

Die Mietzinsbildung im Gründerzeithaus in Wien - Die Auswirkungen des regulatorischen Einwirkens des Staates auf den Wohnungsmietmarkt mit einem Vergleich zu Berlin

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
"Master of Science"

eingereicht bei
Georg Flödl MA MRICS

Mag. Christoph Lehner

09371361

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MAG. CHRISTOPH LEHNER**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "DIE MIETZINSBILDUNG IM GRÜNDERZEITHAUS IN WIEN - DIE AUSWIRKUNGEN DES REGULATORISCHEN EINWIRKENS DES STAATES AUF DEN WOHNUNGSMIETMARKT MIT EINEM VERGLEICH ZU BERLIN", 103 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 das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 10.11.2021

Unterschrift

Kurzfassung

Das Thema „Wohnen“ betrifft jeden Menschen und so werden die gesellschaftlichen Aspekte des Wohnungsmarktes beleuchtet und die Akteure sowie deren Interessen konkretisiert: Vermieter möchten laufend Einnahmen generieren und beabsichtigen grundsätzlich eine nachhaltige Wertanlage. Dem gegenüber steht die Seite der Mieter, welche an leistbarem und sicherem Wohnraum Interesse hat. Der Staat hat die Aufgabe, zwischen diesen Parteien, durch Gesetzgebung einen Ausgleich zu schaffen, bei denen beide Standpunkte in verträglicher Weise berücksichtigt: Der Staat greift in großem Umfang in den Markt ein: Die Heranbildungen dieser staatlichen Regularien werden herausgearbeitet und in den Kontext der jeweiligen Zeit gebracht, wobei die Entwicklung dieser staatlichen Eingriffe ist den sozialen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Umständen geschuldet ist. Die herrschende Wohnungsnot in den Jahren des Ersten Weltkriegs inklusive Hyperinflation, bedingte erste staatliche Eingriffe, die – obwohl als Provisorium gedacht – nicht mehr außer Kraft traten und im ersten Mietengesetz 1922 mündeten. Das Gesetz sah sich ständigen, den jeweiligen Anforderungen der Zeit angepassten, Novellierungen ausgesetzt bei denen grundsätzlich die Position des Mieters durchwegs verbessert wurde. Das Mieterschutzsystem in Deutschland – im Speziellen wird Berlin behandelt- machte eine, zum nationalen Recht, vergleichbare Entwicklung durch. Es ist ebenfalls vom Prinzip der staatlichen Regulierungen geprägt und stellt eine Form des Sozialen Mietrechts dar. Spezielle Entwicklungen wie Vorkaufsrechte von Mietern und rezente Entwicklungen wie die Mietpreisbremse, der Berliner Mietendeckel oder die Initiative zur Enteignung von Wohnkonzernen werden angeführt. Besonderes Augenmerk wird in der Arbeit auf die Vermietungssituation im klassischen Wiener Zinshaus der Gründerzeit gelegt. Neben der politischen Entwicklung der Mietpreisregulierungen hat der Richtwert außerordentliche Bedeutung: Ein staatlich festgelegter zulässiger Betrag, welcher die gesetzliche Miete definiert. Durch die künstliche Niedrighaltung des Richtwertes in Wien in Relation zu den anderen Bundesländern entwickelte sich ein im Gesetz vorgesehenes Zu- und Abschlag-System und das Streitthema Lageumgebung und Lagezuschlag. Durch eine Entscheidung des OGH 2018 wurde das etablierte Berechnungsmodell zu Lasten der Rechtssicherheit ausgehebelt. All diese Umstände führen in der Praxis nicht zu der politisch beabsichtigten Verbesserung der Situation der (potenziellen Mieter): Die durch die Regularien bedingte Unattraktivität des Vermietens schlägt sich in einer Reduktion der auf den Markt kommenden Einheiten. Konstrukte zur Erzielung höherer

Erträge, wie eine touristische Vermietung, oder die Schaffung neuen Wohnraumes durch den Abriss alter Objekte werden gesetzlich eingeschränkt. Dem gegenüber stehen attraktive Kaufpreise für Wohnungseigentum, die Parifizierungen fördern und einen weiteren Entzug der Einheiten vom Mietmarkt bedingt. Angemessene Mietpreise, transparente Berechnungsmethoden und der Abbau bürokratischer Schwierigkeiten in Kombination mit einer Neubau-Offensive vermögen das Problem zu entschärfen.

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	1
2. Grundlagen bzw. allgemeine Aspekte des Wohnungsmarktes	5
2.1. Das Grundrecht Wohnen	5
2.2. Langfristiges Investment	5
2.3. Örtliche Fixierung des Gutes Wohnung	5
2.4. Aufwendungen bei einem Nutzerwechsel	6
3. Interessen der Marktteilnehmer	7
3.1. Interessen der Vermieter	7
3.1.1. Reduzierung der Inflationsgefahr	7
3.1.2. Erzielung von laufenden Einnahmen	8
3.1.3. Nachhaltige Wertanlage	8
3.2. Interessen der Mieter	9
3.2.1. Leistbarer Wohnraum	9
3.2.2. Sichere Wohnsituation	9
3.2.3. Flexibilität	9
3.3. Interessen des Staates	10
3.3.1. Interessensausgleich zwischen Vermieter und Mieter	10
3.3.2. Vermeidung von sozialen Unruhen	11
3.3.3. Steuereinnahmen	11
4. Historische Entwicklung von Mietregulierungen	12
4.1. Historie in Österreich unter Berücksichtigung der Situation in Wien	12
4.1.1. Allgemeine Entwicklung des ABGB	12
4.1.2. Der Weg zum Mietengesetz 1922	16
4.1.3. 1925: Eine Abänderung des Mietengesetzes	20
4.1.4. Das Jahr 1929	20
4.1.5. Zeit des Austrofaschismus und des Nationalsozialismus 1933-1945	21
4.1.6. Zeit der Zweiten Republik	22
4.1.7. Mietengesetznovelle 1946 und weitere	23
4.1.8. Das Mietrechtsänderungsgesetz 1967	24
4.1.9. Die Mietzinsnovelle 1974	26
4.1.10. Das Mietrechtsgesetz 1981	26
4.1.11. Der Preisschutz im Mietrechtsgesetz 1982	27
4.1.12. Die Mietrechtsgesetz Novelle 1985	29

4.1.13.	Die Novelle des Mietrechtsgesetz 1994	30
4.2.	Die Entwicklung des Mietrechts in Deutschland, insbesondere Berlin	30
4.3.	Mieterschutz des BGB.....	30
5.	Status quo von Mietregulierungen	33
5.1.	Mietregulierungen in Wien	33
5.1.1.	Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes	33
5.1.2.	Der Richtwert	34
5.1.3.	Historische Berechnung des Richtwertes.....	35
5.1.4.	Die mietrechtliche Normwohnung.....	36
5.1.5.	Höhe des Richtwertes und Indexierung.....	39
5.1.6.	Zu- und Abschläge	39
5.1.7.	Die Wohnumgebung und der Lagezuschlag	41
5.1.8.	Zulässigkeit	43
5.1.9.	Die Rechtsgrundlage des Grundkostenanteils und seine Bedeutung	44
5.1.10.	Die Zäsur beim Lagezuschlag 2018 – Entscheidung des OGH	45
5.1.11.	Pauschalauskunft vs. Rechtssicherheit?	47
5.1.12.	Die OGH Entscheidung „Drogenumschlagplatz“	51
5.1.13.	Weitere Instrumente und Gestaltungsmöglichkeiten der Stadt Wien..	52
5.2.	Mietregulierungen in Berlin	54
6.	Gebäudebestand in Wien	57
7.	Aktuelle Entwicklung bzw. Probleme bei Mietpreisregulierungen durch den Staat. Warum Wien anders als Berlin ist - Zwei Hauptstädte – Ein Problem Ein Vergleich von Wien vs. Berlin	60
7.1.	Politische Entwicklung von Mietpreisregulierungen.....	60
7.2.	Entwicklung der Preise für Mietwohnungen	63
7.3.	Entwicklung der Anzahl an Angeboten von Mietwohnungen am Markt.....	70
7.4.	Auswirkung auf die Wohnungsgrößen und die Ausstattung.....	73
7.5.	Entwicklung der Investitionen aufgrund von Mietpreisregulierungen.....	74
7.6.	Entwicklung der Wohnungs- und Mieterstruktur im privaten Mietbereich ..	77
7.7.	Rolle des Leerstandes.....	79
7.8.	Parifizierung von Mietwohnungen.....	80
7.9.	Abriss von Bestandsobjekten	82
7.10.	Vermietung auf Internetplattformen zu touristischen Zwecken	83
7.11.	Umgehungsmechanismen	85
7.12.	Auswirkungen auf andere Märkte	85
8.	Schlussfolgerungen, Ideen einer Lösung sowie Zukunftsperspektiven....	87

Literaturverzeichnis.....	91
Abkürzungsverzeichnis.....	95
Abbildungs,-Tabellen- und Diagrammverzeichnis.....	96

1. Einleitung

Von größter rechtlicher und wirtschaftlicher Relevanz für jeden Vermieter, ist die Fragestellung in welcher Form und in welcher Höhe eine Mietzinsvereinbarung korrekt abgeschlossen werden kann. Der Dschungel an verschiedenen Anwendungsbereichen, Normen, (Teil-) Ausnahmen, Gegenausnahmen und Analogien stellt den Rechtsanwender oft vor große Probleme einwandfreie Verträge zur Verfügung zu stellen.

