfen sollen. Noch dazu wurde dann bei der Festlegung der Werte ein rein politisches Spiel getrieben. Dass das Bauen in Wien deutlich billiger ist als in Vorarlberg oder in Graz, kann bis heute niemand erklären. Eine gar nicht so schlechte Idee wurde somit politisch völlig ruiniert.

4. Wie wirkt sich der Lagezuschlag bei der Kalkulation für Investoren aus?

Dies führt nun klarerweise dazu, dass sich Investitionen auf Gebiete mit viel Zuschlag konzentrieren. In der Kalkulation wirkt sich das heute um einiges mehr als noch vor zehn Jahren aus. Im Vergleich zum Richtwert ist der Lagezuschlag mittlerweile eine wesentliche Komponente geworden. Auch klar ist, dass man eben ohne Lagezuschlag auf keinen „grünen Zweig“ mehr kommt. Die Bedeutung steigt somit seit 2008 deutlich.

5. Sind aus Ihrer Erfahrung die zu erzielenden Renditen bei einem Neubau höher als bei einer Generalsanierung eines Altbaus im Vollanwendungsbereich?

Gefühlsmäßig würde man sofort dazu tendieren, dass sie im Neubau höher ist. Ganz selbstverständlich ist es nicht. Es kommt doch darauf an, wo das Objekt liegt. Die Lage gibt also hier den Ausschlag und muss im Einzelfall beurteilt werden.

6. Wie wichtig sind Ihrer Meinung nach Gründerzeithäuser für das Stadtbild in Wien?

Die Entwicklung ab den 80iger und 90iger Jahre mit dem massiven Investitionsschub hat gezeigt, wie schön die Verzierungen der Häuser eigentlich sind. Die Gründerzeithäuser liefern einen wesentlichen Beitrag zu dem, was die Stadt als Touristenstadt und lebenswerteste Stadt anbieten kann. Sie leisten damit einen wesentlichen Beitrag zum Erscheinungsbild der Stadt und zu dem wie sich die Stadt international präsentiert. Leider wird jedoch eine negative Entwicklung nicht verhinderbar sein, auch weil es Gebäude geben wird, die technisch einfach unwirtschaftlich sind. Wir sollten diesen Effekt aber nicht durch die rechtlichen Rahmenbedingungen künstlich beschleunigen.

7. Welche Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen wären Ihrer Meinung nach notwendig, damit die Substanz der Gründerzeithäuser erhalten bleibt?

Es gibt hier zwei wesentliche Stoßrichtungen. Zum einen müssen die mietrechtlichen Rahmenbedingungen auf einen fairen Zustand gebracht werden. Die Menschen, die sich aufgrund des Einkommens oder sonst einer Situation nicht leisten können vernünftig zu wohnen, gehören von der Gesellschaft gefördert. Wohlgermerkt von der Gesellschaft gefördert und nicht von einzelnen Eigentümern, die das Pech haben, dass die Baugenehmigungen vor einem willkürlichen Stichtag liegen. Weiters wäre es eine gute Möglichkeit, ein Anreizsystem zu schaffen, sodass bei Investitionen das Objekt angemessen vermietet werden darf. Gemessen eventuell an Energiewerten oder nachweislich an Investitionen pro Quadratmeter.

Eine zweite große Stoßrichtung ist immer die Steuerliche. Menschen, die das Gefühl haben, dass sie Steuer sparen, investieren.

8. Wie sieht die Eigentümerstruktur der noch bestehenden Gründerzeithäuser aus?

Ein hoher Anteil sind mittlerweile institutionelle Anleger, wie Versicherungen, Immobilien Aktiengesellschaften, aber weniger Banken und Private. Private werden immer mehr durch die derzeitigen Umstände zermürbt.

9. Welche Bedeutung hat der Wiener Immobilienbestand im Portfolio von institutionellen Investoren wie etwa Pensionsfonds, Versicherungen, Kammern und Banken? Stichwort Bezahlung von Pensionen.

Weniger Bedeutung für Pensionskassen, mehr für Versicherungen und Investitionsfonds, die eigene Pensionsfonds verwalten, etwa Ärztekammer. Banken versuchen ihre Immobilien los zu werden.

10. Welche Konsequenzen wird es haben, wenn die von Teilen der Regierung geforderten weiteren Beschränkungen im Mietrecht umgesetzt werden? Stichwort Ausweitung des Vollanwendungsbereiches des MRG, Begrenzung der Zuschläge, oder Reduzierung des Betriebskostenkatalogs.

Wir stehen eindeutig vor der Situation, dass schon die permanente Diskussion darüber die Freude der Anleger und Investoren reduziert, in den Wohnbau zu investieren. Wenn dies wirklich kommt, führt dies ganz klar dazu, dass Institutionelle¹⁷¹ in den Wohnbau nicht mehr investieren würden. Das wäre eine ziemliche Katastrophe. Eine Reduzierung des Betriebskostenkataloges kann nur mit dem Stichwort kommunizierende Gefäße beantwortet werden. Den Betriebskostenkatalog gibt es historisch deshalb, weil man bei der Vermietung nichts verdienen hat können. Die Idee war, wenn schon der Vermieter nichts verdient, soll er wenigstens seine Kosten wie Versicherung etc. umlegen können. Zu sagen, ihr dürft dieses oder jenes nicht mehr verrechnen, Stichwort Grundsteuer oder Hausverwalterhonorar, muss bewirken, dass auf der Mietzins-Seite etwas passiert.

¹⁷¹ Anmerkung: Mit einem verwalteten Vermögen von rd. 70 Mrd. Euro zählen die Lebensversicherer zu den größten institutionellen Investoren.

Mag. Dr. Rasinger	Dr. Louzek
Sind die derzeitigen rechtlichen Rahmenbedingungen und die daraus resultierenden wirtschaftlichen Konsequenzen eine wesentliche Ursache für den Abbruch der Gründerzeithäuser?	
Die rechtlichen Rahmenbedingungen sehe ich derzeit nicht als das große Problem.	Natürlich sind die jetzigen rechtlichen Rahmenbedingungen eine wesentliche Ursache für den Abbruch der Gründerzeithäuser.
Welche Bedeutung hat der Richtwertzins für Investoren?	
In einem gut renovierten Haus weicht der Richtwertzins teilweise weit vom Markt und der angebotenen Qualität ab. Zusätzlich sehe ich bei Häusern, die keinen Vorteil des Standortes haben, dass diese Immobilien nicht ordnungsgemäß erhalten werden und in weiterer Folge durchaus Grund für einen Abriss sein kann.	Für internationale Investoren ist er ein Buch mit sieben Siegeln. Sie verstehen überhaupt nicht worum es dabei geht und hat eine abschreckende Wirkung.
Wie wirkt sich der Lagezuschlag bei der Kalkulation für Investoren aus?	
Die Lagen haben sich mittlerweile zu stark geändert und ist die damalige Begründung heute nicht mehr argumentierbar.	Auch klar ist, dass man eben ohne Lagezuschlag auf keinen „grünen Zweig“ mehr kommt.
Welche Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen wären Ihrer Meinung nach notwendig, damit die Substanz der Gründerzeithäuser erhalten bleibt?	
Am wichtigsten wäre eine Lockerung der Mietzinsbildung. Nummer zwei die Einschränkung der Eintrittsrechte.	Zum einen müssen die mietrechtlichen Rahmenbedingungen auf einen fairen Zustand gebracht werden. Weiters wäre es eine gute Möglichkeit, ein Anreizsystem zu schaffen, sodass bei Investitionen das Objekt angemessen vermietet werden darf.
Welche Konsequenzen wird es haben, wenn die von Teilen der Regierung geforderten weiteren Beschränkungen im Mietrecht umgesetzt werden?	
Trotz guter Absicht würde dies den gegenteiligen Effekt haben.	Wenn dies wirklich kommt, führt dies ganz klar dazu, das Institutionelle in den Wohnbau nicht mehr investieren würden. Das wäre eine ziemliche Katastrophe.

7. Schlussworte

„In den vergangenen zehn Jahren steigerte sich die Zahl der Gästeübernachtungen in Wien um 63,4 Prozent, von 8,7 Millionen im Jahr 2005 auf über 14,3 Millionen im Jahr 2015.“¹⁷² Der Wien-Tourismus boomt. Touristen strömen in die Stadt und fühlen sich zurückversetzt in eine Zeit, wo Bauherrn im Wohnbau noch einen Ruf zu verlieren hatten, Adel oder zu Reichtum gelangtes Großbürgertum gerne zeigte, was er hatte. Würde man sich diese Zeit nun wegdenken was bliebe übrig? Würden sich Touristen – mit ihnen einhergehend hohe Einnahmen der Stadt – auf Effizienz getrimmte Plattenbauten ansehen, die derzeit von der Asperner Seestadt bis zum Favoritner Sonnwendviertel gebaut werden?

Diese Frage stellt sich bei jedem Paragraphen im Mietrechtsgesetz. Der Vollenwendungsbereich des MRG versetzt einen Investor in die Lage Gründerzeithäuser abreißen zu müssen. Ein Gründerzeithaus als Investment in den Bezirken ohne Lagezuschlag kann sich aufgrund des strengen Korsetts an Auflagen und Bestimmungen ohne Abverkauf nicht rentieren.

Bei vielen über dieses Thema geführten Gesprächen kamen die Argumente, Wohnraum sollte auch kein Investment, sondern ein Grundrecht sein und Wohnen sei in Wien „doch eh viel zu teuer“, etc. zur Sprache.

Das Thema Mietrecht wird in jeder Legislaturperiode von den politischen Parteien (siehe auch oben) thematisiert. Je nach ideologischem Standpunkt mit unterschiedlichen Gewichtigungen. In Wien befinden sich 902.000¹⁷³ Wohnungen, davon nach Angaben der Vorsitzenden der Mietervereinigung Wien, Elke Hanel-Torsch, 650.000 Hauptmietwohnungen. Nur etwa 280.000 Wohnungen sind - laut Zahlen der Wiener Mietervereinigung¹⁷⁴ - privat errichtet und finanziert. Davon sind 220.000 vor 1945 gebaut worden. Mehr als zwei Drittel aller Gründerzeithäuser befinden sich jedoch in Wien. Somit wird seit Jahrzehnten eine ideologisch betrachtete politische Diskussion über das Mietrecht geführt, die etwa 220.000 Wohnungen, damit nicht einmal ein Viertel aller Wohnungen Wiens, betrifft.

¹⁷² <https://www.wien.gv.at/statistik/wirtschaft/tourismus/>, 3.2.2017

¹⁷³ Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien, (2016)

¹⁷⁴ wienerzeitung.at/nachrichten/wien/stadtpolitik/870444_Das-ewige.html (17.2.2017)

In einer Presseaussendung der Caritas am 6.4.2017 wurde dieser Zustand, dass über 60% des gesamten Mietwohnungsbestandes dem sozialen Wohnbau zuzurechnen sind, bestätigt und zusätzlich aufgezeigt, dass österreichweit „knapp die Hälfte der Bewohner von Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen fast doppelt so viel wie das Durchschnittseinkommen“ beziehen.

Die Behauptung, dass die Wohnungskosten in privaten Gründerzeit-Miethäusern – trotz gesetzlicher Begrenzung – stärker als die Inflationsrate steigen, ist tatsächlichenwidrig.

In der politischen Debatte werden die Mietkosten mit den Betriebskosten, die zum überwiegenden Teil durch die Gebührenpolitik der Kommunen, gesetzlichen Vorschriften (zB Rauchfangkehrer) bestimmt sind (indirekt auch durch den Baukosten-Index etwa bei verpflichteten Brandschutz-Versicherungen) als „Wohnungskosten“ ausgewiesen. Bei der polemischen politischen Diskussion bleibt auch unberücksichtigt, dass Tausende Wohnungen pro Jahr durch Investitionen der Eigentümer verbessert und auf den Standard des dritten Jahrtausends angehoben werden.

Die öffentliche Diskussion ignoriert die Tatsache, dass in Wien 58% aller Hauptmieter in einer durch Steuergeld (mit-) finanzierten vergünstigten Gemeinde- oder Genossenschaftswohnung leben und somit der soziale Ausgleich über die Ausgabenpolitik der Kommune aus Steuergeld erfolgt. Bemerkenswert ist die Tatsache, dass von den derzeit etwa 1,8 Millionen Einwohner einer der reichsten europäischen Regionen, rund eine Million die Kriterien sozialer Hilfsbedürftigkeit erfüllt.

In diesen Zahlen sind die von der Stadt Wien mit Mietzinsbeihilfen für privaten Wohnungen unterstützten Mieter nicht eingerechnet. Die Mietbeihilfe für Pensionsbezieherinnen und Pensionsbezieher wird von der Stadt Wien monatlich gewährt, wenn durch die Höhe der Gesamtmiete ein bestimmtes Mindesteinkommen unterschritten wird: Bereits im Jahr 2010 kritisierte das Kontrollamt der Stadt Wien den dramatischen Anstieg der Bezieher von Wohnbeihilfe auf bereits 58.000 mit den damit verbundenen Kosten von 92 Millionen Euro, wobei erstaunlicherweise ein Großteil der Mittel der Wohnbeihilfe an Mieter in Gemeindewohnungen ausbezahlt wird. Daraus ergibt sich eine mehrfache Sozialförderung.

Zusätzlich: „Die Ausgaben für Wohnen (inklusive Wasser und Energie) machen heute 22 Prozent der Verbrauchsausgaben aus, um vier Prozentpunkte mehr als

1985. Der Anteil der Verbrauchsausgaben für Wohnen ist seit den achtziger Jahren damit relativ konstant geblieben.“¹⁷⁵

Und dies trotz eines mit der Teuerungsrate indexierten Anstiegs der kommunalen Betriebskosten für Müllentsorgung, Wasser- und Abwasser.

Der EU Durchschnitt für Ausgaben Wohnen liegt bei 24 %. Zum Vergleich in Dänemark bei 29 %, Schweden 27 % und Frankreich bei 26 %¹⁷⁶.

Somit kann festgestellt werden, dass die Wohnkosten in Österreich unter dem EU-Durchschnitt und deutlich unter denen vergleichbarer Ländern sind. Auch kann festgestellt werden, dass Wohnen in den letzten 30 Jahren, trotz erheblichen Anstiegs der Ansprüche, nur unwesentlich teurer geworden ist.

Dazu ein reales Beispiel¹⁷⁷: Der Bruttoertrag eines Gründerzeithauses im 4. Wiener Gemeindebezirk war 1914 ca. acht Kronen pro Quadratmeter Nutzfläche und Jahr. Entspricht bei 685 m² 5.480,- Kronen.

Eine Krone des Jahres 1912 entspricht wiederum in der Kaufkraft ca. fünf Euro. Daher lag der Brutto-Jahresertrag der Liegenschaft bei ca. EUR 27.400,-. Heute weist das Gebäude einen Ertrag von EUR 33.912,- auf, zahlte man allerdings 1914 kaum Einkommenssteuer. Die höchste Belastung lag bei sechs Prozent. Nehmen wir eine durchschnittliche Steuerklasse (3 %) so betrug der Netto-Mietertrag anno 1914 EUR 26.578. 2016 netto nach Einkommenssteuer (42 %) EUR 19.668,96.

Kategorie A Wohnungen und damit verbundene hohe Investitionskosten, stellen heutzutage noch dazu den Standard dar.

Die Durchschnittsgröße einer Wohnung Pro-Kopf stieg seit 1986 um ein Drittel an¹⁷⁸! Gleichzeitig stiegen aber auch die Baukosten bei gleichbleibenden Mieten (in Gründerzeithäusern) massiv an.

Wien wird bis 2023 um die Größe von Graz auf zwei Millionen Einwohner wachsen¹⁷⁹ und damit etwa die Einwohnerzahl des Jahres 1910 erreichen.

¹⁷⁵ MMag. Anton Holzapfel, Maklerregeln und Maklerfunktionen, 11. 2016

¹⁷⁶ Eurostat 2012

¹⁷⁷ Eigene Aufzeichnung

¹⁷⁸ MMag. Anton Holzapfel, Maklerregeln und Maklerfunktionen, 11. 2016

¹⁷⁹ EHL, Buwog, Erster Wiener Wohnungsmarkt Bericht, 2016

Die derzeitige Bauleistung liegt aber weit hinter dieser zu erfüllenden Nachfrage nämlich bei „jährlich 51.100 neuen Wohnungen in den vergangenen drei Jahren“¹⁸⁰.
Genauer: Gemäß EHL Zinshausmarktbericht sei die Neubauleistung zuletzt bei nur etwa 8.000 Wohnungen jährlich gewesen¹⁸¹.

Resultat ist ein hoher Anstieg der Immobilienpreise bei nur geringem Anstieg der Mieten und damit fallenden Renditen: Die Presse, 03.10.2016 „Wiener Wohnungen stark überbewertet“.

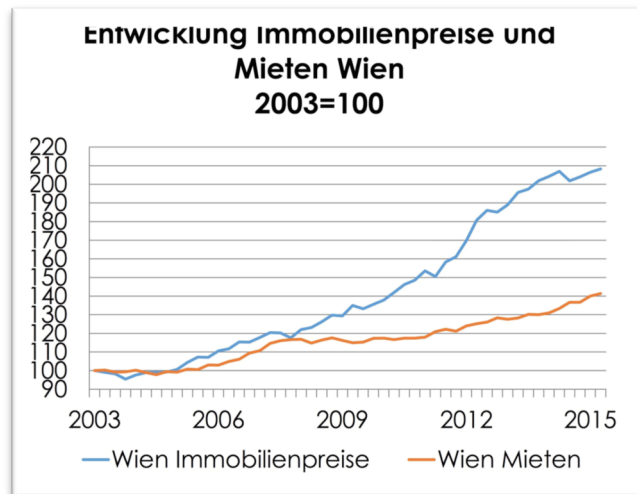


Abbildung 12: Wolfgang Feilmayr, Department für Raumplanung der TU Wien, Oenb

Eine Immobilienblasenbildung wird von den Experten offiziell noch nicht gesehen aber bei diversen Diskussionen immer häufiger thematisiert.

In Wien befinden sich zwei Drittel aller vom Richtwert betroffener Wohnungen und liegt der Richtwertzins, anders als in den übrigen Bundesländern, nur bei 57,3 % der durchschnittlichen Marktmiete.

Der Richtwert ist selbst in günstigen Wiener Bezirken weniger als zwei Drittel der durchschnittlichen Marktmiete, den gesetzlichen Befristungsansatz von 25 % abgesehen¹⁸².

Es ist ein weltweit einmaliges Phänomen, das in der Kapitale eines Landes die gesetzlich geregelten Richtwerte für Mieten deutlich unterm Durchschnitt der Peripherie liegen sollen. Das wäre so, als ob in Central London die Mieten per Gesetz niedriger sein müssen, als in einem Vorort von Cardiff.

¹⁸⁰ <http://diepresse.com/home/wirtschaft/boerse/5095192/Wiener-Wohnungen-stark-ueberbewertet> (10.2.2017)

¹⁸¹ EHL, Wiener Zinshaus-Marktbericht 2016

¹⁸² Christoph Kothbauer, Kommentar Wohn- und Immobilienrecht, 29.9.2016

Eine oben erwähnte Erhöhung der Richtwerte angepasst an den Verbraucherpreisindex, als Ausgleich zur Inflation, wurde 2016 von der Bundesregierung mittels „2. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz“ ausgesetzt und bedeutete eine Mehrbelastung der (meist Gründerzeithaus) Vermieter von in Summe rund 45 Millionen Euro¹⁸³. Selbst die nach dreijähriger Pause im April 2017 erfolgte Erhöhung der Richtwerte um 3,5% wurde vehement bekämpft und zeigt erneut welche Gefahr von der Politik auf das Gründerzeithaus ausgeht. Eigentümer von Gründerzeitimmobilien können keine Rechtssicherheit mehr vorfinden, wenn selbst per Gesetz vereinbarte Mehr-Einnahmen jährlich neu evaluiert werden.

Fakt: 2023 werden wir in Wien zu wenige Wohnungen haben. Welche Anreize müssen nun von der Politik geschaffen werden um dies zu verhindern?

Erster Ansatzpunkt muss der gerechte Mietzins sein. Investoren werden nur dann die gestiegenen Baukosten in Kauf nehmen, wenn auch die anschließende Rendite stimmt.

Ein Ansatzpunkt wäre den Wert einer Wohnung als besseres Kriterium für den Mietzins heranzuziehen statt derzeit dem Alter eines Hauses.

Die Idee erscheint nicht unlogisch, denkt man darüber konkret weiter nach, dann zeigen sich jedoch auch hier Schwachstellen:

Eine generalsanierte Wohnung mit Vollholz-Parkett, hochwertigen Einbaumöbeln, vollausgestatteten Nassräumen etc. würde im Moment der Fertigstellung einen frei angenommenen (aber durchaus realistischen) Wert von EUR 900.000,- darstellen. Nach einigen Jahren könnte eben diese Wohnung durch Abnutzung nur noch einen Wert von EUR 500.000,- haben. Also welchen Wert müsste man dann als Grundlage für den gerechten Mietzins heranziehen?

Eine sinnvolle Lösung wäre, dass der Gesetzgeber Regelungen für staatliche und geförderte Wohnungen aufstellt und den privaten Vermietern direkte Verhandlungen mit mündigen Interessenten um den Preis für Wohnraum zugesteht.

Durch die freie Preisvereinbarung würden sich die privaten Investitionen in den Wohnbau deutlich ansteigen und neben Quantität auch die Qualität steigern. Klarerweise ergibt sich dann für jede Wohnung ein ganz individueller Preis.

¹⁸³[diepresse.com/home/wirtschaft/recht/5180529/Neue-Richtwerte-ab-April_Was-Vermieter-beachten-muessen](https://www.diepresse.com/home/wirtschaft/recht/5180529/Neue-Richtwerte-ab-April_Was-Vermieter-beachten-muessen) (9.3.2017)

Derzeit haben politische Vorschläge für eine Liberalisierung des MRG mit einer freien Mietzinsbildung im Kontext mit einer sozial begründbaren Subjektförderung unter den gegebenen ideologischen Voraussetzungen nur geringe Aussicht auf Erfolg.

Für Gründerzeithäuser in Gebieten ohne Lagezuschlag besteht unter den gegebenen rechtlichen Rahmenbedingungen wirtschaftlich daher nur ein sehr begrenzter Spielraum.

Nachdem zum gegenwärtigen (März 2017) Zeitpunkt, Finanzexperten ein Ende der „Nullzinspolitik“ der Zentralbanken prophezeien und die „Fed“ in den USA bereits mit der Anhebung des historisch niedrigen Zinssatzes begonnen hat, wird die Europäische Zentralbank (EZB) in den nächsten Monaten, den Ankauf von Staatspapieren langsam drosseln und das Ende der „Nullzinspolitik“ einläuten. Steigende Kapitalkosten werden aber die Bauinvestitionen durch Kreditfinanzierungen verteuern und andererseits wieder Kapitalanlagen lukrativer machen.

Daher wird aus wirtschaftlichen Notwendigkeiten der Druck auf den Immobilienmarkt steigen, Gründerzeithäuser abzureißen und die Immobilie so aus dem engen Korsett des MRG und seiner Mietzinsbildungs-Vorschriften zu befreien.

Wien droht damit sein städtebauliches Gesicht zu verlieren.

Neu gewonnener Reichtum und ein immer größer werdender Bedarf an Wohnraum führten um 1900 zu einem regelrechten Bauboom und zur Errichtung ganzer Stadtviertel. Bei der Schaffung neuen Wohnraums stand und steht das privatwirtschaftliche Investment und eine entsprechende Kapitalverzinsung, die über dem damals üblichen Zinssatz für Kapitalanlagen liegen sollte, im Vordergrund.

Die damaligen klassischen Mietshäuser werden heutzutage Gründerzeithäuser genannt. Sie prägen – noch immer - das relativ einheitliche Stadtbild Wiens. Seit Jahren ist ein langsames Verschwinden dieser Gebäude zu beobachten, das nicht allein durch das Erreichen der technisch-wirtschaftlichen Lebensdauer von Wohngebäuden zu erklären ist. Sind die derzeitigen rechtlichen Rahmenbedingungen und die daraus resultierenden wirtschaftlichen Konsequenzen eine wesentliche Ursache für den Abbruch von Häusern aus der sogenannten Gründerzeit? Diese Masterarbeit beleuchtet einleitend das Gründerzeithaus mit seiner sozialen und wirtschaftlichen Geschichte und seiner Bau-Qualität. Anschließend werden die rechtlichen und ökonomischen Hintergründe für das langsame Verschwinden dieser Wohnbauten erforscht. Von der Problematik des Vollanwendungsbereiches des Mietrechtsgesetzes bis zum Richtwertzins und dem Lagezuschlag spannt sich der Bogen. Die wirtschaftlichen Konsequenzen eines Gebäudes im Vollanwendungsbereich des österreichischen Mietrechtsgesetzes werden anhand einer Gegenüberstellung der Verkehrswerte von Liegenschaften im Teilanwendungsbereich vor Augen geführt. Abschließend geben Gespräche mit Experten auf den Gebieten Immobilienwesen, Mietrecht und dem Finanzmarkt praxisnahe Einblicke, weshalb es für einen Investor aus ökonomischen Gründen wirtschaftlicher sein kann, ein auch in der Substanz gesundes Gründerzeithaus eher abzureißen als es unter den gegenwärtigen rechtlichen Rahmenbedingungen zu sanieren.

- Anneliese Markl und Christian Mark, Rechtsberater für Vermieter, Wien 2. Auflage, (2010)
- Anton Holzapfel, Maklerregeln und Maklerfunktionen, (11.2016)
- Anton Pech, Bautechnik 2 - Grundlagen, (2016)
- Arbeiterkammer Oberösterreich, Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen in Mietwohnungen, (2004)
- Arbeiterkammer Vorarlberg, Mietrecht für Mieter, Bregenz, (2007)
- Auskunft: Wolftheiss Rechtsanwälte, Real Estate, (2017)
- BKI Baukosten 2016 Teil 2 – Statistische Kostenkennwerte für Bauelemente
- Bobek/Lichtenberger 1978: 30-31
- Christoph Kothbauer, Kommentar Wohn- und Immobilienrecht, (29.9.2016)
- Detlev Gross, Bewertung von Sonderimmobilien, 9. Ausgabe (12.2.2016)
- Dominik Ulrich BA, Masterarbeit Das Wiener Gründerzeit-Zinshaus Im Wandel der Zeit
- EHL, Buwog, Erster Wiener Wohnungsmarkt Bericht, (2016)
- EHL, Wiener Zinshaus-Marktbericht, (2016)
- Eurostat, (2012)
- Haider 2013, S. 41
- Hausmann/Vonkilch, Kommentar Österreichisches Wohnrecht – MRG 3. Auflage, (2013)
- Jankowsky 2011, S. 3
- Johannes Rammerstorfer, Gründerzeit mit Zukunft, ÖHGB Linz, (2.10.2012)
- Kapfinger 1984 zitiert nach Architecture in Austria: a survey of the 20th century, Dietmar Steiner, (1999)
- Karin Sammer, ÖVI News, (01.2017)
- Korinek-Krejci, HBzMRG 257
- Kothbauer, Immobilienrecht, Ausgabe 15/2012, (11.4.2012)
- Kothbauer, Immobilienrecht, Ausgabe 28/2013, (10.7.2013)
- Kothbauer, Immobilienrecht, Ausgabe 3/2011, (19.1.2011)
- Kothbauer, Immobilienrecht, Ausgabe 52/2011, (28.12. 2011)
- Michael Janecek, Masterarbeit Zinshaus contra Neubauwohnimmobilie, (15.3.2012)
- Otto Immobilien, Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht, (2013)
- Petrovic 1998, S. 38
- Philipp Sanchez de la Cerda, Sachverständigengutachten, (26.8.2005)
- Prader, Manz Wohnrecht, MRG, (1.10.2016)
- Prader, MRG 4.07
- Rechtsinformationssystem des Bundes
- Stabentheiner, Mietrecht, Wien 2. Auflage, (2007)
- Stadt Wien – MA 25, Richtlinie für die Ermittlung des Richtwerts gem. § 16 Abs. 2 MRG, (1.2015)
- Stadt Wien – MA 31 Wiener Wasserwerke, Geschichte der Wiener Wasserversorgung, (2013)
- Statistik Austria, Mikrozensus 2014, Sonderauswertung OVI
- Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien, (2016)
- Thomas Penzl, derunternehmer.at, Erhaltungspflicht im Mietrecht, (4.2009)
- WKÖ, BMWFW-Broschüre „Land der Gründer“, (2016)
- Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht, 23. Auflage (1.5.2016)

1 Ob 784/81
2 Ob 580/92
5 Ob 199/03f
5 Ob 208/00z
5 Ob 208/10i
5 Ob 224/13x
5 Ob 227/12m
5 Ob 229/00 p
5 Ob 56/03a
5 Ob 64/84
5 Ob 86/08
5 Ob 92/13k
6 Ob 38/14 b.
6 Ob 683/86
7 Ob 223/14 s
G 673/2015-35, 2.2.1.6.
G 673/2015-35, 2.2.2.4.
immolex 1998/40
immolex 1998/57
immolex 1999, 104/74
immolex 2001, 7/5
immolex 2003,5/3
immolex 2009/14
immolex 2010/46
MietSlg 33.315/8
MietSlg 34.928
MietSlg 37.126
MietSlg 37.271
MietSlg 39.269
MietSlg 39.272
MietSlg 40.253
MietSlg 45.240
MietSlg 46.201.
MietSlg 50.271
MietSlg 50.334
MietSlg 51.317
MietSlg 53.322, 54.283
MietSlg 55.234 und 7 Ob 244/03p
MietSlg 55.266/29
MietSlg 55.290
MietSlg 58.261.
MietSlg 65.303
wobl 1991, 76/61
wobl 1992, 110/77
wobl 1992, 150/107
wobl 1992, 200/133

wobl 1992/90 (Würth)
wobl 1993, 80/59
wobl 1994, 90 (Stabentheiner)
wobl 1994/63
wobl 1995/58 (Dirnbacher)
wobl 1998, 46/18
wobl 1998/188.
wobl 1999, 92/44 (Dirnbacher)
wobl 2000, 189/104
wobl 2000, 43/15
wobl 2001, 165/103 (Palten)
wobl 2001, 279/176
wobl 2001, 47/29
wobl 2001, 74/48
wobl 2002, 322/113
wobl 2002/76.
wobl 2003, 18/5 (Vonkilch)
wobl 2003, 323/173
wobl 2004, 192/57
wobl 2005, 233/74
wobl 2005, 285/101
wobl 2008, 133/44
wobl 2009, 241/82 (Vonkilch)
wobl 2009/76 (Vonkilch)
wobl 2011, 426/156
wobl 2011/121