Doch ist jede rechtliche Norm ein Ergebnis eines langen Entstehungsprozesses, in die mannigfaltige wirtschaftliche oder soziale Aspekte der verschiedenen Interessenvertreter – speziell im österreichischen Mietrecht – eingeflossen sind. Durch ein historisches Wachsen der komplexen Materie Mietrecht und Mietzinse in Österreich ist nicht nur auf ein Ziel zum Zeitpunkt der Verabschiedung der Norm – ein Ergebnis als „Kind seiner Zeit“ – abzustellen, sondern vielmehr auch der „Telos“ – der Endzweck oder Ziel - zur Regelung von zukünftigen Sachverhalten zu beleuchten.

Diese – oftmals auch emotional diskutierten – staatlichen Eingriffe, als Gegenstück zur freien Marktwirtschaft, in die sensible Thematik, haben größte soziale und gesamtgesellschaftliche Auswirkungen. Wichtig ist hierbei festzustellen, wie viele Adressaten es auf Seite der Wohnungsmieter und -vermieter gibt, die starren gesetzlichen Obergrenzen unterworfen sind, und welche zukünftigen Entwicklungen hinsichtlich des Bestandes an den verfügbaren Objekten abzuleiten sind. Dadurch ergibt sich die Konsequenz inwieweit staatliche Eingriffe in Zukunft zu erwarten sind bzw. in welchem Umfang diese anzudenken sind.

Speziell Regelungen, welche den Eigentümer bei Vermietung von Wohnungen zwingen sich einer gewissen Höhe zu unterwerfen, haben weitreichende – auch volkswirtschaftlich relevante – Auswirkungen. Welche Instrumente der Gesetzgeber oder die Rechtsprechung erarbeitet haben, die daraus resultierenden Konsequenzen und in Vergleichszügen über unsere Grenzen hinweg nach Deutschland soll diese Arbeit liefern. Um die Materie einzugrenzen und nicht überschießend zu behandeln soll sich die Arbeit vor Allem mit der Vermietsituation im klassischen Altbau der Gründerzeit befassen.

Es sollen Fragen erörtert werden:

- Sind die beschriebenen Mittel überhaupt probate Mittel um den beabsichtigten Zweck zu erfüllen?
- Ist die Treffsicherheit durch Regulatoren so gut gegeben, dass diese Ziele auch erreicht werden?
- Führen die Regelungen zu einer Verbesserung der Situation am Markt des beabsichtigt zu schützenden Adressatenkreises oder verknappt sich das Angebot?

Doch handelt es sich bei sämtlichen Vereinbarungen über Mietzinse eben nicht um eine nationale Diskussion im Elfenbeinturm. Ein Blick über unsere Staatsgrenzen hinweg nach Deutschland erlaubt den Vergleich vieler Parallelen – auch in aktueller Entwicklung – aber auch starke unterschiedliche Herangehensweisen, wie die politische Diskussion sowie Instrumente der direkten Demokratie speziell in Berlin zeigen.

Doch sind nicht nur die medial ausgeschlachteten, von beiden Seiten fundamentalistisch anmutenden Gesichtspunkte zu diskutieren und Aspekte zu beleuchten, sondern auch mögliche Chancen, die die Regelungen in adaptierter Form für den heimischen Markt bieten.

Warum befasst sich diese Arbeit schwerpunktmäßig mit der Einschränkung der Vermietung im klassischen Zinshaus (inklusive dem Gründerzeitviertel) in Wien? Im Gegensatz zu Wien gibt es in den anderen Landeshauptstädten keinen in der Größe vergleichbaren Markt und hängt dies auch oft mit einer historisch gewachsenen Eigentümerstruktur z.B. in Linz oder Innsbruck zusammen: Eigentumsgedanken waren in diesen Regionen oft stärker ausgeprägt, sodass im Großen und Ganzen weniger gemietet wurde. Die Anzahl an Wiener Zinshäusern der Gründerzeit und die daraus folgende Vermietsituation ist in Wien vor allem der damaligen Größe der Stadt während der Donaumonarchie und dem damit einhergehenden hohen Bedarf an Wohnraum zu erklären. Bereits damals profitierte der Ballungsraum Wien vom Zuzug: Während im Jahre 1890 Wien eine Bevölkerungszahl von rund 1,4 Millionen Menschen aufwies, wuchs diese bis zum Jahre 1910 auf 2,1 Mio an¹. Der Höhepunkt war während des Ersten Weltkriegs durch den Zuzug von Flüchtlingen bei ca. 2,5 Mio

¹https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Bev%C3%B6lkerung#Einwohner_.28Stadtgebiet_seit_1.9.1954_2C_1590-1857:_ungef.C3.A4hres_heutiges_Stadtgebiet.29

erreicht. In Anbetracht dieser oft grob unverhältnismäßigen Verhandlungsposition zwischen Vermieter und Wohnungsinteressent fußt der Gedanke des Mieterschutzes.

Zu Beginn der Aufgabenstellung werden zunächst die Grundlagen des Wohnungsmarktes aufgezeigt und welche – teils gegensätzlichen - Interessen die Teilnehmer am Wohnungsmarkt haben.

In der Arbeit wird weiter dargestellt, welche historische Entwicklung die einschlägigen Gesetze durchgemacht haben und welche Themen die Normen und Regeln den Anwendern bei der Wohnraumvermietung mit sich bringen. Da das Mietrecht grundsätzlich immer ein Spiegelbild der Gesellschaft und der historischen Umstände war, soll auch auf die Entwicklung bis zum derzeitigen Status-quo eingegangen werden. Der Gesetzgeber schafft keine Reglementierungen „aus dem Bauch“ heraus – sondern verfolgt durch seine Normen immer eine gewisse Absicht, einen Umstand zu ändern. Diese sind daher immer im historischen Lichte zu betrachten, weshalb eine kurze Chronologie der Entwicklungen der regulatorischen Eingriffe unumgänglich ist.

Kurz soll ebenfalls die Thematik der Kündigung bzw. von Befristungen und somit dem erweiterten Bestandschutz erörtert werden: jeglicher staatliche Lenkungsversuch, welcher den Vermieter einengt, wäre zahnlos, sofern kein Bestandschutz gegeben wäre.

Diese Arbeit beschäftigt sich vor Allem auf die Anwendung zwischen dem privaten oder unternehmerischen Vermieter (und daher den Bereich, in dem Rechtssubjekte ausschließlich im nicht hoheitlichen Bereich agieren und auch keine Gebietskörperschaft, Genossenschaft, o.ä. darstellen) und dem Wohnraummieter. Die starke Position des „privaten Vermieters“ – unabhängig ob natürliche Person oder Gesellschaft - hat sich seit dem Ersten Weltkrieg, von einer Monopolstellung in Bezug auf die Anzahl der Wohnraumanbieter, zu einem Teilaspekt im Markt entwickelt: Vor allem der kommunale und genossenschaftliche Wohnbau spielt eine starke Rolle.

Die aktuelle rechtliche Situation bei Wohnraumvermietungen wird für Österreich und Deutschland erläutert und auch der aktuellen Entwicklungen am Beispiel Berlin gegenübergestellt und erörtert. Neben der Darstellung mit welchen Einschränkungen sich ein privater Vermieter in Wien bereits jetzt auseinanderzusetzen hat, soll ein Blick

nach Deutschland gewagt werden, und die dortigen Überlegungen anhand des Beispiels Berlin erläutert werden.

In weiterer Folge werden die regulatorischen Eingriffe in das Recht der Mietzinsbildung und deren Auswirkungen analysiert. Es soll auch der Frage nachgegangen werden, welche Effekte die Regularien auf die Investitionen in Wohnraum mit sich bringen und welche volkswirtschaftlichen Auswirkungen auf die Verfügbarkeit und Zurverfügungstellung (oder auch das Gegenteil davon) von Wohnraum zu marktkonformen Konditionen gegeben sind.

Zuletzt sollen die Fragen erörtert werden, ob das Ziel der Regelungen erreicht wird, oder ob sich der Wohnungsmarkt in eine ganz andere – eben nicht gewünschte – Richtung bewegt. Schaffen die Regelungen Anreize, um mehr Wohnraum zur Verfügung zu stellen? Vor welchen wirtschaftlichen Entscheidungen stehen Vermieter? Entziehen Mietzinsbeschränkungen Wohnungen dem Mietmarkt, in dem Einheiten parifiziert werden und dem Eigennutzer im Wohnungseigentum veräußert werden? Welche Rolle spielen Altmietverträge? Werden potenziell den Regelungen des MRG unterliegende Objekte womöglich für immer dem Markt entzogen, in dem ein Abriss attraktiver ist? Gibt es volkswirtschaftliche Auswirkungen und dient der Mieterschutz „bloß den Alten“ auf Kosten „der Neuen“?

Im Zuge eines Vergleichs und Gegenüberstellung sollen eventuelle Lösungsansätze herausgebildet werden.

2. Grundlagen bzw. allgemeine Aspekte des Wohnungsmarktes

In dem folgenden Kapitel soll auf die allgemeinen Aspekte von Immobilien eingegangen werden, da diese Wirtschaftsgüter speziellen Faktoren unterliegen, deren Grundlagen sich von anderen Gütern deutlich unterscheiden.

2.1. Das Grundrecht Wohnen

Das Recht auf Wohnen ist ein Menschenrecht und steht für Sicherheit, Schutz aber auch für einen möglichen persönlichen Rückzugsort. Eine Wohnung kann dieses Grundbedürfnis des Menschen abdecken und ist somit eine wichtige Voraussetzung, um am Gesellschaftsleben teilzunehmen. Im Gegensatz zu sonstigen Grundbedürfnissen des Menschen wie Nahrung, Kleidung usw. handelt es sich bei einer Wohnung um ein örtlich fixiertes Gut, das nicht beliebig vermehrt, reduziert bzw. verändert werden kann.

Dieses örtliche Merkmal einer Wohnung soll Anbieter von Wohnungen nicht frei ausnützen dürfen, um gravierende gesellschaftliche Nachteile und volkswirtschaftliche Folgen zu vermeiden. Aus diesem Grund leitet sich die Politik eines Staates ab, durch gesetzliche Reglements in den Wohnungsmarkt einzugreifen.

2.2. Langfristiges Investment

Das Investment in eine Immobilie ist zumeist eine langfristige Angelegenheit. Die Lebensdauer von Gebäuden hängt von der Qualität, der Nutzungsart sowie der durchzuführenden Instandhaltungsmaßnahmen ab. Der erfahrungsgemäße Zeitraum einer wirtschaftlichen Nutzungsdauer liegt bei Wohngebäuden zwischen 60 und 80 Jahren. Eine Investitionsentscheidung wird daher auf einen sehr langen Zeitraum ausgelegt und übersteigt die Dauer mehrerer Generationen.

2.3. Örtliche Fixierung des Gutes Wohnung

Es ist eine Besonderheit des Gutes Wohnung, dass der Standort nicht verändert werden kann. Die Lage ist daher ein wichtiges Charakteristikum: Ein Vermieter kann sein investiertes Gut Wohnung nicht beliebig wo anders, eventuell an einem attraktiveren Platz platzieren, ein Mieter kann seine Wohnung bei einem geplanten Umzug nicht einfach mitnehmen.

Die Lageparameter einer einzelnen Immobilie können sich daher nur durch äußere Einflüsse aus der Umgebung wie Verkehrserschließungen, Änderung der umliegenden Flächenwidmung oder Bebauung von Nachbargrundstücken, ändern. Diese Immobilität hat einen wesentlichen Einfluss auf den Mechanismus des Wohnungsmarktes.

2.4. Aufwendungen bei einem Nutzerwechsel

Bei einem Wechsel des Nutzers einer Wohnung entstehen Kosten. Der Vermieter muss eventuell Investitionen in Adaptierungsarbeiten bzw. Instandsetzung tätigen. Für den Mieter fallen etwa Reinigungskosten, Kosten für die Wiederherstellung eines ursprünglichen Zustandes der Wohnung zu Mietbeginn bzw. Kosten für den eigentlichen Umzug an. Wird vom Vermieter bzw. Mieter ein Makler für eine Neuvermietung bzw. für eine neue Mietwohnung beauftragt, fallen zusätzliche Maklerprovisionen an.

Diese möglichen Aufwendungen bei einem Nutzerwechsel beeinflussen auf jeden Fall das Verhalten der Vermieter als auch der Mieter. Zieht man rein wirtschaftliche Aspekte ins Kalkül, so wird der Vermieter grundsätzlich versuchen einen Mieterwechsel zu vermeiden, es sei denn, dass bei einem neuen Mieter eine erhöhte Miete erzielbar ist und eine Amortisation der Kosten bei einem Wechsel in absehbarer Zeit möglich wäre. Für einen Mieter rechnet sich ein Wechsel umgekehrt nur dann, wenn er in der neuen Mietwohnung eine geringere Miete zu zahlen hat, sich die (Wohn-) Qualität verbessert oder sich die Kosten bei einem Wechsel ebenso in absehbarer Zeit rentieren.

Diese Kosten bei einem Nutzerwechsel einer Wohnung führen eher zu einer Trägheit der Bewegungen am Wohnungsmarkt, je höher die Kosten sind, desto starrer wird das System.

3. Interessen der Marktteilnehmer

Auf dem Wohnungsmietmarkt stehen sich zwei wirtschaftlich ungleiche Parteien gegenüber, deren voneinander verschiedene und teilweise gegensätzliche Interessen näher beleuchtet werden sollen. Als Dritte Komponente versucht der Staat in einer Form des Interessenausgleichs beide Standpunkte zu berücksichtigen und ein „Kippen“ des Marktes zu verhindern.

3.1. Interessen der Vermieter

Bei einer Investition in eine Immobilie wird der Käufer grundbücherlicher Eigentümer und kann über die Immobilie frei verfügen. Die Beweggründe für eine Investition in Immobilien sind dabei vielfältig:

3.1.1. Reduzierung der Inflationsgefahr

In den letzten Jahren war eine vergleichsweise niedrige Inflationsrate gegeben und die Zinsen auf Sparguthaben waren nahe Null. Nach Abzug von Kapitalertragssteuer, Gebühren verbuchte der Inhaber einer Sparurkunde meist eine negative Rendite. Ein Saldo ergab somit eine schleichende Geldentwertung. Durch eine Investition in eine Immobilie kann man die Inflationsgefahr reduzieren.

Einerseits investiert der Anlagenkäufer in eine Liegenschaft, um das Objekt zu vermieten. Er profitiert daher von laufenden Mieteinnahmen, wobei die Höhe der Miete im Mietvertrag meist mit einer Gleitungsregel an die Inflation angepasst wird. Die Inflationsgefahr ist dadurch weitgehend eliminiert.

Andererseits steigen in Zeiten einer Inflation die Preise für Güter, was grundsätzlich auch für Immobilien zutrifft. Das Ausmaß der Preissteigerung hängt natürlich von den Nutzungsbedingungen ab. Bei einer Eigennutzung der Immobilie wird sie normalerweise höher ausfallen als bei einer kurzzeitigen Vermietung an Touristen. Selbstverständlich ist es auch von Belang ob es sich um eine neue Immobilie handelt oder diese bereits stark renovierungsbedürftig ist. Da gleichzeitig mit der Steigerung der Immobilienpreise der Wert des Geldes sinkt, kann unabhängig vom tatsächlichen Ausmaß der Preissteigerung angenommen werden, dass eine Investition in Immobilien eine Absicherung gegen eine Geldentwertung darstellt.

3.1.2. Erzielung von laufenden Einnahmen

Steht bei einer Investition in eine Immobilie die Vermietungsabsicht im Vordergrund, bietet sich durch die erzielbaren laufenden Mieteinnahmen eine direkte Verzinsung des eingesetzten Kapitals. Der Vermieter ist mit den regelmäßigen Einnahmen unmittelbar mit seinem Investment verbunden. Er kann den laufenden Ertrag und seine Rendite selbst steuern und ist somit unabhängiger als bei anderen Anlageformen wie Aktien, ETF's udgl. deren Gewinne durchwegs fremdbestimmt sind. Für einen Immobilieninvestor sind die erzielbaren Erlöse und somit die Rendite im Verhältnis zur Investition durchaus berechenbar und für einen mittelfristigen Zeitraum sogar vorhersehbar, sodass das Risiko eines Wertverlustes weitestgehend kalkulierbar ist.

3.1.3. Nachhaltige Wertanlage

Eine Investition in Immobilien ist immer mittel- oder langfristig zu betrachten. Wird eine Immobilie mit Fremdmitteln finanziert, kann diese Finanzierung dabei mit dem zeitlichen Horizont abgestimmt werden. Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass durch die langfristige Ausrichtung eine gewisse Trägheit der Investition verbunden ist. So werden üblicherweise der Kauf bzw. Verkauf einer Immobilie nicht von einem Tag auf den anderen durchgeführt, sondern dieser Prozess dauert eine gewisse Zeit und zudem ist jede Transaktion mit nicht unbedeutenden Nebenkosten verbunden. Außerdem kann eine Immobilie üblicherweise nicht in Stücken veräußert werden. Diese Umstände erzwingen einen Vermieter geradezu seine Interessen nur langfristig auszurichten. Ein Investment in eine Immobilie ist daher langfristig zu sehen und bietet daher die Möglichkeit einer nachhaltigen Wertanlage.

Für private Anleger bieten Investments in Immobilien oftmals eine zusätzliche Säule zur finanziellen Altersversicherung, um Nachteile aus dem staatlichen Pensionssystem auszugleichen.