Abbildungen

- Abbildung 1: Statistik Austria, Gebäude und Wohnungen 2011
- Abbildung 2: EHL Wiener Zinshausmarktbericht 2016
- Abbildung 3: Anton Pech, Bautechnik 1 - Grundlagen
- Abbildung 4: Anton Pech, Bautechnik 2 – Grundlagen
- Abbildung 5: Herbststraße, 1160 Wien
- Abbildung 6: Philipp Sanchez de la Cerda, Sachverständigengutachten, 26.8.2005
- Abbildung 7: Stadt Wien, MA 25
- Abbildung 8: ÖVI News, (01.2017)
- Abbildung 9: Stadt Wien MA 25
- Abbildung 10: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Stadt Wien, 17.04.2017
- Abbildung 11: Anton Holzapfel, Maklerregeln und Maklerfunktionen, 2016
- Abbildung 12: Wolfgang Feilmayr, Department für Raumplanung der TU Wien, Oenb

Internetquellen

arbeiterkammer.at/beratung/konsument/bauenundwohnen/miete/Mietvertragsgebuehr.html (18.4.2017)

bezirkmuseum.at/default/fileadmin/user_upload/Bezirke/Bezirk-06/Bettgeher-Text.pdf, (10.2.2017)

derstandard.at/1254311891481/Wiens-Gruenderzeit-Haeuser-verschwinden-langsam, (20.10.2009)

derstandard.at/2000056186507/Drei-Jahre-nach-Hauseinsturz-in-Wien-Sanierung-schreitet-voran (20.4.2017)

dhm.de/lemo/kapitel/kaiserreich/industrie-und-wirtschaft/gruenderzeit.html, (14.11.2016)

diepresse.com/home/innenpolitik/5062570/Verhandlungen-zur-MietrechtsReform-erneut-gescheitert (10.2.2017)

diepresse.com/home/meingeld/immobilien/4685444/Wiener-Altbauten_DieWackelkandidaten-der-Hauptstadt (17.2.2017)

diepresse.com/home/wirtschaft/boerse/5095192/Wiener-Wohnungen-stark-ueberbewertet, (10.2.2017)

diepresse.com/home/wirtschaft/recht/5180529/Neue-Richtwerte-ab-April_Was-Vermieter-beachten-muessen (9.3.2017)

eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/HTML/?uri=CELEX:32009L0125&qid=1447062198434&from=DE, (17.2.2017)

gbstern.at/service/wohn-und-mietrecht/erhaltungspflichten, (20. 07. 2013)

heute.at/leser/Leser-trauert-um-Gruenderzeithaus-in-der-City;art23650,1399970, (17.2.2017)

kurier.at/immo/service/der-run-auf-das-gruenderzeithaus/65.452.408, (18.5.2014)

kurier.at/wirtschaft/neuer-anlauf-gegen-richtwertmieten/258.178.263, (15.4.2017)

meinbezirk.at/waehring/lokales/ueberraschung-in-waehring-gruenderzeithaus-wurde-abgebrochen-d1801597.html, (17.2.2017)

mieterschutzwien.at, (30.10.2016)

mietervereinigung.at/News/841/24040/Brennwerttherme-Heiztherme, (10.2.2017)

ots.at/presseaussendung/OTS_20010618_OTSO047/die-wiener-bevoelkerung-in-den-letzten-jahrhunderten, (10.2.2017)

ots.at/presseaussendung/OTS_20150827_OTSO005/initiative-denkmalschutz-gruenderzeithaus-hetzgasse-8-muss-erhalten-bleiben-demonstration-am-do-3-september-vor-ort-im-3-bezirk, (3.9.2015)

otto.at/uber-otto/news/news-archiv/erster-wiener-zinshaus-marktbericht-funfjahres-ana.aspx, (2.9.2016)

stadtflaneur.at, (12.11.2016)

weka.at/wohnrecht/News/Rechtskraeftiger-Auftrag-zur-Durchfuehrung-notwendiger-Erhaltungsarbeiten, (8. 6. 2013)

wien.gv.at/kultur/archiv/geschichte/bastei/abbruch.html (17.2.2017)

wien.gv.at/statistik/wirtschaft/tourismus/, (3.2.2017)

wien.gv.at/tourismus/bilanz2015.html, (3.2.2017)

wien.gv.at/wiki/index.php/Donauregulierung, (16.11.2016)

wien.gv.at/wiki/index.php/Wienerberger_Ziegelfabrik, (10.2.2017)

wien.gv.at/wohnen/schlichtungsstelle/novellen.html (17.2.2017)

wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pdf/richtwert-2014.pdf, (3.2.2017)

wien.orf.at/news/stories/2794442/, (2.9.2016)

wien.orf.at/news/stories/2828128/, (17.4.2017)

wienerzeitung.at/nachrichten/wien/stadtpolitik/870444_Das-ewige.html (17.2.2017)

wiev1.orf.at/stories/461105, (8.8.2010)

wko.at/Content.Node/branchen/ooe/Sanitaer---Heizungs--und-Lueftungstechniker/Oekodesign-Richtlinien,(28.10.2016)

wohnberatung-wien.at/information/gefoerderte-wohnung/smart/, (15.4.2017)

§ 1. (1) Dieses Bundesgesetz gilt für die Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art (wie im besonderen von Geschäftsräumen, Magazinen, Werkstätten, Arbeitsräumen, Amts- oder Kanzleiräumen) samt den etwa mitgemieteten (§ 1091 ABGB) Haus- oder Grundflächen (wie im besonderen von Hausgärten, Abstell-, Lade- oder Parkflächen) und für die genossenschaftlichen Nutzungsverträge über derartige Objekte (im folgenden Mietgegenstände genannt); in diesem Bundesgesetz wird unter Mietvertrag auch der genossenschaftliche Nutzungsvertrag, unter Mietzins auch das auf Grund eines genossenschaftlichen Nutzungsvertrages zu bezahlende Nutzungsentgelt verstanden.

(2) In den Anwendungsbereich dieses Bundesgesetzes fallen nicht

1. Mietgegenstände, die im Rahmen des Betriebes eines Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Flughafenbetriebs-, Speditions- oder Lagerhausunternehmens oder eines hierfür besonders eingerichteten Heimes für ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer, Schüler oder Studenten vermietet werden,

1a. Wohnungen oder Wohnräume, die von einer karitativen oder humanitären Organisation im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens vermietet werden,

2. Wohnungen, die auf Grund eines Dienstverhältnisses oder im Zusammenhang mit einem solchen als Dienst-, Natural- oder Werkwohnung überlassen werden,

3. Mietverträge, die durch Ablauf der Zeit ohne Kündigung erlöschen, sofern die ursprüngliche oder verlängerte vertragsmäßige Dauer ein halbes Jahr nicht übersteigt und der Mietgegenstand

a) eine Geschäftsräumlichkeit oder

b) eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B (§ 15a Abs. 1 Z 1 und 2) ist und der Mieter diese nur zum schriftlich vereinbarten Zweck der Nutzung als Zweitwohnung wegen eines durch Erwerbstätigkeit verursachten vorübergehenden Ortswechsels mietet,

4. Wohnungen oder Wohnräume, die vom Mieter bloß als Zweitwohnung zu Zwecken der Erholung oder der Freizeitgestaltung gemietet werden; eine Zweitwohnung im Sinne der Z 3 und 4 liegt vor, wenn daneben ein gewöhnlicher Aufenthalt im Sinne des § 66 JN besteht,

5. Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten, wobei Räume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen.

(3) Für Mietgegenstände in Gebäuden, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet worden sind, gelten die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes nach Maßgabe des § 20 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes.

(4) Die §§ 14, 16b, 29 bis 36, 45, 46 und 49, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des I. und II. Hauptstückes, gelten für

1. Mietgegenstände, die in Gebäuden gelegen sind, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel auf Grund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind,

2. Mietgegenstände, die durch den Ausbau eines Dachbodens oder einen Aufbau auf Grund einer nach dem 31. Dezember 2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, sowie unausgebaute Dachbodenräumlichkeiten, die mit der Abrede vermietet werden, dass – wenn auch zum Teil oder zur Gänze durch den Hauptmieter – entweder in ihnen oder in einem an ihrer Stelle durchgeführten Aufbau eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit errichtet werde,

2a. Mietgegenstände, die durch einen Zubau auf Grund einer nach dem 30. September 2006 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind,

3. Mietgegenstände, die im Wohnungseigentum stehen, sofern der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist.

(5) Die §§ 14 und 29 bis 36, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des I. und II. Hauptstückes, gelten für Mietgegenstände in einem Wirtschaftspark, das ist eine wirtschaftliche Einheit von ausschließlich zu Geschäftszwecken genutzten Gebäuden und Liegenschaften (*Anm.: richtig: Liegenschaften,*) in (auf) denen jedoch nicht überwiegend Handelsgewerbe im Sinne der Gewerbeordnung 1973 betrieben werden.¹⁸⁴

¹⁸⁴ Das Rechtsinformationssystem des Bundes in Folge kurz: RIS Datenbank am 2.10.2016

Wesentliche, das Mietrechtsgesetz betreffende, Wohnrechtsnovellen wurden 1999, 2000, 2001, 2006, 2009 und 2015 verlautbart.

Daraus resultierte das in Kraft treten von Bestimmungen bzw. Abänderungen wie¹⁸⁵:

- 1999 „die Unbeschränkte Möglichkeiten der Überprüfung von Mietzinsvereinbarungen vor dem 1.3.1994“,
- 2000 „Genereller Befristungsabschlag von 25 Prozent für neue befristete Mietverträge“,
- 2001 „Entfall der Eigenbedarfskündigung für Einfamilienhäuser“,
- 2006 „Allgemeine Erleichterungen bei der Geltendmachung des Investitionersatzanspruchs“ durch den Mieter und „Erweiterung der Erhaltungspflicht des Vermieters um die Beseitigung erheblicher Gefahren für die Gesundheit der Bewohner des Hauses“
- 2009 „Befristete Haupt- und Untermietverträge über eine Wohnung können vorzeitig gerichtlich oder schriftlich durch die Mieterin beziehungsweise den Mieter gekündigt werden“ und schließlich
- 2015 „Die Erhaltungspflicht der Vermieterin beziehungsweise des Vermieters umfasst nunmehr auch die Erhaltung von mitvermieteten“ Wärmebereitungsgeräten.

Auch für das Gründerzeithaus wichtige Ausnahmen:

Bei Zweitwohnungen, Freizeit- und Ferienwohnungen wird nicht auf die tatsächliche Nutzung, sondern auf den Zweck der Nutzung bei Vertragsabschluss abgestellt¹⁸⁶. Der Vermieter muss aber bei Kenntnis einer Änderung des Verwendungszweckes kündigen, denn sonst würde er eine schlüssige Zweckänderung und Anwendung des MRG riskieren¹⁸⁷.

Halbjahresmietverträge würden bei einer Verlängerung rückwirkend in den Anwendungsbereich des MRG fallen¹⁸⁸.

¹⁸⁵ <https://www.wien.gv.at/wohnen/schlichtungsstelle/novellen.html> (17.2.2017)

¹⁸⁶ Prader, Manz Wohnrecht, MRG (1.10.2016)

¹⁸⁷ MietSlg 46.201.

¹⁸⁸ Entscheidung: 5 Ob 84/85 zitiert nach Prader, Manz Wohnrecht, MRG (1.10.2016)

Gebäude mit nur zwei Objekten dürfen keine weiteren selbständig vermietbaren Räume beinhalten¹⁸⁹. Davon ausgenommen sind nur Abstellräume und Garagen¹⁹⁰, somit Räume die normalerweise auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern vorhanden sind¹⁹¹, sowie nachträglich ausgebaute Dachböden. Die durch den Ausbau geschaffenen Räume dürfen aber bei Errichtung des Gebäudes noch nicht vorhanden gewesen sein¹⁹². Wie so oft ist dabei auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses abzustellen.

Untermiete

Das MRG schützt im Wesentlichen nur den Hauptmieter und sind für den Untermieter nur wenige Bestimmungen relevant:

- Ein eingeschränkter Kündigungsschutz gemäß § 30 Abs 2 Z 12 MRG
- Untermietzins gemäß § 26 MRG (bei gänzlicher Untervermietung darf der Zins nicht über 50% des Hauptmietzinses sein, teilweiser darf der angemessene Zins verlangt werden. Befristungsabschläge von 25% gelten ebenfalls)
- Ungültige und verbotene Vereinbarungen gemäß § 27 MRG
- Weiterhin die dispositiven Bestimmungen des ABGB
- Da das Untermietverhältnis bei Beendigung des Hauptmietverhältnisses untergeht, ist der Untermieter von der Auflösung dieses schriftlich zu verständigen § 34a MRG

¹⁸⁹ Prader, Manz Wohnrecht, MRG (1.10.2016)

¹⁹⁰ immolex 2009/14

¹⁹¹ wobl 2011/121

¹⁹² Entscheidung: 7 Ob 223/14 s

Erhaltung

§ 3. (1) Der Vermieter hat nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner beseitigt werden. Im übrigen bleibt § 1096 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs unberührt.

(2) Die Erhaltung im Sinn des Abs. 1 umfaßt:

1. die Arbeiten, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses erforderlich sind,
2. die Arbeiten, die zur Erhaltung der Mietgegenstände des Hauses erforderlich sind; diese Arbeiten jedoch nur dann, wenn es sich um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt oder wenn sie erforderlich sind, um einen zu vermietenden Mietgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben;
- 2a. die Arbeiten, die zur Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten in den Mietgegenständen des Hauses erforderlich sind;
3. die Arbeiten, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden, der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen, wie im besonderen von zentralen Wärmeversorgungsanlagen, Personenaufzügen oder zentralen Waschküchen erforderlich sind, es sei denn, daß alle Mieter des Hauses für die gesamte Dauer ihres Mietvertrages auf die Benützung der Anlage verzichten; ist die Erhaltung einer bestehenden Anlage unter Bedachtnahme auf die Kosten der Errichtung und des Betriebes einer vergleichbaren neuen Anlage wirtschaftlich nicht vertretbar, so ist anstelle der Erhaltung der bestehenden Anlage eine vergleichbare neue Anlage zu errichten,
4. die Neueinführungen oder Umgestaltungen, die kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen vorzunehmen sind, wie etwa der Anschluß an eine Wasserleitung oder an eine Kanalisierung, die Installation von geeigneten Schutzvorrichtungen für die Energieversorgung oder von Geräten zur Feststellung des individuellen Energieverbrauchs;
5. die Installation von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauchs oder die der Senkung des Energieverbrauchs sonst dienenden Ausgestaltungen des Hauses, von einzelnen Teilen des Hauses oder von einzelnen Mietgegenständen, wenn und insoweit die hierfür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und den zu erwartenden Einsparungen stehen;
6. bei Vorliegen einer nach § 17 Abs. 1a zulässigen Vereinbarung die Installation und die Miete von technisch geeigneten Meßvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung im Sinn dieser Bestimmung.

(3) Die Kosten von Erhaltungsarbeiten sind aus den in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren erzielten Mietzinsreserven einschließlich der Zuschüsse, die aus Anlaß der Durchführung einer Erhaltungsarbeit gewährt werden, zu decken. Reichen diese Beträge zur Deckung der Kosten aller unmittelbar heranstehenden Erhaltungsarbeiten nicht aus, so gilt folgendes:

1. Zur Bedeckung der Kosten einer Erhaltungsarbeit sind auch die während des Zeitraums, in dem sich solche oder ähnliche Arbeiten unter Zugrundelegung regelmäßiger Bestandsdauer erfahrungsgemäß wiederholen, zu erwartenden oder anrechenbaren Hauptmietzinse, somit einschließlich der zur Deckung eines erhöhten Aufwandes zulässigen Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses, für alle vermieteten, vermietbaren oder vom Vermieter benutzten Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten des Hauses heranzuziehen; insoweit hiedurch Deckung geboten ist, hat der Vermieter zur Finanzierung der nach Abzug der erzielten Mietzinsreserven ungedeckten Kosten der Erhaltungsarbeit eigenes oder fremdes Kapital aufzuwenden; die mit der Aufnahme fremden Kapitals verbundenen notwendigen Geldbeschaffungskosten und angemessenen Sollzinsen sowie die durch den Einsatz eigenen Kapitals entgangenen angemessenen Habenzinsen (Kapitalmarktzinsen) sind in diesen Fällen Kosten der Erhaltungsarbeiten.

2. Können die Kosten aller Erhaltungsarbeiten auch auf diese Weise nicht gedeckt werden, so sind die Erhaltungsarbeiten nach Maßgabe ihrer bautechnischen Dringlichkeit zu reihen und durchzuführen; jedenfalls sind aber die Arbeiten,

- a) die kraft eines öffentlich-rechtlichen Auftrages vorzunehmen sind,
- b) die der Behebung von Baugebrechen, die die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährden, dienen oder
- c) die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich der zentralen Wärmeversorgungsanlagen), Kanalisations- und sanitären Anlagen erforderlich sind, vorweg durchzuführen.¹⁹³

¹⁹³ RIS Datenbank am 2.10.2016

Die Erhaltungsmaßnahmen sind im Gesetz taxativ, demnach abschließend geregelt. Der Vermieter kann daher nur zu den dort explizit genannten Arbeiten verpflichtet werden. Wie oben erwähnt sind aber nicht aufgezählte Erhaltungsarbeiten zugunsten des Mieters mittels Vereinbarung immer zulässig.¹⁹⁴

Erhaltung umfasst gemäß **Absatz zwei** sieben Punkte:

1. Unter Allgemeinen Teilen des Hauses werden jene Bereiche eines Gebäudes definiert, die nicht einer begrenzten Anzahl von Mietgegenständen zugeordnet sind. Beispielsweise fallen darunter Dach, Stiegenhaus, Außentüren, Keller, die Fassade oder die Gegensprechanlage.

2. Erforderliche Erhaltungsarbeiten hinsichtlich der Mietgegenstände des Hauses, hat der Vermieter nur dann durchzuführen, wenn es sich um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer „vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung“ handelt. Beispiele sind undichte Heizkörper, wenn damit eine Durchfeuchtung des Mauerwerks droht, Schäden an Wasser-, Strom und Gasleitungen und einer daraus resultierenden Gefahr von Explosionen, Stromschlag¹⁹⁵, Feuer oder damit verbunden ein die Bausubstanz bedrohender „Weiterfresserschaden“ sowie auch massiver Schimmelbefall¹⁹⁶. Gesundheitsgefährdungen sind Bleiwasserleitungen oder auch das Vorhandensein von Asbest, welches früher hauptsächlich für Isolierung verwendet wurde.

Als nicht ernste Schäden wurden von der Judikatur defekte Durchlauferhitzer, Türschlösser oder bloß oberflächliche Schimmelbildung angesehen.

Auch die Gesundheitsgefährdung muss erheblich sein und stellt hier auf eine erhebliche Gefährdung und nicht auf die Erheblichkeit der zur Beseitigung der Gefährdung erforderlichen Mittel ab. Das Wort „erheblich“ bezieht sich aber nur auf das Ausmaß der Gesundheitsgefährdung und nicht auf den zur Beseitigung aufzuwendenden Aufwand (OGH-Entscheidung 5 Ob 91/11k).¹⁹⁷

¹⁹⁴ Anneliese Markl und Christian Mark, Rechtsberater für Vermieter, Wien (2010), 66

¹⁹⁵ MietSlg 65.303

¹⁹⁶ Entscheidung: 5 Ob 92/13k

¹⁹⁷ FH-Doz. Mag. Kothbauer, Immobilienrecht, Ausgabe 15/2012 (11. April 2012)

Die mit der Wohnrechtsnovelle 2006 eingeführte Pflicht des Vermieters erhebliche Gesundheitsgefährdungen zu beseitigen wird vom Gericht aber nur dann aufgetragen, wenn die Gefährdung nicht durch andere Maßnahmen abgewendet werden kann. Wenn es dem Mieter zugemutet werden kann, hat dieser zuerst selbst zu versuchen, die Gefahr abzuwenden.¹⁹⁸ Das kann beispielsweise durch das Abrinnenlassen des Wassers bei Bleileitungen erfolgen.

Der Ursprung der Gesundheitsgefährdung muss aus der Beschaffenheit der Wohneinheit selbst sein.

Gemessen wird die Gefährdung an einem objektiven Maßstab. Subjektive Gefühle eines übersensiblen Mieters werden dadurch vom Gesetzgeber ausgeschlossen.

Arbeiten innerhalb der Wohneinheit sind damit nur ausnahmsweise vom Vermieter zu tätigen. Abschließend noch eine weitere Ausnahme im Gesetz: Bei der Brauchbarmachung von Mietwohnungen vor dessen Übergabe trifft den Vermieter eine Erhaltungspflicht. Verpflichtet wird der Bestandgeber bezüglich notwendiger Aufwendungen.³

2a. Mit der Wohnrechtsnovelle 2015 kam es zu einer Erweiterung der Erhaltungspflicht des Vermieters auch auf bereits bestehende Bestandverhältnisses. Mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten im Inneren der Mietgegenstände wurde hinzugefügt und damit eine lange rechtliche Unsicherheit zu Gunsten der Mieter beseitigt. Gleichzusetzen sind Wärmebereitungsgeräten, die sich außerhalb der Einheit befinden, aber nur einer als Wärmeversorgung dienen¹⁹⁹. Ausgeschlossen sind nur Geräte, die der Mieter selbst im Mietgegenstand installiert hat.

3. Eine weitere Erhaltungspflicht des Vermieters ist die Aufrechterhaltung des Betriebes von notwendigen Gemeinschaftsanlagen. Gegenstände wie Aufzüge oder Waschküchen, die in gemeinsamer Benützung stehen und nicht beispielsweise seit Jahrzehnten defekt sind. Auch Garagen und die zentrale Wärmeversorgung können darunter fallen. Nicht Voraussetzung dafür ist, dass alle Mieter diese Anlagen auch wirklich benutzen, sondern nur, dass sie die Möglichkeit hätten (unter Beteiligung an den Betriebskosten). Die Erhaltungspflicht kann nur dann entfallen, wenn alle Mieter auf die Nutzung verzichten.

¹⁹⁸ Stabentheiner, Mietrecht, Wien 2. Auflage (2007), 72

¹⁹⁹ Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht, 23. Auflage

4. Die Umsetzung öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen wie den Anschluss an das Kanalsystem oder die Installation von Strom- und Gaszählern hat der Vermieter zu tragen.

5. Auch die Senkung des Energieverbrauches wird im Gesetz in Punkt fünf geregelt, obwohl diese eigentlich eine Verbesserungsmaßnahme darstellt²⁰⁰.

Energiesparende Gemeinschaftsanlagen oder eine Senkung des allgemeinen Energieverbrauches ist dem Vermieter nur dann vorzuschreiben, wenn diese in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum restlichen Erhaltungszustand der Liegenschaft und den zu erwartenden Einsparungen stehen. Abzuwiegen wird also der wirtschaftliche Aufwand, die tatsächlich zu resultierende Energieersparnis und der Zustand des Hauses sein. Unverhältnismäßig ist der Austausch von Holzkastenfenstern in einem Gründerzeithaus im zehnten Bezirk mit hauptsächlich D-Kategorie Wohnungen, da es zu Finanzierungsproblemen²⁰¹ kommen würde. Ein Beispiel ist auch eine erfolgreiche Klage auf Errichtung eines Aufzuges in einem durchschnittlichen Gebäude im dritten Wiener Gemeindebezirk.

Beispiele für die Senkung des Energieverbrauches sind verbesserte Wärmedämmung durch Fassadenisolierung oder neue Isolierfenster.

6. Schlussendlich schreibt das Gesetz dem Vermieter die Installation von Verbrauchszählern vor. Dazu zählen zum Beispiel Messvorrichtungen zur Ermittlung des Kaltwasserverbrauchs unter der Voraussetzung einer zulässigen Vereinbarung gemäß § 17 (1) lit a MRG.

Nicht darunter fallen Verbrauchszähler für Heiz- und Warmwasserkosten.²⁰²

Zu den Erhaltungsarbeiten zählen auch damit verbundene Nebenleistungen wie Schuttabfuhr, Wiederherstellung von Malerarbeiten oder Verfließungen. Der Oberste Gerichtshof hat in 5 Ob 113/10v die ständige Rechtsprechung bekräftigt, somit muss der Vermieter diese Nebenleistungsarbeiten durchführen. Der Umfang der Nebenleistungen steht im Zusammenhang mit der Duldungspflicht des Mieters in § 8 Abs 2 MRG. Den Mieter trifft gemäß OGH-Rechtsprechung 5 Ob 1062/93 keine

²⁰⁰ Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht, 23. Auflage

²⁰¹ immolex 2011/113

²⁰² Anneliese Markl und Christian Mark, Rechtsberater für Vermieter, Wien (2010), 70

Mitwirkungspflicht, sodass selbst der Aufwand für das Verschieben und Abdecken von Möbel zu ersetzen ist.²⁰³

Alle Erhaltungsmaßnahmen sind von der Rechtsprechung durch den „dynamischen Erhaltungsbegriff“ geprägt. Erhaltungsarbeiten können nicht nur darauf gerichtet sein, einen mangelhaften Teil, wie ein morsches Holzfenster, durch einen neuen gleichartigen auszutauschen, sondern kann die durchzuführende Erhaltungsmaßnahme auch durch eine Verbesserung erfolgen. Diese Verbesserung soll das Gebäude auf den zeitgemäßen Standard bringen zB Kunststoffisolierfenster.²⁰⁴

²⁰³ FH-Doz. Mag. Kothbauer, Immobilienrecht, Ausgabe 3/2011 (19. Jänner 2011)

²⁰⁴ Stabentheiner, Mietrecht, Wien 2. Auflage (2007), 71

Nützliche Verbesserung durch bautechnische Maßnahmen

§ 4. (1) Der Vermieter hat nützliche Verbesserungen des Hauses oder einzelner Mietgegenstände nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten durchzuführen, soweit dies im Hinblick auf den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses zweckmäßig ist; hierbei ist nützlichen Verbesserungen des Hauses gegenüber nützlichen Verbesserungen einzelner Mietgegenstände der Vorrang einzuräumen.

(2) Unter den Voraussetzungen des Abs. 1 sind nützliche Verbesserungen:

1. die den Erfordernissen der Haushaltsführung der Bewohner dienende Neuerrichtung oder Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen), Kanalisations- und sanitären Anlagen in normaler Ausstattung,

2. die Errichtung oder Ausgestaltung von der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden, einer zeitgemäßen Wohnkultur entsprechenden sonstigen Anlagen in normaler Ausstattung, wie etwa von Personenaufzügen, zentralen Waschküchen oder Schutzräumen vom Typ Grundschutz,

3. Maßnahmen, die eine dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende Erhöhung der Schalldämmung bewirken, wie die Verbesserung der Schalldämmung von Fenstern, Außentüren, Außenwänden, Dächern, Kellerdecken und obersten Geschoßdecken,

3a. die Errichtung einer Anlage, die den Anschluß des Hauses (samt den einzelnen Mietgegenständen) an eine Einrichtung zur Fernwärmeversorgung bewirkt,

4. die Installation einer Wasserentnahmestelle oder eines Klosettes im Inneren eines Mietgegenstandes,

5. die bautechnische Umgestaltung eines Mietgegenstandes, im besonderen einer Mietwohnung der Ausstattungskategorie D oder C in eine Mietwohnung der Ausstattungskategorie C, B oder A.

(3) Nützliche Verbesserungen sind vom Vermieter durchzuführen

1. wenn und soweit die Kosten aus den in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren erzielten Mietzinsreserven einschließlich der Zuschüsse, die zur Finanzierung der nützlichen Verbesserung gewährt werden, gedeckt werden können und Erhaltungsarbeiten nicht erforderlich sind oder sichergestellt ist, daß hiemit auch die erforderlichen Erhaltungsarbeiten in einem Zug durchgeführt werden, oder

2. wenn und soweit sich der Vermieter und die Mehrheit der Mieter - berechnet nach der Anzahl der im Zeitpunkt der Vereinbarung vermieteten Mietgegenstände - des Hauses über ihre Durchführung und die Finanzierung des durch die in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren erzielten Mietzinsreserven nicht gedeckten Teiles der Kosten schriftlich einigen sowie überdies sichergestellt ist, daß die übrigen Mieter des Hauses durch die Verbesserungsarbeiten finanziell nicht belastet und auch sonst nicht übermäßig beeinträchtigt werden.