Neben rein finanziellen und wirtschaftlichen Überlegungen gibt es möglicherweise auch ganz persönliche Ziele. So kann ein Beweggrund sein, durch eine Investition in eine Immobilie etwas Nachhaltiges zu schaffen, etwas was seinen Wert und Bestand behält und das man seinen Nachfolgern weitergeben bzw. vererben kann.

3.2. Interessen der Mieter

3.2.1. Leistbarer Wohnraum

Der überwiegende Anteil an Mietern verfügt über ein zu geringes Einkommen, um sich eine eigene Immobilie anschaffen zu können. Berücksichtigt ein Mieter seine eigene Einkommenssituation und die notwendigen Kosten für den laufenden Lebensunterhalt, Energiekosten udgl., so verbleibt ihm ein gewisser Teil seines Einkommens, den er für die Miete ausgeben kann. Aufgrund der meist eingeschränkten finanziellen Situation haben die Mieter das vorrangige Ziel, dass der Anteil, der für laufende Miete ausgegeben wird für sie leistbar ist. Darüber hinaus liegt es im Interesse des Mieters, dass die Höhe der Miete auch zeitlich planbar ist und keine unvorhersehbaren Erhöhungen auftreten.

3.2.2. Sichere Wohnsituation

Der Mieter hat ein Interesse, dass die von ihm gemietete Wohnung vom Vermieter nicht beliebig gekündigt werden kann. Schließlich hat ein Mieter ein Wohnbedürfnis und jeder Wohnungswechsel führt zu Nebenkosten, die es im Sinne des Mieters zu vermeiden gilt. Da es sich dabei um Grundbedürfnisse des Mieters handelt, werden entsprechende Schutzbestimmungen nicht nur in einzelnen Mietverträgen geregelt, sondern der Staat legt entsprechende gesetzliche Grundlagen dafür fest.

3.2.3. Flexibilität

Ein Mietverhältnis bietet mehr an Flexibilität als ein Leben im Eigentum. Mieter wollen sich oftmals finanziell nicht einschränken, nur um sich ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung leisten zu können. Es ist durchaus verständlich, dass sich Mieter durch eine eigene Immobilie in ihrer Freiheit eingeschränkt fühlen, weil damit immer auch Verpflichtungen verbunden sind und bleiben deshalb lieber Mieter. Manchmal ist Flexibilität auch aus dem persönlichen Umfeld des Mieters gewünscht. Diese Änderungen können z.B. geplante Lebensgemeinschaften oder Vergrößerung der Familie durch einen zukünftigen Kinderzuwachs umfassen. Aber auch aufgrund einer eventuellen Veränderung des beruflichen Arbeitsplatzes kann eine Flexibilität bei der Mietsituation durchaus erwünscht sein.

3.3. Interessen des Staates

3.3.1. Interessenausgleich zwischen Vermieter und Mieter

Für den Menschen ist eine Wohnung ein wesentlicher Raum in seinem Leben. Eine Wohnung bietet nicht nur Schutz und ein Dach über dem Kopf, sondern ist auch ein Rückzugsort, der nach eigenen persönlichen Vorstellungen und Bedürfnissen gestaltet werden kann.

Bezogen auf die Gesamtbevölkerung in Österreich, wohnt etwa die Hälfte der Bevölkerung in Miete. Im städtischen Bereich ist der Anteil naturgemäß höher, insbesondere in Wien liegt der Anteil der Bevölkerung, die in Miete wohnen deutlich höher bei ca. 77%.²

Österreich hat international gültige Verträge abgeschlossen, die unter anderem auch das Recht auf einen angemessenen Lebensstandard einschließlich das Recht auf Wohnen umfassen. Dieser Internationale Pakt über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte (*International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights, ICESCR*³), kurz UN-Sozialpakt genannt, wurde von Österreich im Jahr 1978 ratifiziert. In Art. 11 dieses multilateralen völkerrechtlichen Vertrages ist das Recht auf Wohnen wie folgt geregelt:

Art. 11

(1) Die Vertragsstaaten erkennen das Recht eines jeden auf einen angemessenen Lebensstandard für sich und seine Familie an, einschließlich ausreichender Ernährung, Bekleidung und Unterbringung, sowie auf eine stetige Verbesserung der Lebensbedingungen. Die Vertragsstaaten unternehmen geeignete Schritte, um die Verwirklichung dieses Rechts zu gewährleisten, und erkennen zu diesem Zweck die entscheidende Bedeutung einer internationalen, auf freier Zustimmung beruhenden Zusammenarbeit an.

Es ist daher die Aufgabe des Gesetzgebers, die völkerrechtlichen Verpflichtungen aus dem UN-Sozialpakt durch nationale mietrechtliche Vorschriften umzusetzen.

² Statistik Austria, Mikrozensus 2016, Sonderauswertung ÖVI

³ OHCHR | International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights

Dabei sind sowohl die Interessen der Mieter als auch die der Vermieter zu berücksichtigen und in einen angemessenen Ausgleich zu bringen.

Zudem muss das Mietrecht auch im Rahmen privatrechtlicher Normierungen gelten. Es ist so zu gestalten, dass es überregional, also sowohl in der Stadt als auch auf dem Land anwendbar ist und hat überdies unterschiedlicher Mietobjekte, deren verschiedene Nutzfunktionen usw. zu berücksichtigen.

3.3.2. Vermeidung von sozialen Unruhen

Der Staat hat ein grundlegendes Interesse, einen sozialen Frieden in der Bevölkerung aufrechtzuerhalten und Obdachlosigkeit von Menschen zu vermeiden. Der Staat hat daher Rücksicht auf die Menschen zu nehmen, die auf die Nutzung eines Mietobjektes angewiesen sind und er trägt somit eine Verantwortung, das Menschenrecht auf Wohnen in der Gesellschaft zu gewährleisten.

3.3.3. Steuereinnahmen

Der Staat hat sein Interesse an Steuereinnahmen in gesetzlichen Bestimmungen festgelegt. Vorrangig betreffen die diesbezüglichen Bestimmungen die Einkommensteuer und Umsatzsteuer. Der Gesetzgeber verpflichtet die Vermieter, Steuern aus Einkünften aus Vermietung oder Verpachtung an den Staat abzuführen. Neben der Abfuhr von Steuern hat der Staat durch weitere Bestimmungen die Bezahlung von Gebühren und Abgaben geregelt.

Aus den angeführten Punkten hat der Staat nicht nur ein gesellschaftspolitisches, sondern auch ein großes wirtschaftliches Interesse am Gut Wohnen.

4. Historische Entwicklung von Mietregulierungen

Der Gesetzgeber sah sich in den vergangenen 100 Jahren mit zahlreichen wirtschaftlichen, sozialen und gesellschaftlichen Umständen konfrontiert, welche Regulierungen in den Markt nach sich zogen. In den folgenden Ausführungen soll die Entwicklung von kompletter Vertragsfreiheit zu einem komplexen, zwingenden System herausgearbeitet werden.

4.1. Historie in Österreich unter Berücksichtigung der Situation in Wien:

4.1.1. Allgemeine Entwicklung des ABGB

„Das Eigenthum ist unverletzlich.“ Normiert Art. 5 StGG⁴. §354 ABGB⁵ sagt: „Als ein Recht betrachtet, ist Eigenthum das Befugniß, mit der Substanz und den Nutzungen einer Sache nach Willkühr zu schalten, und jeden Andern davon auszuschließen.“

Selbstverständlich besteht die Möglichkeit das Eigentumsrecht – also das Vollrecht an einer Sache – gesetzlich einzuschränken und mit Eingriffen zu begrenzen. Zu beachten ist, dass jeder Eigentümer auch Mitglied einer Gesellschaft ist, wodurch sich unterschiedlich starke Beschränkungen dieses Rechts bis hin zur Enteignung ergeben. Unter dem Blickwinkel, dass eine schrankenlose Ausübung eines unbeschränkten gegen jedermann geschützten Herrschaftsrechts zu einer Beeinträchtigung anderer Eigentümer führen würde ist, speziell das Grundeigentum besonders reglementiert: Verständlicherweise normiert daher § 364 ABGB in Abwägung der Gleichwertigkeit zweier Eigentumsrechts, dass „Ueberhaupt findet die Ausübung des Eigenthumsrechtes nur insofern statt, als dadurch weder in die Rechte eines Dritten ein Eingriff geschieht, noch die in den Gesetzen zur Erhaltung und Beförderung des allgemeinen Wohles vorgeschriebenen Einschränkungen übertreten werden. Im Besonderen haben die Eigentümer benachbarter Grundstücke bei der Ausübung ihrer Rechte aufeinander Rücksicht zu nehmen.“ Logischerweise kann eine Übertretung wiederum in einer Schädigung eines fremden Eigentumsrechts resultieren und müsse daher reglementiert sein.