(4) Nützliche Verbesserungen im Inneren eines Mietgegenstandes bedürfen der Zustimmung des Hauptmieters; es gilt jedoch § 30 Abs. 2 Z 16, sofern der Hauptmieter einer mangelhaft ausgestatteten Wohnung im Sinn des § 3 Z 10 des Stadterneuerungsgesetzes, die zur Anhebung des Standards nach Abs. 2 Z 4 geeignet ist, das vom Vermieter gestellte Anbot, die zur Abwendung eines Enteignungsantrags nach § 14 des Stadterneuerungsgesetzes erforderlichen bautechnischen Maßnahmen gegen Entrichtung des für die so verbesserte Wohnung nach § 15a Abs. 3 Z 3 berechneten Hauptmietzinses durchzuführen, ablehnt und auch nicht bereit ist, diese bautechnischen Maßnahmen selbst durchzuführen.

(5) Auf Antrag auch nur eines Mieters hat der Vermieter im Miethaus einen dem Stand der Technik entsprechenden Behindertenaufzug zu errichten, wenn und soweit eine solche Maßnahme bei billiger Abwägung aller Interessen dem Vermieter auch zumutbar ist; die Kosten der Herstellung und Erhaltung dieser Anlage hat der Mieter, der den Antrag gestellt hat, dem Vermieter zu ersetzen.²⁰⁵

²⁰⁵ RIS Datenbank am 2.10.2016

Verbesserung durch bautechnische Maßnahmen

Die Antragsstellung sowie das weitere Verfahren sind kostenlos muss sich aber aus dem Antrag „unter Berücksichtigung des Orts- und Sprachgebrauchs sowie der Verkehrsauffassung“²⁰⁶ ergeben, wozu der Vermieter verpflichtet werden soll. Genaue technische Anleitungen der Arbeiten sind nicht notwendig. Bei Heranziehen eines Rechtsanwaltes ist klarerweise das Honorar vom Antragsteller zu tragen. Es wird kein Kostenersatz gewährt.

In größeren Städten Österreichs und somit auch in Wien sind Schlichtungsstellen eingerichtet, bei denen Anträge in Mietrechtsangelegenheiten gestellt werden, die in einem solchen besonderen wohnrechtlichen gemäß § 37 MRG Außerstreitverfahren zu behandeln sind. Aufgabe dieser speziellen Stellen ist es die Bezirksgerichte zu entlasten. Zuerst übermittelt die Schlichtungsstelle Anträge an den Antragsgegner weiter, damit dieser die Möglichkeit hat, seine Stellungnahme abzugeben.

Einwendungen des Vermieters gegen sogenannte privilegierte Erhaltungsmaßnahmen gemäß § 3 sind nahezu ausgeschlossen²⁰⁷. Einwendungen gegen Verbesserungen, welche die Mietzinsreserve aufbrauchen würden und damit anstehende Erhaltungsarbeiten verhindern, sind hingegen zulässig.

Anschließend wird eine Verhandlung anberaumt oder sofort ein Gutachten eingeholt. Ergibt das Gutachten des Amtssachverständigen, dass Erhaltungsarbeiten vorliegen, wird erst dann eine Verhandlung zur Erörterung anberaumt.

Im Laufe der Verhandlung besteht die Möglichkeit, dass beide Parteien einvernehmlich einen Vergleich abschließen, mit dem das Verfahren als beendet erklärt wird.

Kommt es jedoch zu keiner Einigung entscheidet die Schlichtungsstelle schriftlich in der Sache selbst.²⁰⁸

Innerhalb von vier Wochen kann beeinsprucht werden. Nach Ablauf dieser Frist ist die Entscheidung rechtskräftig und bildet einen Exekutionstitel.

²⁰⁶ Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht, 23. Auflage

²⁰⁷ wobl 1991, 76/61

²⁰⁸ <http://www.gbstern.at/service/wohn-und-mietrecht/erhaltungspflichten/#> (20. 07. 2013)

Erhaltungsarbeiten zur Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung werden dem Vermieter aber nur dann aufgetragen, wenn, wie oben erwähnt, die Gesundheitsgefährdung nicht durch andere zumutbare Maßnahmen des Mieters abgewendet werden können zB kurzes Rinnen lassen des Wassers bei Bleileitungen. Ein solcher Auftrag hat dingliche Wirkung betrifft somit auch die Einzelrechtsnachfolger und den Erwerber²⁰⁹.

Der rechtskräftige Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten ist ein Exekutionstitel. Kommt der Vermieter dem Auftrag auf Durchführung von Erhaltungsarbeiten gem. § 3 MRG weiterhin nicht fristgerecht²¹⁰ nach, so ist wieder jeder Mieter des Hauses oder die Gemeinde zur Antragstellung nach § 6 Abs 2 MRG berechtigt²¹¹. Anschließend wird eine Zwangsverwaltung eingeleitet.

Ein Verwalter wird mittels Sachbeschluss von der Gemeinde vorgeschlagen oder vom Gericht selbst bestellt. Dieser hat dann die ordentliche Hausverwaltung und die beantragten Arbeiten durchzuführen. Die Zwangsverwaltung endet gemäß Absatz drei nach Durchführung der Arbeiten und Tilgung der aufgenommenen Beträge bzw. auch dann, wenn die Arbeiten nicht durchgeführt werden können zB bei technischen „Schwierigkeiten, welche nur mit wirtschaftlich unvertretbarem Aufwand zu überwinden“²¹² wären. Einer Tilgung des Kredits kommt es gleich, wenn der Kreditgeber dem zustimmt²¹³.

Der Exekutionsantrag gemäß § 6 Abs 2 MRG ist als „Fortsetzung des Titelfahrens zu betrachten“²¹⁴ und ist immer bei Gericht zu beantragen. Ausschlaggebend dafür ist die Sachlage bei Entscheidung der ersten Instanz.

²⁰⁹ Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht, 23. Auflage

²¹⁰ wobl 2002, 322/113

²¹¹ <http://www.weka.at/wohnrecht/News/Rechtskraeftiger-Auftrag-zur-Durchfuehrung-notwendiger-Erhaltungsarbeiten> (08. 06. 2013)

²¹² Hausmann/Vonkilch, Kommentar Österreichisches Wohnrecht – MRG 3. Auflage (2013)

²¹³ Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht, 23. Auflage

²¹⁴ Hausmann/Vonkilch, Kommentar Österreichisches Wohnrecht – MRG 3. Auflage (2013)

Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten

§ 6. (1) Unterläßt der Vermieter durchzuführende Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten, so hat ihm das Gericht (die Gemeinde, § 39) auf Antrag die Vornahme der Arbeiten binnen angemessener, ein Jahr nicht übersteigender Frist aufzutragen. Sind darunter Arbeiten, die nach § 3 Abs. 3 Z 2 lit. a bis c vorweg durchzuführen sind, so ist die Durchführung dieser Arbeiten vorweg aufzutragen; hinsichtlich solcher Arbeiten gilt Abs. 4 nicht. Zur Antragstellung sind berechtigt

1. die Gemeinde, in der das Haus gelegen ist, im eigenen Wirkungsbereich und jeder Hauptmieter des Hauses hinsichtlich der im § 3 Abs. 2 Z 1 bis 4 und 6 genannten Erhaltungsarbeiten,

2. die Mehrheit der Hauptmieter - berechnet nach der Anzahl der Mietgegenstände - des Hauses hinsichtlich der im § 3 Abs. 2 Z 5 genannten Erhaltungsarbeiten und der nützlichen Verbesserungen nach Maßgabe des § 4 Abs. 1 und 2.

(1a) Dem Vermieter können Erhaltungsarbeiten zur Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung im Sinn des § 3 Abs. 1 und Abs. 2 Z 2 nur aufgetragen werden, wenn sich die Gesundheitsgefährdung nicht durch andere, den Bewohnern des Hauses zumutbare Maßnahmen abwenden lässt.

(2) Der in Rechtskraft erwachsene Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten nach Abs. 1 ist ein Exekutionstitel, der nach dem fruchtlosen Ablauf der zur Vornahme der Arbeiten bestimmten Frist jeden Mieter des Hauses und die Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich als betreibende Partei zum Antrag berechtigt, zum Zweck der Durchführung der aufgetragenen Arbeiten, der Aufnahme und Tilgung des erforderlichen Kapitals und der ordnungsgemäßen Erhaltung und Verwaltung des Hauses bis zur Tilgung des Kapitals für das Haus einen Verwalter zu bestellen. Zum Verwalter können, wenn sie sich dazu bereit erklären, bestellt werden: die Gemeinde, ein von der Gemeinde vorgeschlagener oder ein hiezu sonst geeigneter Dritter. Der bestellte Verwalter ist im besonderen befugt, zur Finanzierung der aufgetragenen Arbeiten namens des Vermieters ein auf inländische Währung lautendes Hypothekendarlehen gegen angemessene Verzinsung und Abtretung der Hauptmietzinse aufzunehmen, die Übernahme einer Bürgschaft durch eine Gebietskörperschaft, anzustreben, die erforderlichen Urkunden zu fertigen und die grundbücherliche Sicherstellung auf der Liegenschaft, an der die Arbeit vorgenommen werden soll, durchzuführen. Auf Antrag ist ihm auch die Befugnis zur Verwaltung der in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren erzielten Mietzinsreserven zu erteilen und demjenigen, der über diese Mietzinsreserven verfügt, aufzutragen, diese Mietzinsreserven binnen 14 Tagen bei Exekution an den bestellten Verwalter herauszugeben. Im übrigen sind hierauf die §§ 98, 99, 103, 108 - 121, 130 und 132 der Exekutionsordnung sinngemäß anzuwenden. Über den Exekutionsantrag entscheidet das im § 37 Abs. 1 bestimmte Bezirksgericht im Verfahren außer Streitsachen, es sei denn, daß für das Haus bereits eine Zwangsverwaltung nach §§ 97 ff. der Exekutionsordnung anhängig ist. Ist für das Haus bereits ein Zwangsverwalter nach §§ 97 ff. der Exekutionsordnung bestellt, so hat das Exekutionsgericht dem bestellten Zwangsverwalter aufzutragen, die aufgetragenen Arbeiten vordringlich durchzuführen, und ihm die vorstehend genannten Ermächtigungen zu erteilen.

(3) Die Zwangsverwaltung nach Abs. 2 ist nach Einvernehmung der Parteien einzustellen, wenn

1. die aufgetragenen Arbeiten durchgeführt und das hiezu aufgenommene Kapital getilgt ist,

2. sich erweist, daß die aufgetragenen Arbeiten wegen mangelnder Finanzierbarkeit oder aus sonst unüberwindbaren Hindernissen nicht durchgeführt werden können,

3. der verpflichtete Vermieter vor der Aufnahme des zur Finanzierung der aufgetragenen Arbeiten erforderlichen Kapitals und der Inangriffnahme der Arbeiten durch den Zwangsverwalter erweist, daß er die aufgetragenen Arbeiten selbst durchführen und finanzieren wird, oder

4. nach der Durchführung der aufgetragenen Arbeiten und Aufnahme des erforderlichen Kapitals durch den Zwangsverwalter der Kreditgeber und, falls eine Gebietskörperschaft die Bürgschaft übernommen hat, diese zustimmen.

(4) Ist zur Finanzierung der Kosten einer nach Abs. 1 beantragten Erhaltungsarbeit, die nicht vorweg aufzutragen ist, die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses (§§ 18, 19) erforderlich, so ist der Antrag abzuweisen, wenn die Mehrheit der Hauptmieter - berechnet nach der Anzahl der im Zeitpunkt des Widerspruchs vermieteten Mietgegenstände - des Hauses und der Vermieter der Vornahme der beantragten Arbeit widersprechen. Wird ein solcher Widerspruch nicht erhoben, so hat in diesem Fall sowie auch dann, wenn der Vermieter neben der beantragten Erhaltungsarbeit, die nicht vorweg aufzutragen ist, noch andere unmittelbar heranstehende Erhaltungsarbeiten durchführen will, zu deren Finanzierung die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses (§§ 18, 19) erforderlich ist, das Gericht (die Gemeinde, § 39) auf Antrag des Vermieters, des von ihm oder des nach Abs. 2 bestellten Verwalters mit der Entscheidung nach Abs. 1 auch die Entscheidung über die Bewilligung zur Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses (§§ 18, 19) zu verbinden.²¹⁵

²¹⁵ RIS Datenbank am 2.10.2016

Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes

§ 9. (1) Der Hauptmieter hat eine von ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen. Lehnt der Vermieter nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt. Der Vermieter kann seine Zustimmung und eine erforderliche Antragstellung bei der Baubehörde nicht verweigern wenn,

1. die Veränderung dem jeweiligen Stand der Technik entspricht,
2. die Veränderung der Übung des Verkehrs entspricht und einem wichtigen Interesse des Hauptmieters dient,
3. die einwandfreie Ausführung der Veränderung gewährleistet ist,
4. der Hauptmieter die Kosten trägt,
5. durch die Veränderung keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen des Vermieters oder eines anderen Mieters zu besorgen ist,
6. durch die Veränderung keine Schädigung des Hauses, im besonderen keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, erfolgt,
7. die Veränderung keine Gefahr für die Sicherheit von Personen und Sachen bewirkt.

(2) Die Voraussetzung des Abs. 1 Z 2 ist jedenfalls gegeben, wenn es sich handelt um

1. die Errichtung oder die den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich der Einrichtung von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) oder sanitären Anlagen,
2. die der Senkung des Energieverbrauchs dienende Ausgestaltung eines Mietgegenstandes,
3. die Verbesserungen, die von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln gefördert werden,
4. die Einleitung eines Fernsprechanchlusses oder
5. die Anbringung der nach dem Stand der Technik notwendigen Antennen und sonstigen Einrichtungen für den Hörfunk- und Fernsehempfang sowie für Multimediadienste, sofern der Anschluß an eine bestehende Einrichtung nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

(3) Handelt es sich um eine wesentliche Veränderung (Verbesserung), die nicht im Abs. 2 angeführt ist, so kann der Vermieter seine Zustimmung von der Verpflichtung des Hauptmieters zur Wiederherstellung des früheren Zustandes bei der Zurückstellung des Mietgegenstandes abhängig machen.²¹⁶

²¹⁶ RIS Datenbank am 2.10.2016

Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes

- Vorerst hat der Hauptmieter die gewünschte Veränderung dem Vermieter formfrei kundzutun. Inhaltlich muss die Anzeige allen nötigen Angaben, aber nicht hochtechnische Pläne, enthalten, damit sich der Vermieter einen Überblick schaffen kann. Unwesentliche Änderungen zB Tapezieren, Verfliesen²¹⁷ und Installierung einer Duschkabine sind nicht anzeigepflichtig.
- Der Vermieter hat nach Anzeige eine Frist von zwei Monaten, wobei das Einlangen der Ablehnung beim Mieter relevant ist²¹⁸, in der er sich zu der Änderung äußern kann. Fordert der Vermieter mehr Informationen ein beginnt die Frist jedoch erst ab erlangen dieser. Ein gänzlich Schweigen gilt als Zustimmung und der Mieter darf das fremde Eigentum umbauen. Selbst wenn der Mieter schon am Umbauen der Einheit ist kann eine nachträgliche Anzeige und ein verstreichen der Frist als Zustimmung durch den Vermieter verstanden werden²¹⁹.