Allerdings werden Eigentümer nicht nur – auf verständliche Art – in der schrankenlosen Ausübung zur Abwendung von Schäden gegenüber fremden

⁴ RGBI. Nr. 142/1867

⁵ JGS Nr. 946/1811

Rechtsgütern eingeschränkt, sondern auch in der Nutzung und Überlassung der Sache an Dritte. Auch die Inbestandgabe von Eigentum ist traditionell in Österreich sehr streng geregelt: Zersplittert in zahlreichen verschiedenen Gesetzen und nicht einheitlich geregelt finden sich unter anderem Vorgaben bei Mietzinsgestaltung, die Dauer von Befristungen, Betriebskosten, Eintrittsrechte unter Lebenden, Eintrittsrechte im Todesfall, Erhaltungsrechte, erweiterter Bestandschutz und Auflagen bei der Ausübung der Kündigungen.

So untrennbar wie Auswirkungen historischer Entwicklungen auf die Gesellschaft sind, genauso ist die österreichische Rechtsordnung mit dem Mieterschutz zusammenhängend und in einer zeitlichen Parallelität miteinander verwoben. Das Recht als normierter Ausdruck des realen Lebens: so gibt es zwischen wirtschaftlichen oder gesellschaftspolitischen Entwicklungen und der Beschränkung der Vermieterrechte – und somit eine Stärkung der Mieterrechte – immer eine gewisse Korrelation. Diese Wechselwirkungen ziehen sich durch die gesamte Gesetzgebung (oder in späterer Folge durch die Judikatur ergangene Entscheidungen, welche das Recht oft eher weiterentwickeln als interpretativ auszulegen).

Doch wie kam es zu dem heute bekannten Korsett aus Bestimmungen zur Vermietung im Zinshaus der Gründerzeit – sozusagen „im klassischen Altbau“? Welche Zäsuren sind besonders hervorzuheben und prägen das Gesetz bis heute?

Ursprünglich waren sämtliche Regelungen hinsichtlich Bestandrecht im ABGB geregelt, welches grundsätzlich vor allem dispositive Regelungen vorsieht: diese oft unbestimmte und rudimentäre Formulierungen bedeuten eine völlige Vertragsfreiheit und das Risiko – gerade bei ungleichen Verhandlungspositionen – für eine Seite stark benachteiligende Vertragsklauseln zu akzeptieren. Ein Mieterschutz, wie wir in heute kennen, war zum damaligen Zeitpunkt nicht entwickelt, obwohl sich im Fortlauf des 19. Jahrhunderts bereits Bedarf ergeben hat. Wie oben kurz beschrieben nahm die Bevölkerungsanzahl in Wien: Ab 1840 erfolgte eine verstärkte Industrieansiedelung in Wien mit dem einhergehenden Bedarf an Arbeitskräften. Zusätzlich erleichterten sich durch den Ausbau der Eisenbahnen (und in weiterer Folge durch Straßenbahnen) die Zurücklegung größerer Entfernungen und eine Steigerung der Mobilität im Vielvölkerstaat. Erleichterte Erreichbarkeit, der Bedarf an Arbeitskräften

sorgten innerhalb der k.&k. Monarchie zu einer Bevölkerungsexplosion in Wien.⁶ Dies wurden durch die Eingemeindung zahlreicher Dörfer und die Veränderung des Stadtbildes, wie durch die Abtragung der Stadtmauer, ebenfalls verstärkt. Während 1846 in Wien (bezogen auf das heutige Stadtgebiet) ca. 521.000 Menschen lebten, verdoppelte sich die Bevölkerung aufgrund der oben beschriebenen Umstände bis 1880 auf ca. 1.162.000, um nach der Jahrhundertwende um 1910 den Höchststand von ca. 2.083.000 zu erreichen⁷. In nur 64 Jahren hat sich daher die Bevölkerung einer Weltstadt – der Hauptstadt der k.&k. Monarchie vervierfacht. Der Bedarf an günstigen Kleinwohnungen für die Arbeiterbevölkerung konnte nie gedeckt werden, die Hausherrenmacht war somit uneingeschränkt. Zusätzlich war die Erbauung neuer Wohnungen von Bauträgern, die oft selbst Hausherren waren, aufgrund attraktiverer Renditeerwartungen in anderen Veranlagungsformen, oft nachrangig. Das freie Spiel der Kräfte am Wohnungsmarkt sorgte durch die starke Nachfrage und das mangelnde Angebot einerseits für eine nahezu 100%ige-Vermietungsquote aber andererseits für ein Hochschnellen der Mietpreise für den Bewohner: Mangelnde finanzielle Möglichkeiten der Mieter führten zu einer „Überbelegung“ der jeweiligen Einheiten, sodass zeitweise auf jedes Bett ca. 1,4 Bewohner⁸ entfielen. Ein nicht existentes Kündigungsrecht tat das Übrige: Mangels Angebots war kein Leerstand zu befürchten.

Die Situation wurde während des Ersten Weltkrieges (1914-1918) weiter verschärft: Zusätzlich zu den direkten Auswirkungen des Krieges auf die Menschen wurden zahlreiche Bauvorhaben eingestellt, ein Zuzug der Landbevölkerung aufgrund der kriegsnotwendigen Industrie Richtung Wien intensivierte sich und eine starke Inflation war gegeben. Rasant Steigende Mieten, oftmals nicht inflationsangepasste Löhne und massenhafte Kündigungen führten zu Spannungen, die in Unruhen mündeten.

Die bisher dispositiven Regeln des ABGB wurden erst 1916 erstmals in 2 Normen verbindlich und der Regelungsgewalt der Parteien entzogen.⁹

Aufgrund der Vertagung des Reichsrates, erließ die Regierung „Kaiserliche Notverordnungen“. Eine wesentliche Zäsur zur bisherigen Vertragsfreiheit brachten

⁶ Franz Baltzarek: Das territoriale und bevölkerungsmäßige Wachstum der Großstadt Wien im 17., 18. und 19. Jahrhundert. Mit Betrachtungen zur Entwicklung der Wiener Vorstädte und Vororte. In: Wiener Geschichtsblätter 35(1980) 1-30.

⁷ Historisches Ortslexikon. Statistische Dokumentation zur Bevölkerungs- und Siedlungsgeschichte.

⁸ John, Michael. *Hausherrenmacht* und Mieterelend. Wohnverhältnisse und Wohnerfahrung der Unterschichten 1890 – 1923, S.7

⁹ § 1096 Abs 1 letzter Satz und § 1117 ABGB letzter Satz

die beiden in Verordnungsform erlassenen Mieterschutzregelungen: Die am 26. Jänner 2017 über den Schutz der Mieter¹⁰ wirkt bis heute nach, da sie erstmalig den Mietzins einfrore und das Kündigungsrecht des Vermieters stark einschränkte. Hier sei anzumerken, dass das ursprüngliche Ziel der Regelung eine Beruhigung der Situation während der Kriegsjahre vorgesehen hatte und die Regelung bis zum Ende des Krieges befristet vorgesehen war: Diese Regelung sollte zu einer Entschärfung während des Krieges verhelfen und war nicht für die Friedenszeit gedacht. Auch wenn in der ursprünglichen Verordnung „kleinere und mittlere Wohnungen“ vom Tatbestand umfasst sein sollten, sind die Instrumente der Preisregelung und des Bestandschutzes bis heute zentrale Eckpfeiler der bereits über 100-jährigen Mietrechtsgeschichte. Der nicht regulierte Markt der „großen Wohnungen“ – mit fehlendem Bestandsschutz – erfuhr aufgrund Kündigungen daraufhin einen eklatanten Preisschub nach oben, welcher durch die „2. Mieterschutzverordnung“¹¹ beendet werden sollte: Der Mieterschutz wurde auch auf „große Wohnungen“ und „Geschäftsräumlichkeiten“ ausgeweitet und die Diskussion über Mietpreissteigerungen wurden der vertraglichen Disposition entzogen und einer staatlichen Behörde, dem Mietamt (*Wohnungsamt der Gemeinde Wien*¹²), übertragen. Ein von der Inflation entkoppelter Mietzins, erwies sich in fortschreitenden Kriegsjahren (die weiter zu massiver Geldentwertung führten), als finanzieller Einschnitt auf Kosten der Vermieter. Andererseits haben die ersten beiden Mieterschutzverordnungen zu Stabilität für die Mieter geführt.

Da die ersten beiden Mieterschutzverordnungen einen zeitlich befristeten Anwendungszeitraum voraussahen, hätte ein ersatzloses Auslaufenlassen den nicht regulierten Zustand vor dem Ersten Weltkrieg wiederhergestellt. Bei Verlautbarung der Dritten Mieterschutzverordnung, wenige Wochen vor dem Ende des Ersten Weltkrieges, wurde auf eine zeitliche Befristung verzichtet, da von einem automatischen Außerkrafttreten ausgegangen wurde (die Verordnung stützte sich auf das Kriegswirtschaftliche Ermächtigungsgesetz¹³, welches für die Friedenszeit nicht gelten sollte). Als Notmaßnahme im Krieg beabsichtigt wurde auf diese Weise unbefristet Recht geschaffen, welches grundsätzlich bis heute gilt:

¹⁰ Reichsgesetzblatt 34/1917

¹¹ RGBI 323/1917, RGL Nr 21/1918

¹² Per 8. Dezember 1916

¹³ Gesetz vom 24. Juli 1917, mit dem die Regierung ermächtigt wird, aus Anlass der durch den Kriegszustand verursachten außerordentlichen Verhältnisse die notwendigen Verfügungen auf wirtschaftlichem Gebiete zu treffen, RGBI. Nr. 307/1917

Vom Regelungstatbestand wurden auch bisherige Schlupflöcher der Vermieter umfasst und somit verunmöglicht: Verbesserungen für Untermieter (wie die Gleichstellung bei den Kündigungsmöglichkeiten der Vermieter), das Verbot von Ablösungen, die vom Mieter zu bezahlen waren und weitere Verbote zur Erhöhung der Miete wurden beschlossen.

Kurzer Exkurs zur erstmaligen Entziehung des Eigentums aus der Dispositionssphäre des Vermieters:

Mitte November 1918 wurde von der provisorischen Regierung ein Gesetz erlassen, welches die Möglichkeit bot, unter bestimmten Bedingungen Wohnungen anzufordern: dies bedeutete, dass jede freie Einheit an das Amt zu melden war, Mietverträge zur Genehmigung vorgelegt werden mussten und die Behörde über die Höhe des Entgelts richten konnte.¹⁴ Die Gemeinde Wien bzw. das Land konnte die jeweiligen leeren Einheiten (nach Regeln) vergeben: Die von der Gemeinde dem Vermieter zwangsweise zugeordneten Mieter hatten keinen Vertrag mit den Hausherren, sondern mit der jeweiligen Gemeinde, welche auch den Mietzins entrichtete. Eine Verlängerung der Geltungsdauer bis 2025 passierte nicht. Diese kriegsbedingten, weitgehenden Eingriffe in das absolut geschützte Rechtsgut Eigentum waren wenige Jahre zuvor noch undenkbar gewesen.

4.1.2. Der Weg zum Mietengesetz 1922

Nach der Auflösung der Habsburgermonarchie und dem damit einhergehenden Zerfall des Vielvölkerstaates nach dem ersten Weltkrieg sah sich der junge Staat Deutsch-Österreich mit zahlreichen Herausforderungen konfrontiert: Durch Verluste nachschubrelevanter und ressourcenreicher Gebiete, die Beschneidungen durch die Pariser Vorortverträge¹⁵, der Verlust unzähliger Menschenleben in den Kriegsjahren, die Heimkehr von Kriegsinvaliden und die Spanische Grippe zwischen 1918 und 1920 - mit weltweit geschätzt 50 Millionen Toten - ergaben sich neben volkswirtschaftlichen und menschlichen Problemen auch Versorgungsengpässe in Wien und eine Hyperinflation. Die Mangelernährung und Demoralisierung der Wiener Bevölkerung gegen Ende des Ersten Weltkrieges und der Mangel an medizinischer Versorgung durch Personal und Medikamenten tat das Übrige.

¹⁴ Sabine Pitscheider - „Die entsetzliche Wohnungsnot“ Notizen zu Innsbrucks Geschichte 1919–1945, S. 272

¹⁵ Wie dem Staatsvertrag von Saint-Germain-en-Laye vom 10. September 1919

Im Gegensatz zu Liechtenstein, welches das österreichische ABGB ursprünglich nahezu vollinhaltlich übernommen hatte¹⁶, und sich für eine Ergänzung der mietrechtlichen relevanten Bestimmungen in der Kodifikation entschied, wurde in Österreich der Weg eines eigenständigen Gesetzes, dem Mietengesetz 1922, gewählt. Es handelt sich um die erstmalige Kodifizierung der Mieterschutzregelungen in unbefristeter Gesetzform auf nationaler Ebene für Wohn- und Geschäftsräume.

Das MG 1922 wurde am 7. Dezember 1922 verabschiedet: dies mit Stimmen der Sozialdemokraten, Christlichsozialen und der Großdeutschen Fraktion. Mit Ausnahme des Landbundes¹⁷ wurde das Gesetz durch sämtliche Parteien mitgetragen, welches die Relevanz der Thematik abseits von parteipolitischen Vorstellungen unterstreicht.¹⁸

Wichtigste inhaltliche Festsetzung war die Bildung des Mietzinses, welcher sich aus mehreren Positionen zusammensetzte: Da das Gesetz Mietzinsbeschränkungen im Rahmen einer Vergleichsmiete (den halben Jahresmietzins) zum Stichtag 1.8.1914 vorsah ist der Grundmietzins in den allgemeinen Sprachgebrauch als Friedenszins eingegangen. Der Friedenszins ist daher keine zu Kriegszeiten in den Mieterschutzverordnungen erlassene Regelung, sondern wurde 1922 aufgrund der Basis Vorkriegszeit errechnet. Diese Art der führte zu einer Art der Enteignung der Vermieter, da durch Inflation diese Verbesserung längst aufgebraucht war und real nicht ankam. Durch die Beschneidung der Verdienstmöglichkeiten (und anderer Faktoren) geriet der private Bau von Zinshäusern sowie die Modernisierung des Bestandes mangels erzielbarer Renditen in Stocken. In diesem Zusammenhang wurde das §7-Verfahren¹⁹ eingeführt, welche notwendige Reparaturen in Gebäuden mangels Mieterträge im Zuge eines behördlich zu genehmigenden Umlageverfahrens vorsahen die sich freilich stark auf die Miete auswirkten.

Besondere Aufmerksamkeit soll in dieser Einleitung den Regelungen im Einzelnen gegeben werden, da das Grundprinzip der staatlichen Steuerung des Wohnungsmarktes seitdem nicht mehr aufgegeben wurde rund trotz diverser

¹⁶ Erlassen am 1. Juni 1811

¹⁷ Eine deutschnationale Bauernpartei

¹⁸ Robert Lukan: *Der Kampf um den Mieterschutz in der Ära Seipel 1922 - 1929. Dissertation zur Erlangung des Doktorgrades der Philosophie aus dem Fachgebiet Geschichte, eingereicht an der Universität Wien*, Wien 2005

¹⁹ Heute § 18 MRG

Liberalisierungstendenzen in den 60er Jahren dem Grunde nach beibehalten wurde. Auch im Umfang und Aufbau überstieg das MRG1922 die bisherigen Regelungen. Die teilweise bis heute wirkende Gliederung (so wie §§ 43ff MRG (II. Hauptstück des MRG)) umfasste 52 Paragraphen, was mehr als eine Verdoppelung der bislang dagewesenen kaiserlichen Verordnung mit 22 Paragraphen bedeutete:

Der nunmehr gesetzlich ausführlich verankerte Regelungsbereich des §1 Abs 1 umfasste neben Wohnungen und Wohnungsteilen (samt mitgemieteten Hausgärten oder sonstigen Grundstücken), eine detaillierte Angabe der dem Gesetz unterliegenden Geschäftsräumlichkeiten „aller Art“ wie Verkaufsräume, Magazine, Werkstätten, Arbeitsräume, Lagerplätze, Amts- und Kanzleiräumlichkeiten und dergleichen. Ebenfalls wurden Ausnahmen von diesem weitreichenden Anwendungsbereich in Abs 2 normiert, wobei von den in Abs 1 beschriebenen Flächen, Räume ausgeschlossen wurden, welche erst nach Wirksamkeitsbeginne des Gesetzes durch Umbauten, Auf-, Ein- oder Zubauten neu geschaffen wurde oder in Häusern gelegen sind, für welche die behördliche Baubewilligung erst nach dem 27. Jänner 1917 erteilt wurde. Ziel dieser zeitlichen Ausnahme sollte der Anreiz zur Schaffung neuen Wohnraumes sein, die sich gegen den Stillstand im Neubau wenden sollte. Während vor dem ersten Weltkrieg im Jahre 1913 ein Zuwachs von knapp 14.000 Einheiten verzeichnet wurde, erlag die „Produktion“ während des Ersten Weltkrieges komplett und erreichte im Jahre 1925 mit bloß ca. 85 errichteten neuen Wohnungen einen historisch nie wieder erreichten absoluten Tiefstand. Während sohin der „Vorkriegsbestand“ mietrechtlichen Einschränkungen und Einschneidungen hinsichtlich des zulässigen Mietzinses unterworfen war, sollte neu geschaffener Wohnraum privilegiert behandelt werden (ein auch dem aktuellen Mietrechtsgesetz bekanntes Konstrukt zur „Förderung“ des Neubaus). Umstände wie Inflation, das Nichtvorhandensein von Baumaterialien zu vernünftigen Konditionen, alternative (lukrativere) Investmentformen führten aber nicht zu dem gewünschten Ziel, sodass der private (sohin nicht staatliche / genossenschaftliche) Wohnbau bis in die frühen 30er Jahre nicht ansprang. An seine Stelle trat der steuerfinanzierte kommunale Wohnbau. Andererseits gingen die Einnahmen bei „Vorkriegsgebäuden“ durch die beiden Mieterschutzverordnungen und das MRG1922 aufgrund von Inflation nahezu verloren, standen allerdings einer günstigen Finanzierung durch die damit einhergehende Entwertung von Fremdkapital gegenüber.