Gerichtliche Zustimmung

Voraussetzungen für die gerichtliche Zustimmung finden sich in Abs 1 Z 1 bis 7:

- Müssen die Veränderungen unter anderem dem Stand der Technik entsprechen, sodass der Bestandgeber keinen schlechteren als den bestehenden Zustand erhält.
- In der Praxis bedeutender sind die Einhaltung der Verkehrsüblichkeit und das Dienen wichtiger Interessen des Hauptmieters zB Isoliermaßnahmen und Sanierungen der Sanitäranlagen.

Beide Voraussetzungen müssten kumulativ, sprich gemeinsam, vorliegen und würden so dem Vermieter entgegenkommen, hat der Gesetzgeber aber auch hier in § 9 Abs 2 MRG einen Weg gefunden das Eigentum des Mieters einzuschränken. Für den in § 9 Abs 2 MRG enthaltenen Katalog an sogenannten „privilegierten“ Arbeiten (Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleistungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen, sowie die Herstellung eines „Fernsprechanchlusses“) nimmt der Gesetzgeber ganz einfach an, dass die beiden

²¹⁷ Würth/Zingher/Kovanyi I22

²¹⁸ Krejci, HBzMRG 257

²¹⁹ MietSlg 55.266/29

Voraussetzungen vorliegen²²⁰. Einzig Arbeiten, die massiv in die Bausubstanz eingreifen würden vom Gericht verneint werden zB Durchbruch durch die Feuermauer, um Wohnungen in benachbarten Häusern zu vereinen²²¹. Dies wird auch in Ziffer 6 verankert und wird keine Schädigung des Hauses bzw. keine Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes gewährt²²².

- Dass der Mieter bei der Durchführung keine sogenannten „Pfuscher“ verwendet und daher eine einwandfreie Ausführung garantiert ist schreibt die Ziffer 3 vor.

Eine Nennung des beauftragten Bauunternehmens ist aber nicht Voraussetzung²²³ und muss der Mieter auch für keine Gewährleistungsrechte Vorsorge treffen²²⁴.

Selbst das Anbringen einer Satellitenschüssel zum Empfang ausländischer Fernsehprogramme kann im Wege der Informationsfreiheit gegen den Willen des Eigentümers erzielt werden (abgesehen von reich gegliederter historischer Fassade^{225,226}! Selbst die Bitte des Vermieters die Montage auf dem Dach und nicht auf der Fassade durchführen zu lassen könnte aufgrund anfallender Mehrkosten für den Mieter unzumutbar sein und scheitern²²⁷.

- Dass Ziffer fünf keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen des Vermieters gebietet kommt aber laut Lehre keiner Bedeutung zu, da die Interessen des Vermieters schon durch die Ziffern eins bis drei geschützt seien²²⁸. Relevant sei jedoch das auf die Rechte der übrigen Mieter des Hauses geachtet werden muss.

²²⁰ Hausmann/Vonkilch, Kommentar Österreichisches Wohnrecht – MRG 3. Auflage (2013)

²²¹ MietSlg 45.240

²²² wobl 2004, 192/57

²²³ MietSlg 33.315/8

²²⁴ wobl 1992, 110/77

²²⁵ wobl 1993, 80/59

²²⁶ Entscheidung: 5 Ob 199/03f

²²⁷ Hausmann/Vonkilch, Kommentar Österreichisches Wohnrecht – MRG 3. Auflage (2013)

²²⁸ Hausmann/Vonkilch, Kommentar Österreichisches Wohnrecht – MRG 3. Auflage (2013)

Ersatz von Aufwendungen auf eine Wohnung

§ 10. (1) Der Hauptmieter einer Wohnung, der in den letzten zwanzig Jahren vor der Beendigung des Mietverhältnisses in der gemieteten Wohnung Aufwendungen zur wesentlichen Verbesserung (§ 9) gemacht hat, die über seine Mietdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind, oder der solche Aufwendungen dem Vormieter oder dem Vermieter abgegolten hat (Abs. 6 erster und zweiter Satz), hat bei der Beendigung des Mietverhältnisses Anspruch auf Ersatz dieser Aufwendungen vermindert um eine jährliche Abschreibung. Das Ausmaß dieser Abschreibung beträgt für jedes vollendete Jahr

1. bei den in Abs. 3 Z 1 und 3 genannten Aufwendungen ein Zehntel,
2. bei den von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln geförderten Aufwendungen jenen Bruchteil, der sich aus der Laufzeit der Förderung errechnet,
3. sonst ein Zwanzigstel.

(2) Der Abs. 1 gilt nicht, wenn der Vermieter berechtigterweise seine Zustimmung verweigert oder an die Verpflichtung zur Wiederherstellung des früheren Zustandes gebunden hat oder wenn er deswegen, weil ihm der Hauptmieter die beabsichtigte wesentliche Veränderung nicht angezeigt hat, verhindert war, das eine oder das andere zu tun.

(3) Die im Abs. 1 genannten Aufwendungen sind:

1. die Errichtung oder die den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich der Errichtung von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) oder sanitären Anlagen in normaler und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechender Ausstattung sowie die Erneuerung einer bei Beginn des Mietverhältnisses vorhandenen, aber schadhaft gewordenen Heiztherme oder eines solchen Warmwasserboilers,
2. die Vereinigung und die Umgestaltung der Wohnung mit der zur Zumietung angebotenen Nachbarwohnung (§ 5 Abs. 2) in normaler Ausstattung,
3. die gänzliche Erneuerung eines schadhaft gewordenen Fußbodens in einer dem sonstigen Ausstattungszustand der Wohnung entsprechenden Ausführung und
4. andere gleich wesentliche Verbesserungen, insbesondere solche, die von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln gefördert worden sind.

(4) Der Anspruch auf Ersatz ist bei sonstigem Verlust des Anspruches dem Vermieter vom Hauptmieter unter Vorlage von Rechnungen schriftlich anzuzeigen:

1. bei einvernehmlicher Auflösung des Mietverhältnisses spätestens 14 Tage nach Abschluss der Auflösungsvereinbarung,
2. bei Aufkündigung des Mietverhältnisses durch den Hauptmieter spätestens 14 Tage nach Zustellung der Aufkündigung an den Vermieter,
3. in allen übrigen Fällen binnen einer Frist von zwei Monaten ab Eintritt der Rechtskraft des Räumungstitels, bei früherer Zurückstellung des Mietgegenstandes jedoch spätestens mit der Zurückstellung.

(4a) Entspricht eine rechtzeitig erstattete Anzeige des Ersatzanspruchs in Form oder Inhalt nicht der Regelung des Abs. 4, so hat der Vermieter den Mieter zur Verbesserung des Mangels binnen einer Frist von mindestens 14 Tagen aufzufordern. Der Verlust des Ersatzanspruchs tritt nur ein, wenn der Mieter einer solchen Aufforderung nicht fristgerecht nachkommt.

(5) Der Hauptmieter einer Wohnung kann den Ersatzanspruch nach Abs. 1 überdies nur gerichtlich geltend machen,

1. wenn er innerhalb von sechs Monaten nach der Zurückstellung des Mietgegenstandes dem Vermieter einen Mieter namhaft macht, der zur Befriedigung des Ersatzanspruches nach Abs. 1 bereit ist, oder
2. sobald der Vermieter den Mietgegenstand sonst vermietet oder verwertet.

(6) Befriedigt der neue Mieter den berechtigten Ersatzanspruch des früheren Mieters, so ist die dadurch abgegoltene Aufwendung bei der Bestimmung der Höhe des zulässigen Hauptmietzinses als nicht getätigt zu behandeln. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter die Ansprüche des früheren Mieters befriedigt hat und den Ersatz des von ihm geleisteten Betrags nun vom neuen Mieter begehrt. Verlangt der Vermieter vom neuen Mieter keinen Ersatz, so sind die Bestimmungen über den höchstzulässigen Hauptmietzins (§ 16) uneingeschränkt anzuwenden; der Vermieter kann diesfalls den von ihm an den früheren Mieter geleisteten Betrag insoweit als Ausgabe in der Hauptmietzinsabrechnung ausweisen (§ 20 Abs. 1 Z 2), als dieser Betrag unter Annahme einer zehnjährigen gleichmäßigen Mietzinszahlung den Unterschiedsbetrag zwischen dem ohne die abgegoltene Aufwendung zulässigen Hauptmietzins und dem auf Grund dieser Aufwendung zulässigen Hauptmietzins nicht übersteigt.

(7) Auf den Ersatzanspruch kann der Hauptmieter im voraus nicht rechtswirksam verzichten.

(8) Weitergehende Ansprüche nach den §§ 1097, 1036, 1037 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs bleiben hiedurch unberührt.²²⁹

Ersatz von Aufwendungen

Um einen Ersatzanspruch der Aufwendungen gemäß § 10 MRG vom derzeitigen Vermieter²³⁰ (mehrere Vermieter haften je nach Anteil²³¹) zu erlangen müssen einige Voraussetzungen erfüllt sein. Detaillierte Erläuterungen dieser Voraussetzungen sind im Anhang angeführt.

- Beendigung des Mietverhältnisses ist die Grundvoraussetzung (keine Weitergabe und Eintritt eines neuen Mieters²³²).
- Die Investition darf nicht länger als 20 Jahre vergangen sein (abgestellt auf die Beendigung des Mietverhältnisses²³³ stellt die Frist eine Obergrenze) .
- Muss eine wesentliche Verbesserung der Mieteinheit gemäß oben erwähntem § 9 MRG sein (Abgrenzung zu den ABGB Bestimmungen²³⁴).

Hierbei darf es sich nicht einfach um zB den Tausch eines Duschkopfes oder eines Schwimmers im WC²³⁵ handeln. Solche Reparaturen stellen keine Verbesserung, sondern vielmehr Kosten einfacher Erhaltung dar. Dieses logische vom Gesetzgeber gewollte Prinzip wurde jedoch 2006 durch die Wohnrechtsnovelle zum Leidwesen der Vermieter durchbrochen. Da ein Austausch einer bei Vertragsabschluss vorhandenen Therme keine Verbesserung darstellen würde, änderte die Politik (der Gesetzgeber) den Katalog ersatzfähiger Aufwendungen und fügte Heizthermen und Warmwasserboiler hinzu. Die Auslegung des Begriffes soll weit gefasst sein und damit jedes „Warmwassergerät“. Es wird nun von „fiktiver Verbesserung“ gesprochen²³⁶. Dem Mieter steht ein Ersatzanspruch dann zu, wenn eine Reparatur des Gerätes technisch nicht mehr zweckmäßig ist, sodass zumindest der Vermieter vor willkürlichem Austausch einer gering fehlerhaften Therme bewahrt wird.

- Über die Mietdauer hinaus von Nutzen sein (Abschreibungsdauer).

²³⁰ Entscheidung: 5 Ob 208/00z

²³¹ wobl 2001, 165/103 [Palten]

²³² Entscheidung: 6 Ob 683/86

²³³ Stabentheiner, Mietrecht, Wien 2. Auflage (2007), 82

²³⁴ Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht, 23. Auflage

²³⁵ MietSlg 39.269

²³⁶ Hausmann/Vonkilch, Kommentar Österreichisches Wohnrecht – MRG 3. Auflage (2013)

Nicht von Bedeutung ist es ob die Arbeiten für den Vermieter, sondern für jeglichen Nachmieter nützlich sind²³⁷. Demnach weder erforderlich, dass Verbesserung gemäß Vorstellungen des Vermieters oder des spezifischen Nachmieters nützlich ist.

Generell gilt gemäß Absatz eins Ziffer eins eine Abschreibungsdauer bei zB Sanitäranlagen, Heizungen oder ganzer Fußböden von 10 Jahren. Somit würde sich der nicht geförderte Anschaffungspreis jedes vollendete Jahr um 1/10 verringern („lineare Abschreibung tatsächlicher Rechnungen, welche durch ein Privatgutachten nicht ersetzt werden können“²³⁸). Sonstige Investitionen sind gemäß Abs 1 Z 3 um 1/20 zu verringern.

- Weiters ist zu prüfen, ob der Vermieter eine Zustimmung verweigert hat bzw. eine Zustimmung nicht privilegierter Arbeiten mit Vorbehalt einer Verpflichtung zur Wiederherstellung gegeben hat.
- Absatz drei enthält einen taxativen, somit weitgehend abschließenden²³⁹ Katalog ersatzfähiger Aufwendungen.

Wobei auch hier darauf geachtet werden muss, dass die Aufwendungen nicht nur der Erhaltung gedient haben, sondern einer Aufwertung. Wasserleitungsanlagen werden zB gemäß Rechtsprechung relativ weit gefasst und beinhalten Armaturen, oder den Austausch einer einfachen in eine Doppelabwäsche²⁴⁰.

Ein Ersatzanspruch bei Zusammenlegung von Wohnungen - gemeinsam unter 90m² - besteht hauptsächlich nach erfolgtem Anbot gemäß § 5 MRG der Nachbarwohnung und ist in der Praxis relativ selten²⁴¹.

Auch die Erneuerung eines Fußbodens wird in der Praxis selten einen Anspruch garantieren, da ebenfalls eine bloße Reparatur wie zB Schleifen²⁴² oder oberflächlicher Parkettaustausch dafür nicht ausreicht. Nicht zu vergessen ist, dass Mieter ja weiterhin durch § 1096 ABGB geschützt sind.

Ziffer 4 stellt fest, dass bei geförderten Maßnahmen die Vermutung der wesentlichen Verbesserung besteht.

²³⁷ wobl 1992, 200/133

²³⁸ Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht, 23. Auflage

²³⁹ Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht, 23. Auflage

²⁴⁰ MietSlg 37.271

²⁴¹ Hausmann/Vonkilch, Kommentar Österreichisches Wohnrecht – MRG 3. Auflage (2013)

²⁴² MietSlg 39.272

• Schlussendlich hat der Mieter den Investitionskostenersatz schriftlich dem Vermieter anzuzeigen und die Rechnungen vorzulegen:

1. spätestens 14 Tage nach Einlangen der Kündigung bei Vermieter oder
2. bei einvernehmlicher Auflösung spätestens 14 Tage ab Vereinbarung
3. sonst innerhalb von zwei Monaten ab Rechtskraft des Räumungstitels gegen den Mieter²⁴³

Die Kenntnis des Vermieters ist nicht zu berücksichtigen²⁴⁴.

Reicht der Mieter die Aufforderung auf Ersatz mangelhaft ein, muss ihm eine mindestens 14 tägige Frist zur Verbesserung der Mängel wie falsche Rechnungen gewährt werden. Den Vermieter trifft damit eine „Rügeobliegenheit“ mit genauer Nennung der nicht korrekten Angaben²⁴⁵. Erst bei erneuter Mangelhaftigkeit geht der Anspruch verloren. Vom Mieter selber erbrachte Arbeiten, damit ohne Rechnung, werden verneint, wenn der Mieter nicht selber ein befugter Mann des Gewerbes ist²⁴⁶.