Von außerordentlicher Bedeutung und bereits unmittelbar auf § 1 Anwendungsbereich des Gesetzes, an prominenter Stelle (auf der in Druckform des am 15.12. ausgegebenen Bundesgesetzblattes direkt auf erster Seite ersichtlich), folgt die Regelung über den „Gesetzlichen Mietzins“ in §2 und §3, deren Berechnung sich an der Mietzinsbildung vor dem Krieg orientierte. Gemäß der Regelung durfte der Mietzins den gesetzlich festgesetzten Betrag nicht überschreiten, welcher sich aus 3 Komponenten zusammensetzte

- a) § 2 Abs 1 lit a MG dem Grundmietzins in der Höhe des halben Jahresmietzinses für 1914; dieser ist aufgrund des Mietzinses zu ermitteln, der für den Mietgegenstand am 1.August 1914 vereinbart war
- b) aus dem Instandhaltungszins in der Höhe des 150-faches Jahresmietzinses
- c) aus einem verhältnismäßigen Anteil an Betriebskosten
- d) öffentliche Abgaben (mit Ausnahme z.B. der Bodenwertabgabe)

Aus dem Grundmietzins ergab sich für die Hausherren eine Rendite von ca. 5% - bezogen auf das Vorkriegsniveau – welche aber de facto aufgrund von Inflation real beim Eigentümer nicht ankam. Die restlichen Positionen waren nahezu Durchlaufposten.

Nach der Regelung über Betriebskosten in §4, welche taxativ aufgezählt werden, folgt eine weitere Regelung in §5 über „Zuschlag für besondere Aufwendungen; Aufzug; Sammelheizung u. dgl.“

Auch wurden die Kündigungsmöglichkeiten der Vermieter stark eingeschränkt. Zu den wichtigsten in den §19-22 MG angeführten Kündigungsgründen zählte vor Allem die Möglichkeit bei Nichtzahlung des Zinses und anschließender Mahnung das Mietverhältnis zu beenden. Auch die sogenannte Eigenbedarfskündigung. Zusätzlich sah das Gesetz die Weitergabe der Wohnung im Angehörigenkreis vor und die Vererbung der Mietrechte (Eintritt von Todes wegen).

Obwohl auch die Mieterschutzverordnungen Beschränkungen hinsichtlich der Höhe des Mietzinses und der Kündigungsmöglichkeiten beinhalteten, orientierten sich diese jedoch an den speziellen zeitlichen Gegebenheiten sowie örtlichen Umständen

und bedienten sich nicht eines Kunstgriffes einen Zustand vor dem Ersten Weltkrieg für die Zeit danach zu absolutieren. Dementsprechend wurde es von Hausbesitzern – welche zum damaligen Zeitpunkt größtenteils Vertragsfreiheit gewohnt waren – klar abgelehnt: So waren vor dem Weltkrieg im Jahre 1911 – bevorzugt durch das Zensuswahlrecht - knapp 40% der Wiener Abgeordneten Hausbesitzer.

Abschließend soll erwähnt sein, dass der in die Umgangssprache Einzug gehaltene Begriff des Friedenszinses (oder auch Friedenskronenzins) insofern falsch aufgefasst wird, als dass eben keine Rückführung des Mietzinses auf das Niveau vor dem Ersten Weltkrieg beschlossen wurde, sondern der Vorkriegszustand als Berechnungsgrundlage herangezogen wurde. Diese Berechnung führte ebenfalls zu einem abflachenden Interesse an der Schaffung von privat finanzierten Zinshäusern mangels Ertragsaussichten.

4.1.3. 1925: Eine Abänderung des Mietengesetzes

Die Umstände des fehlenden Wohnungsneubaus und die mangelnde Aussicht wirtschaftlich kostendeckend vermieten zu können resultierten in einem geringen Interesse Investitionen in ein Mietobjekt zu tätigen und es der Vermietung zuzuführen. Durch die Mietengesetznovelle 1925²⁰ vom 18.8.1925 wurden Neuvermietungen ab dem 1. Juli 1925 sämtlicher Räumlichkeiten aus dem Geltungsbereich des MG ausgenommen.²¹ Ziel dieser Regelung war es leerstehende Einheiten wieder für die Vermietung interessant zu machen und einen zeitgemäßen Mietzins dafür verlangen zu können. Ebenfalls erfolgte eine Liberalisierung des Untervermietrechtes: Der in der gegenständlichen Wohnung selbst wohnende Hauptmieter konnte von seinem Untermieter eine marktübliche Miete verlangen, während sein eigener Vermieter in deren Verhältnis an die geregelte Preisbildung gebunden war.²²

4.1.4. Das Jahr 1929

Das Jahr 1929 brachte einige Neuerungen – teilweise in Gesetzesform, teilweise als Verordnungen. Besonders zu erwähnen sind in diesem Zusammenhang die Novelle des (Wohnbauförderungs- und) Mietengesetz²³ sowie des wiederverlautbarten Mietengesetzes „Verordnung des Bundesministers für Justiz im Einvernehmen mit

²⁰ Bundesgesetz vom 30. Juli 1925, betreffend eine Abänderung des Mietengesetzes, BGBl 303/1925

²¹ Art I 7.

²² Art I 8.

²³ Bundesgesetz vom 14. Juni 1929, betreffend die Förderung der Wohnbautätigkeit und Abänderung des Mietengesetzes (Wohnbauförderungs- und Mietengesetz). BGBl 200/1929

dem Bundesminister für soziale Verwaltung vom 22. Juni 1929, betreffend den Text des Mietengesetzes“.²⁴ Eckpfeiler der Änderungen (neben Abänderungen im Aufbau des MG idF 1929) waren die Zusammenfassung von Grundmietzins und Instandhaltungszins (→ gesetzlicher Mietzins²⁵, Hauptmietzins²⁶) und die erstmalige regionale Unterscheidung der Zinshöhe hinsichtlich der Lage der Gemeinde. Dadurch bekamen Vermieter gesetzlich festgeschriebene Möglichkeiten den Mietzins zu erhöhen, je nachdem in welcher Gemeinde das Mietobjekt gelegen war. Durch die Vereinigung von Grundmietzins und Instandhaltungsmietzins wurden dem Vermieter Freiheiten in Bezug auf die Mittelverwendung gegeben – was den oftmals mangels Kostendeckungsmöglichkeit verursachten Instandhaltungstau zurückdrängen sollte. Zur Förderung der Wohnbautätigkeit bestanden nun Kündigungsrechte des Vermieters um nach erzielter Bestandfreiheit durch Abreißen des Hauses ein neues Objekt – mit mehr Wohneinheiten – bauen zu können.

Zweite Bundesverfassungsgesetznovelle 1929

Die Zweite Novelle²⁷ brachte grundsätzlich eine Verschiebung der Macht vom Parlament zum Präsidenten. Das dem Präsidenten außerhalb der Sitzungsperioden des Parlaments zustehende Notverordnungsrecht umfasste allerdings Mietangelegenheiten nicht – ein weiteres Indiz welche Brisanz die zu regelnde Materie gesellschaftlich aufwarf.

4.1.5. Zeit des Austrofaschismus und des Nationalsozialismus 1933-1945

Durch die Auflösung des Parlaments und dem ab 5.März 1933 diktatorisch regierenden Bundeskanzler Engelbert Dollfuß brach die Zeit des Austrofaschismus in Österreich an. Die Mietengesetznovelle 1933²⁸ brachte entgegen der Zäsur des Parlamentarismus in Österreich keine gravierenden Änderungen des Mietrechtes. Trotz der starken Wohnbautätigkeit der Stadt Wien in den 20er Jahren²⁹ bestand immer noch ein gewisser Leerstand bei privaten Vermietern, wobei eine rasche Neuvermietung der Wohnungen innerhalb einer gewissen Zeit eine freie Mietzinsvereinbarung per Verordnung zuließ. Ziel war eine rasche Neuvermietung zu

²⁴ Einer Verordnung, BGBl 210/1929

²⁵ §2 Abs 1 MG 1929

²⁶ §2 Abs 1 lit a MG 1929

²⁷ BGBl 392/1929

²⁸ Verordnung der Bundesregierung vom 21. Juli 1933, womit das Mietengesetz abgeändert wird Mietengesetznovelle 1933, BGBl 325/1933

²⁹ So wurde Ende 1926 das erste Wohnprogramm der Stadt Wien vorzeitig erfüllt, mit ca. 25.000 Einheiten

moderaten Preisen, da nach 4 Monaten Leerstand bereits wieder der gesetzliche Mietzins zur Anwendung kam.³⁰

Nach dem Anschluss an Deutschland und dem faktischen Untergang des Staates Österreich kamen Reichsverordnungen zur Anwendung, wobei die Preisstopp-Verordnung³¹ von 1938 Relevanz für den österreichischen Mietmarkt hatte: Mit einer darauf fußenden Ersten Verordnung des Reichsstatthalters über die Mietzinsregelung im Lande Österreich³² wurden die Mietpreise auf das Niveau vom 8.3.1938 eingefroren, freie Mietzinsbildungsmöglichkeiten weitgehend eingeschränkt.