²⁴³ Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht, 23. Auflage

²⁴⁴ Entscheidung: 5 Ob 141/97i

²⁴⁵ Hausmann/Vonkilch, Kommentar Österreichisches Wohnrecht – MRG 3. Auflage (2013)

²⁴⁶ immolex 2003,5/3

Abtretung des Mietrechts

§ 12. (1) Der Hauptmieter einer Wohnung, der die Wohnung verläßt, darf seine Hauptmietrechte an der Wohnung seinem Ehegatten oder Verwandten in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder oder Geschwister abtreten, falls der Ehegatte oder die Verwandten in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder mindestens die letzten zwei Jahre, die Geschwister mindestens die letzten fünf Jahre mit dem Hauptmieter im gemeinsamen Haushalt in der Wohnung gewohnt haben. Dem mehrjährigen Aufenthalt in der Wohnung ist es gleichzuhalten, wenn der Angehörige die Wohnung seinerzeit mit dem bisherigen Mieter gemeinsam bezogen hat, beim Ehegatten auch, wenn er seit der Verehelichung, und bei Kindern auch, wenn sie seit ihrer Geburt in der Wohnung gewohnt haben, mag auch ihr Aufenthalt in der Wohnung noch nicht die vorgeschriebene Zeit gedauert haben. Der Eintritt in das Hauptmietrecht nach §§ 87 und 88 des Ehegesetzes wird dadurch nicht berührt.

(2) Sowohl der bisherige Hauptmieter als auch der Angehörige (die Angehörigen) sind verpflichtet, die Abtretung der Hauptmietrechte dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter kann die Rechtsfolgen des durch die Abtretung herbeigeführten Eintritts des (der) Angehörigen in das Hauptmietverhältnis ab dem der Abtretung folgenden Zinstermin geltend machen. Mehrere Angehörige, die in das Hauptmietverhältnis eintreten, sind für den Mietzins zur ungeteilten Hand zahlungspflichtig.

(3) Ist der Mietgegenstand eine Seniorenwohnung, wurde im Mietvertrag die Bereitstellung einer Grundversorgung des Hauptmieters mit sozialen Diensten der Altenhilfe vereinbart und hatte der Hauptmieter bei Abschluss des Mietvertrags das 60. Lebensjahr bereits vollendet, so steht ihm das Recht der Abtretung der Hauptmietrechte an Verwandte in absteigender Linie einschließlich der Wahlkinder nicht zu. Eine Seniorenwohnung liegt vor, wenn sowohl die Wohnung als auch die allgemeinen Teile des Hauses, über die sie erreicht werden kann, eigens – etwa durch barrierefreie Zugänge, besondere sanitäre Einrichtungen oder besondere Sicherheitseinrichtungen – für ein altengerechtes Wohnen ausgestattet sind.

Abtretung des Mietrechts

Voraussetzungen:

- Privilegierter Personenkreis.

In Absatz eins werden taxativ²⁴⁷ begünstigte Person aufgezählt, so dass andere als diese nicht in Frage kommen. Ehegatten und eingetragene Partner, was prinzipiell nicht geschiedene Paare beinhaltet (Ausnahme, wenn während der Scheidung übertragen werden soll), Verwandte in gerader Linie (inklusive Wahlkinder) und Geschwister sind aufgezählt.

- Gemeinsamer Haushalt.

Die eintretende Person muss mit dem Hauptmieter in besagter Wohnung in einem gemeinsamen Haushalt gelebt haben.

- Mindestdauer.

Weitere Voraussetzung ist, dass der gemeinsame Haushalt mindestens zwei Jahre andauert hat. Bei Geschwistern muss eine Zeit von 5 Jahren vorliegen.

- Verlassen der Wohnung.

²⁴⁷ wobl 1998, 46/18

Der bisherige Hauptmieter muss die Wohnung auch tatsächlich verlassen und (nicht unbedingt gleichzeitig²⁴⁸) den Willen haben seine Rechtsposition zu übertragen. Bei Übertragung an Minderjährige sind jedoch die Regeln des ABGB zu beachten und ein Stellvertreter zu bestellen²⁴⁹. Würde er weiterhin darin wohnen, könnten auch weiterhin seine begünstigten Personen ohne Probleme in der Einheit verweilen.

- Anzeigepflicht.

Bisherigen Hauptmieter und Eintretenden treffen die Pflicht beim Vermieter die Übertragung anzuzeigen.

Wird diese Anzeige unterlassen könnte der Vermieter in seltenen Fällen auf Schadenersatz klagen, da der ehemalige Hauptmieter dann nicht mehr passivlegitimiert ist haftet er zB aber dann trotzdem solidarisch für neue Mietschulden. Auf den Übergang der Rechte und Pflichten hat das Unterlassen aber keine Auswirkung. Die Anzeige hat daher nur deklarativen Charakter²⁵⁰.

Mietrecht im Todesfall

§ 14. (1) Durch den Tod des Vermieters oder des Mieters wird der Mietvertrag nicht aufgehoben.

(2) Nach dem Tod des Hauptmieters einer Wohnung treten in den Mietvertrag mit Ausschluß anderer zur Erbfolge berufenen Personen die im Abs. 3 genannten eintrittsberechtigten Personen ein, sofern sie nicht binnen 14 Tagen nach dem Tod des Hauptmieters dem Vermieter bekanntgeben, daß sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen. Mit dem Eintritt haften die eintretenden Personen für den Mietzins und die Verbindlichkeiten, die während der Mietzeit des verstorbenen Hauptmieters entstanden sind. Sind mehrere Personen eintrittsberechtigt, so treten sie gemeinsam in den Mietvertrag ein und haften zur ungeteilten Hand.

(3) Eintrittsberechtigt nach Abs. 2 sind der Ehegatte, der Lebensgefährte, Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder und die Geschwister des bisherigen Mieters, sofern diese Personen ein dringendes Wohnbedürfnis haben und schon bisher im gemeinsamen Haushalt mit dem Mieter in der Wohnung gewohnt haben. Lebensgefährte im Sinne dieser Bestimmung ist, wer mit dem bisherigen Mieter bis zu dessen Tod durch mindestens drei Jahre hindurch in der Wohnung in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft gelebt hat; einem dreijährigen Aufenthalt des Lebensgefährten in der Wohnung ist es gleichzuhalten, wenn er die Wohnung seinerzeit mit dem bisherigen Mieter gemeinsam bezogen hat. In dem in § 12 Abs. 3 genannten Fall sind Verwandte in absteigender Linie einschließlich der Wahlkinder nicht eintrittsberechtigt.²⁵¹

²⁴⁸ Hausmann/Vonkilch, Kommentar Österreichisches Wohnrecht – MRG 3. Auflage (2013)

²⁴⁹ wobl 2003, 323/173

²⁵⁰ wobl 2011, 426/156

²⁵¹ RIS Datenbank am 2.10.2016

Voraussetzungen:

- Privilegierter Personenkreis.

Ebenfalls wie in § 12 MRG taxativ aufgezählte Begünstigte (Ehegatten, Verwandte in gerade Linie, Wahlkinder, Geschwister...)

- Gemeinsame Haushalt.

Tatsächliche Lebensmittelpunkt und ein gemeinsames Zusammenleben mit dem Mieter in besagter Wohnung auf gewisse Dauer²⁵² (kurze Unterbrechungen wie Studienreisen oder Krankenhausaufenthalte unterbrechen diese Dauer nicht²⁵³).

Ein zB Unterlassen der Pflege würde ein gemeinsames Wohnen stören und zum Wegfall des Anspruches führen²⁵⁴.

- Dringendes Wohnbedürfnis.

Als Unterschied zu § 12 sieht § 14 eine weitere Voraussetzung vor. Das dringende Wohnbedürfnis muss im Zeitpunkt des Todes des Mieters vorliegen²⁵⁵ und darf nicht absichtlich, in Hoffnung auf einen Anspruch gemäß § 14, herbeigeführt sein.

- Anzeigepflicht analog zu § 12.

Eine dezidierte Anzeigepflicht sieht die Bestimmung nicht vor. Die Lehre sieht aber dieselbe Problematik der Passivlegitimation wie in § 12 und wendet die Pflicht analog an. Der Vermieter würde sonst zB bei Mietzinsrückständen den Toten versuchen zu klagen²⁵⁶.

²⁵² Hausmann/Vonkilch, Kommentar Österreichisches Wohnrecht – MRG 3. Auflage (2013)

²⁵³ wobl 2001, 74/48

²⁵⁴ wobl 2009, 241/82 [Vonkilch]

²⁵⁵ wobl 2008, 133/44

²⁵⁶ Hausmann/Vonkilch, Kommentar Österreichisches Wohnrecht – MRG 3. Auflage (2013)

Ausstattungskategorien und Kategoriebeträge

§ 15a. (1) Eine Wohnung hat die Ausstattungskategorie

1. A, wenn sie in brauchbarem Zustand ist, ihre Nutzfläche mindestens 30 m² beträgt, die Wohnung zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht und über eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage oder eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung und über eine Warmwasseraufbereitung verfügt;

2. B, wenn sie in brauchbarem Zustand ist, zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht;

3. C, wenn sie in brauchbarem Zustand ist und zumindest über eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren verfügt;

4. D, wenn sie entweder über keine Wasserentnahmestelle oder über kein Klosett im Inneren verfügt oder wenn bei ihr eine dieser beiden Einrichtungen nicht brauchbar ist.

(2) Die Ausstattungskategorie nach Abs. 1 richtet sich nach dem Ausstattungszustand der Wohnung im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags. Eine Wohnung ist in eine Ausstattungskategorie auch bei Fehlen eines Ausstattungsmerkmals einzuordnen, wenn das fehlende Ausstattungsmerkmal, nicht jedoch eine Badegelegenheit, durch ein oder mehrere Ausstattungsmerkmale einer höheren Ausstattungskategorie aufgewogen wird. Ist im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags die Wohnung oder ein Ausstattungsmerkmal nicht brauchbar oder entspricht eine Badegelegenheit nicht dem zeitgemäßen Standard, so ist dies für die Einstufung der Wohnung im Categoriesystem nur zu berücksichtigen, wenn der Mieter die Unbrauchbarkeit oder das Fehlen des zeitgemäßen Standards dem Vermieter angezeigt und dieser den Mangel nicht in angemessener Frist, höchstens aber binnen dreier Monate ab Zugang der Anzeige, behoben hat.

(3) Der Kategoriebetrag je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat wird für die Ausstattungskategorie

1. A mit 3,43 Euro,

2. B mit 2,57 Euro,

3. C mit 1,71 Euro,

4. D mit 0,86 Euro

festgesetzt und entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6 valorisiert.

(4) Der Bundesminister für Justiz hat die durch die Valorisierung geänderten Beträge und den Zeitpunkt, in dem deren Änderung mietrechtlich wirksam wird, im Bundesgesetzblatt kundzumachen. Die Kundmachung hat auch einen Hinweis auf die in § 16 Abs. 9 zweiter Satz angeführten weiteren Voraussetzungen für eine Erhöhung des Hauptmietzinses zu enthalten.²⁵⁷

²⁵⁷ RIS Datenbank am 2.10.2016

Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses

§ 16. (1) Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des Hauptmietzinses für einen in Hauptmiete gemieteten Mietgegenstand sind ohne die Beschränkungen der Abs. 2 bis 5 bis zu dem für den Mietgegenstand im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag zulässig, wenn

1.

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; ein Unternehmer, der eine Geschäftsräumlichkeit mietet, kann sich auf die Überschreitung des zulässigen Höchstmaßes nach Abs. 8 erster Satz nur berufen, wenn er die Überschreitung unverzüglich, spätestens jedoch bei Übergabe des Mietgegenstandes, gerügt hat;

2.

der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist, oder der Mietgegenstand auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau neu geschaffen worden ist;

3.

der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, an dessen Erhaltung aus Gründen des Denkmalschutzes öffentliches Interesse besteht, sofern der Vermieter unbeschadet der Gewährung öffentlicher Mittel zu dessen Erhaltung nach dem 8. Mai 1945 erhebliche Eigenmittel aufgewendet hat;

4.

der Mietgegenstand eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B ist und seine Nutzfläche 130 m² übersteigt, sofern der Vermieter eine solche Wohnung innerhalb von sechs Monaten nach der Räumung durch den früheren Mieter oder Inhaber an einen nicht zum Eintritt in die Mietrechte des früheren Mieters Berechtigten vermietet; bei Durchführung von Verbesserungsarbeiten verlängert sich diese Frist um ein Jahr;

5.

ein unbefristetes Mietverhältnis vorliegt, seit Übergabe des Mietgegenstandes mehr als ein Jahr verstrichen ist und die Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses in Schriftform getroffen wird.

(2) Liegen die Voraussetzungen des Abs. 1 nicht vor, so darf der zwischen dem Vermieter und dem Mieter für eine gemietete Wohnung der Ausstattungskategorien A, B oder C vereinbarte Hauptmietzins je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat den angemessenen Betrag nicht übersteigen, der ausgehend vom Richtwert (§ 1 RichtWG) unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche zu berechnen ist. Für die Berechnung des demnach höchstzulässigen Hauptmietzinses sind im Vergleich zur mietrechtlichen Normwohnung (§ 2 Abs. 1 RichtWG) entsprechende Zuschläge zum oder Abstriche vom Richtwert für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen vom Standard der mietrechtlichen Normwohnung nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens vorzunehmen, wobei die folgenden, für die Bewertung einer Wohnung bedeutsamen Umstände im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages zu berücksichtigen sind:

1.

die Zweckbestimmung der Wohnung, ihre Stockwerkslage, ihre Lage innerhalb eines Stockwerks, ihre über oder unter dem Durchschnitt liegende Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft, beispielsweise mit Balkonen, Terrassen, Keller- oder Dachbodenräumen, Hausgärten oder Abstellplätzen, ihre sonstige Ausstattung oder Grundrißgestaltung, eine gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung bessere Ausstattung oder Grundrißgestaltung jedoch nur, wenn sie nicht allein auf Kosten des Hauptmieters vorgenommen wurde,

2.

die Ausstattung der Wohnung (des Gebäudes) mit den in § 3 Abs. 4 RichtWG angeführten Anlagen, Garagen, Flächen und Räumen, wobei die jeweiligen Zuschläge mit den bei der Ermittlung des Richtwerts abgezogenen Baukostenanteilen begrenzt sind,

3.

die Lage (Wohnumgebung) des Hauses,

4.

der Erhaltungszustand des Hauses,

5.

die gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung niedrigere Ausstattungskategorie bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie B und bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie C durch entsprechende Abstriche.

(3) Für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen gemäß Abs. 2 Z 3 sind je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat Zuschläge oder Abstriche bis zur Höhe von 0,33 vH der Differenz zwischen dem der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil (§ 3 Abs. 2 und 5 und § 6 RichtWG) und den der Lage des Hauses entsprechenden Grundkostenanteilen 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 dieser Lage (Wohnumgebung) üblicherweise aufgewendet werden.

(4) Ein Zuschlag nach Abs. 3 ist nur dann zulässig, wenn die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, eine

Lage aufweist, die besser ist als die durchschnittliche Lage (§ 2 Abs. 3 RichtWG), und wenn die für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände dem Mieter in Schriftform bis spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrages ausdrücklich bekanntgegeben worden sind.

(5) Liegen die Voraussetzungen des Abs. 1 nicht vor, so darf der für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D vereinbarte Hauptmietzins je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat 0,86 Euro nicht übersteigen; befindet sich diese Wohnung jedoch in brauchbarem Zustand, so darf ein Hauptmietzins bis zu einem Betrag von 1,71 Euro je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat vereinbart werden.

(6) Die in Abs. 5 genannten Beträge vermindern oder erhöhen sich in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2000 oder des an seine Stelle tretenden Index gegenüber der für Februar 2001 verlautbarten Indexzahl ergibt, wobei Änderungen solange nicht zu berücksichtigen sind, als sie 5 vH dieser Indexzahl und in der Folge 5 vH der zuletzt für die Valorisierung maßgebenden Indexzahl nicht übersteigen. Bei der Berechnung der neuen Beträge sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächstniedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächsthöheren ganzen Cent aufzurunden. Die neuen Beträge gelten ab dem der Verlautbarung der Indexveränderung durch die Bundesanstalt Statistik Österreich folgenden übernächsten Monatsersten. Der Bundesminister für Justiz hat die durch die Valorisierung geänderten Beträge und den Zeitpunkt, in dem deren Änderung mietrechtlich wirksam wird, im Bundesgesetzblatt kundzumachen; die Kundmachung hat in den Fällen einer Erhöhung auch einen Hinweis auf die in Abs. 9 zweiter Satz angeführten weiteren Voraussetzungen für eine Erhöhung des Hauptmietzinses zu enthalten.

(7) Der nach Abs. 1 bis 6 höchstzulässige Hauptmietzins vermindert sich im Fall eines befristeten Hauptmietvertrags (§ 29 Abs. 1 Z 3) um 25 vH. Wird der befristete Hauptmietvertrag in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit umgewandelt, so gilt die Verminderung des nach Abs. 1 bis 6 höchstzulässigen Hauptmietzinses ab dem Zeitpunkt der Umwandlung nicht mehr, sofern sie im Hauptmietvertrag ziffernmäßig durch Gegenüberstellung des für ein unbefristetes Mietverhältnis zulässigen und des tatsächlich vereinbarten Hauptmietzinses schriftlich ausgewiesen wurde.

(7a) (Anm.: aufgehoben durch BGBl. I Nr. 36/2000)

(7b) (Anm.: aufgehoben durch BGBl. I Nr. 36/2000)

(8) Mietzinsvereinbarungen sind insoweit unwirksam, als der vereinbarte Hauptmietzins den nach Abs. 1 bis 7 zulässigen Höchstbetrag überschreitet. Die Unwirksamkeit ist binnen drei Jahren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen. Bei befristeten Hauptmietverhältnissen (§ 29 Abs. 1 Z 3) endet diese Frist frühestens sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis; die Verjährungsfrist beträgt in diesem Fall zehn Jahre.

(9) Ergibt sich durch die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung ein höherer Hauptmietzins (Anm.: richtig: Hauptmietzins,) als nach Abs. 1 bis 7 zu diesem Zeitpunkt zulässig ist, so ist der übersteigende Teil unwirksam. Berechtigt eine Wertsicherungsvereinbarung den Vermieter zu einer Erhöhung des Hauptmietzinses, so hat der Hauptmieter dem Vermieter den erhöhten Hauptmietzins von dem auf das Wirksamwerden der Indexveränderung (Abs. 6 dritter Satz) folgenden Zinstermin an zu entrichten, wenn der Vermieter dem Hauptmieter in einem nach Wirksamwerden der Indexveränderung ergehenden Schreiben, jedoch spätestens 14 Tage vor dem Termin, sein darauf gerichtetes Erhöhungsbegehren bekanntgibt. Eine sich durch die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung ergebende Unwirksamkeit des erhöhten Hauptmietzinses ist innerhalb der in Abs. 8 genannten Fristen ab dem Erhöhungsbegehren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen.

(10) Die Beschränkungen der Abs. 2 bis 7 gelten nicht für Vereinbarungen über die zeitlich begrenzte Erhöhung des Hauptmietzinses zur Deckung der Kosten der Erhaltung und von nützlichen Verbesserungen im Sinn der §§ 3 und 4 sowie zur Deckung der Kosten von geförderten Sanierungsmaßnahmen. Solche Vereinbarungen sind nur in Schriftform und frühestens ein halbes Jahr nach Abschluß des Mietvertrags zulässig; das Ausmaß der Erhöhung und der Erhöhungszeitraum sind ausdrücklich zu vereinbaren. Bei befristeten Mietverträgen sind solche Vereinbarungen überdies nur zulässig, sofern der Erhöhungszeitraum vor dem Ablauf des Mietverhältnisses endet.

(11) Vereinbarungen gemäß Abs. 10 sind auch für spätere Mieter rechtswirksam, sofern ihnen bei Abschluß des Mietvertrages das Ausmaß der Erhöhung und der Erhöhungszeitraum schriftlich bekanntgegeben wurde und bei einem befristeten Mietvertrag der Erhöhungszeitraum vor dem Ablauf des Mietverhältnisses endet.

(12) Mietzinsvorschriften in förderungsrechtlichen Bestimmungen bleiben unberührt.

Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses

1. die Zweckbestimmung der Wohnung, ihre Stockwerkslage, ihre Lage innerhalb eines Stockwerks, ihre über oder unter dem Durchschnitt liegende Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft, beispielsweise mit Balkonen, Terrassen, Keller- oder Dachbodenräumen, Hausgärten oder Abstellplätzen, ihre sonstige Ausstattung oder Grundrissgestaltung, eine gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung bessere Ausstattung oder Grundrissgestaltung jedoch nur, wenn sie nicht allein auf Kosten des Hauptmieters vorgenommen wurde.

2. die Ausstattung der Wohnung (des Gebäudes) mit den in § 3 Abs. 4 RichtWG angeführten Anlagen, Garagen, Flächen und Räumen, wobei die jeweiligen Zuschläge mit den bei der Ermittlung des Richtwerts abgezogenen Baukostenanteilen begrenzt sind.

Beispiele hierfür sind Aufzüge, Fahrradabstell-, Hobbyräume, Waschküchen, Gemeinschaftsantennen. Eine kurzzeitige Nicht-Benutzbarkeit genannter Anlagen oder Räume führt jedoch zu keinem Anspruch auf Mietzins-Reduktion²⁵⁸.

3. die Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung einer Etagenheizung, die er errichtet oder deren Errichtungskosten er übernommen hat, durch einen entsprechenden Zuschlag.

4. die Lage (Wohnumgebung) des Hauses.

Womöglich der ausschlaggebenste und gleichzeitig komplexeste Punkt bei der Bemessung von Zuschlägen und auch Abschlägen (siehe unten).

5. der Erhaltungszustand des Hauses.

Hier wird nicht auf kleine Wasser- oder Putzschäden in den Allgemeinbereichen abgestellt, sondern vielmehr auf den tatsächlichen Erhaltungsbedarf²⁵⁹. In der Praxis kommt es bei Ziffer fünf meist zu Abschlägen.

²⁵⁸ MietSlg 50.334

²⁵⁹ MietSlg 51.317

6. die gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung (der Kat. A) niedrigere Ausstattungskategorie bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie B und bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie C durch entsprechende Abstriche.

Auch hier ist kein genauer Prozentsatz angegeben, kann aber aus dem MRG gelesen werden, dass Kat. B ein Abschlag von 25% und Kat. C einer von 50% bedeuten.

Kündigungsbeschränkungen

§ 30²⁶⁰. (1) Der Vermieter kann nur aus wichtigen Gründen den Mietvertrag kündigen.

(2) Als ein wichtiger Grund ist es insbesondere anzusehen, wenn

1.
der Mieter trotz einer nach dem Eintritt der Fälligkeit erfolgten Mahnung mit der Bezahlung des Mietzinses über die übliche oder ihm bisher zugestandene Frist hinaus, mindestens aber acht Tage im Rückstand ist;
2.
der Mieter, dessen vereinbarter Mietzins ganz oder teilweise in eigenen Dienstleistungen besteht, die bedungenen Dienste vertragswidrig verweigert;
3.
der Mieter vom Mietgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht, namentlich den Mietgegenstand in arger Weise vernachlässigt oder durch sein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten den Mitbewohnern das Zusammenwohnen verleidet oder sich gegenüber dem Vermieter oder einer im Haus wohnenden Person einer mit Strafe bedrohten Handlung gegen das Eigentum, die Sittlichkeit oder die körperliche Sicherheit schuldig macht, sofern es sich nicht um Fälle handelt, die nach den Umständen als geringfügig zu bezeichnen sind; dem Verhalten des Mieters steht, soweit er es unterließ, die ihm mögliche Abhilfe zu schaffen, das Verhalten seines Ehegatten und der anderen mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen sowie der von ihm sonst in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen gleich;
4.
der Mieter den Mietgegenstand mit oder ohne Beistellung von Einrichtungsgegenständen ganz weitergegeben hat und ihn offenbar in naher Zeit nicht für sich oder die eintrittsberechtigten Personen (§ 14 Abs. 3) dringend benötigt oder, wengleich auch nur teilweise, durch Überlassung an einen Dritten gegen eine im Vergleich zu dem von ihm zu entrichtenden Mietzins und etwaigen eigenen Leistungen an den Dritten unverhältnismäßig hohe Gegenleistung verwertet. Die teilweise Weitergabe einer Wohnung kommt einer gänzlichen Weitergabe gleich, wenn die nicht weitergegebenen Teile der Wohnung nicht zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses des Mieters oder der eintrittsberechtigten Personen regelmäßig verwendet werden;
5.
die vermieteten Wohnräume nach dem Tod des bisherigen Mieters nicht mehr einem dringenden Wohnbedürfnis eintrittsberechtigter Personen (§ 14 Abs. 3) dienen;
6.
die vermietete Wohnung nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters oder der eintrittsberechtigten Personen (§ 14 Abs. 3) regelmäßig verwendet wird, es sei denn, daß der Mieter zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus beruflichen Gründen abwesend ist;
7.
die vermieteten Räumlichkeiten nicht zu der im Vertrag bedungenen oder einer gleichwertigen geschäftlichen Betätigung regelmäßig verwendet werden, es sei denn, daß der Mieter nur vorübergehend wegen Urlaubs, Krankheit oder Kuraufenthalts abwesend ist;
8.
der Vermieter die gemieteten Wohnräume für sich selbst oder für Verwandte in absteigender Linie dringend benötigt und ihm oder der Person, für die der Mietgegenstand benötigt wird, aus der Aufrechterhaltung des Mietvertrags ein unverhältnismäßig größerer Nachteil erwüchse als dem Mieter aus der Kündigung; die Abwägung der beiderseitigen Interessen entfällt, wenn es sich um eine vom Wohnungseigentümer nach Wohnungseigentumsbegründung vermietete Eigentumswohnung handelt;
9.
der Vermieter den Mietgegenstand für sich selbst oder für Verwandte in gerader Linie dringend benötigt und dem Mieter Ersatz beschaffen wird;
- 10.

²⁶⁰ Das Rechtsinformationssystem des Bundes in Folge kurz: RIS Datenbank am 2.10.2016

der Vermieter den Mietgegenstand, der schon vor der Kündigung zur Unterbringung von Arbeitern oder sonstigen Angestellten des eigenen Betriebes bestimmt war, für diesen Zweck dringend benötigt;

11.

ein dem Bund, einem Bundesland oder einer Gemeinde gehöriger Mietgegenstand auf eine Art verwendet werden soll, die in höherem Maß den Interessen der Verwaltung dient als die gegenwärtige Verwendung, und dem Mieter Ersatz beschafft wird;

12.

bei Untermietverhältnissen durch die Fortsetzung der Untermiete wichtige Interessen des Untervermieters verletzt würden, namentlich wenn der Untervermieter den Mietgegenstand für sich selbst oder für nahe Angehörige dringend benötigt oder wenn ihm nach den Umständen die Aufrechterhaltung der Wohnungsgemeinschaft mit dem Untermieter billigerweise nicht zugemutet werden kann;

13.

ein im Mietvertrag schriftlich als Kündigungsgrund vereinbarter Umstand eintritt, der in bezug auf die Kündigung oder die Auflösung des Mietverhältnisses für den Vermieter (Untervermieter), für seine nahen Angehörigen (§ 14 Abs. 3) oder für das Unternehmen, für das der Vermieter (Untervermieter) allein oder in Gemeinschaft mit anderen Personen vertretungsbefugt ist, als wichtig und bedeutsam anzusehen ist;

14.

die ordnungsgemäße Erhaltung des Miethauses, in dem sich der Mietgegenstand befindet, aus den Hauptmietzinsen einschließlich der zur Deckung eines erhöhten Erhaltungsaufwandes zulässigen erhöhten Hauptmietzinse weder derzeit, noch auf Dauer sichergestellt werden kann, die baubehördliche Bewilligung zur Abtragung des Miethauses erteilt worden ist und dem Mieter Ersatz beschafft wird;

15.

ein Miethaus ganz oder in dem Teil, in dem sich der Mietgegenstand befindet, abgetragen oder umgebaut werden soll, mit dem Abbruch (Umbau) die Errichtung eines neuen (geänderten) Baues sichergestellt ist, die Bezirksverwaltungsbehörde auf Antrag des Bauwerbers mit Bescheid erkannt hat, daß selbst unter Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen der bisherigen Mieter der geplante Neubau (Umbau) aus Verkehrsrücksichten, zu Assanierungszwecken, zur Vermehrung der Wohnungen, die zur Beseitigung oder Milderung eines im Ortsgebiet bestehenden quantitativen Wohnungsbedarfes oder eines qualitativen Wohnfehlbestandes geeignet sind, oder aus anderen Gründen im öffentlichen Interesse liegt und dem Mieter Ersatz beschafft wird;

16.

der Hauptmieter einer Wohnung der Ausstattungskategorie „D“ weder bereit ist, eine vom Vermieter im Sinn des § 4 Abs. 4 angebotene Standardverbesserung zuzulassen, noch die angebotene Standardverbesserung selbst durchzuführen, und dem Mieter Ersatz beschafft wird.

(3) Eine Vereinbarung, wonach dem Vermieter das Kündigungsrecht unbeschränkt oder in einem weiteren als dem vorstehend bestimmten Maß zustehen soll, ist rechtsunwirksam. Überdies kann der Vermieter, der das Miethaus durch Rechtsgeschäft unter Lebenden erworben hat, aus dem Grund des Abs. 2 Z 8 nur kündigen, wenn zwischen dem Zeitpunkt der Erwerbung und dem Kündigungstermin mindestens zehn Jahre liegen. Ein Miteigentümer kann die Kündigungsgründe des Abs. 2 Z 8 bis 11 überdies nur geltend machen, wenn er wenigstens Eigentümer zur Hälfte ist.