4.1.6. Zeit der Zweiten Republik

Wie nach dem Ersten Weltkrieg führte auch der Zweite Weltkrieg zu immensen sozialen, wirtschaftlichen, gesellschaftlichen Problemen und zu Not in sämtlichen Bevölkerungsschichten – sowie zu einer großen Wohnungsnot. Im Gegensatz zum Ersten Weltkrieg war diesmal die Stadt Wien tatsächlich Kriegsschauplatz und Ort verschiedener Kampfhandlungen: Bombardierungen führten in den Kriegsjahren zu ausgebrannten und zerstörten Häusern, die tatsächliche Front in der Stadt selbst im „Kampf um Wien“. Nach Erhebungen des Stadtbauamtes, welche sich im Kriegssachschaadenplan des Wiener Stadtbauamtes widerspiegeln, wurden insgesamt bei 46.862 Gebäude durch Kriegshandlungen beschädigt, was rund 41% des Gesamtbestandes entsprach.³³ Ca. 1/8 des Gesamtbestandes – dies entspricht 86.875 Wohnungen gingen verloren. Zusätzlich wurden auch alle großen Bahnhöfe, Donaubrücken und zahlreiche Industriebetriebe zerstört.

Im Unterschied zum Ende des Ersten Weltkrieges gab es bereits ein eigenes Gesetz: das 1922 erlassene Mietengesetz hatte seine Ursprünge ja in den Kaiserlichen Notverordnungen – welche eben für Kriegszeiten gedacht waren. In weiterer Folge war nicht die Notwendigkeit gegeben ein eigenes neues Gesetz im politischen Diskurs aus der Taufe zu heben, sondern stattdessen die Beseitigung der größten (Wohnungs-) Not durch die Schaffung von Anreizen für den Wiederaufbau sowie der Renovierung beschädigter Objekte durch die Zurverfügungstellung von Förderungen und günstiger Darlehen oberste Priorität.

³⁰ Aixberger, Martin: *Die Entwicklung des Mietrechts in Österreich seit der Erlassung des Mietengesetzes 1922, Dissertation 2001*

³¹ Kundmachung des Reichsstatthalters in Österreich, wodurch die Verordnung des Reichskommissars für die Preisbildung über das Verbot von Preiserhöhungen im Lande Österreich vom 29. März 1938 bekanntgemacht wird. GBlÖ 53/1938

³² GBlÖ 159/1938

³³ <https://www.wien.gv.at/kultur/kulturgut/plaene/kriegssachschaaden.html>

Grundsätzlich blieben sämtliche Gesetze und Normen, welche nach 1938 erlassen wurden – wie z.B. die deutschen Reichsverordnungen³⁴ - weiter in Kraft.³⁵ Ausgenommen davon und daher aufgehoben waren *„Alle nach dem 13. März 1938 erlassenen Gesetze und Verordnungen sowie alle einzelnen Bestimmungen in solchen Rechtsvorschriften, die mit dem Bestand eines freien und unabhängigen Staates Österreich oder mit den Grundsätzen einer echten Demokratie unvereinbar sind, die dem Rechtsempfinden des österreichischen Volkes widersprechen oder typisches Gedankengut des Nationalsozialismus enthalten“*³⁶

4.1.7. Mietengesetznovelle 1946³⁷ und weitere

Das Gesetz sah den Entfall von Neuvermietungszuschlägen gegenüber Personen vor, deren Wohnraum durch Kriegseinwirkungen ganz oder teilweise unbenutzbar wurden sowie wenn Mieter an früheren Miträumen in der nationalsozialistischen Herrschaft aus rassistischen oder politischen Gründen verlustig geworden ist.³⁸ Dies entspricht einer Umkehr von der während der NS-Zeit geltenden diskriminierenden Rechtslage, bei der Zuschläge für Personen aus rassistischen und politischen Motiven ausgeschlossen wurden.³⁹ Hingegen konnte von Mietern, welche Vorteile aufgrund NS-Gesetzen genossen hatten – sogenannte begünstigte Personen -, ein Neuvermietungszuschlag ab dem nächsten Zinstermin verlangt werden.⁴⁰ Die Mietengesetznovelle 1951⁴¹ führte zu einer allgemeinen Anhebung der Mietzinse: Nachdem 1938 der Mietzins durch die Einführung der Reichsmark auf 2/3 der bisherigen Höhe vermindert wurde, wurde dieses Verhältnis bei der Rückkehr zum Schilling nicht korrigiert. Die Änderung führte dazu, dass der Hauptmietzins „für jede Krone des Jahresmietzinses für 1914 1 S betragen kann.“⁴² Nachdem die Kundmachung des Reichsstatthalters in Österreich, wodurch die Verordnung des Reichskommissars für die Preisbildung über das Verbot von Preiserhöhungen im Lande Österreich⁴³ durch den Verfassungsgerichtshof aufgehoben wurde, ergab sich

³⁴ Wie z.B. GBlÖ 159/1938 - Verordnung des Reichsstatthalters über die Mietzinsregelung im Lande Österreich

³⁵ Verfassungsgesetz vom 1. Mai 1945 über die Wiederherstellung des Rechtslebens in Österreich (Rechts-Überleitungsgesetz – R-ÜG), StGBI. Nr. 6/1945

³⁶ § 1 Abs 1 Rechts-Überleitungsgesetz – R-ÜG 1945

³⁷ Bundesgesetz vom 24. Juli 1946, betreffend die Vereinbarung von Neuvermietungszuschlägen

³⁸ §1 Abs 1 Miet.Ges.Nov. 1946

³⁹ Vgl GBlÖ 159/1938

⁴⁰ §2 und §3 Abs 1 Miet.Ges.Nov. 1946

⁴¹ Bundesgesetz vom 21. September 1951, womit das Mietengesetz und das Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz abgeändert werden. BGBl. Nr. 228/1951

⁴² Art I Z 1 lit a Abänderung des Mietengesetzes 1951 BGBl. Nr. 228/1951

⁴³ 29. März 1938 GBlÖ 53/1938

die Notwendigkeit ein neues Gesetz, das „Zinsstoppgesetz 1954⁴⁴“, zu erlassen. Dieser Stopp galt für vom Mietengesetz ausgenommene Räume, daher insbesondere ab 1922 errichtete (damalige) Neubauten. Mit dem Gesetz wurden die am 30. Juni 1954 geltenden Hauptmietzinse eingefroren und von einer Erhöhung ausgeschlossen. Das als Provisorium gedachte Gesetz⁴⁵ blieb – mit einigen Adaptierungen – letztendlich bis 31.12.1981 in Kraft. Die folgende Mietengesetz-Novelle 1955⁴⁶ griff umfangreich⁴⁷ in das Mietengesetz 1929 idgF ein: Einerseits wurden Regelungen für das Außerstreitverfahren eingefügt, andererseits Lockerungen der Mietzinsobergrenzen welche Vereinbarungen zulassen⁴⁸, wenn z.B. Wohnungen innerhalb von 4 Monaten, Geschäftslokale binnen 1 Jahres nach Bestandfreiwerdung wieder vermietet wurden. Drastische Einschränkungen gab es allerdings für in Wien gelegene Einheiten, welche eine Vereinbarung erst *„für Wohnungen, wenn der Jahresmietzins für 1914 2000 K, und für Geschäftsräumlichkeiten, wenn dieser Jahresmietzins 4000 K übersteigt“*⁴⁹ zuließen – was in der Praxis auf die meisten Einheiten nicht zutraf.⁵⁰

4.1.8. Das Mietrechtsänderungsgesetz 1967⁵¹

Obwohl keine Hyperinflation wie in den ersten Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg – mit zwischen ca. 25-97% Inflation pro Jahr – betrugen die Inflationsraten zwischen 1955-1965 zwischen 0,8 und 5,3% was allerdings beim Lebenskostenindex für eine 4-köpfige Arbeiterfamilie einen Anstieg von rund 35%⁵² bedeutete. Der „Umrechnungskurs“ betrug weiterhin 1 Krone = 1 Schilling. Damit einhergehende Probleme wie Leerstände mangels Rentabilität, fehlendes Kapital für Sanierungen und damit Häuser, die vor dem Verfall standen, waren die Situation. Dies betraf vor allem Objekte in Privatbesitz – welche vor 1914 erbaut wurden – da der freifinanzierte Wohnungsmarkt nach dem Ersten Weltkrieg zum Erliegen kam und in der Zwischenkriegszeit vor Allem (Geförderte) kommunale oder genossenschaftliche Wohnbauten entstanden. Erst ab den 60er Jahren wich der kommunale Wohnbau in

⁴⁴ Bundesgesetz vom 29. Juni 1954, womit Bestimmungen über die Mietzinsbildung für nicht dem Mietengesetz unterliegende Räume getroffen werden. BGBl. Nr. 132/1954

⁴⁵ Hans Langer, Mietzinsregelungen 1917-1994, S. 50

⁴⁶ Bundesgesetz vom 12. Dezember 1955, womit das Mietengesetz abgeändert wird. BGBl. Nr. 241/1955

⁴⁷ Die Novelle umfasst 7 Seiten des Bundesgesetzblattes

⁴⁸ Art I Z 11 über Änderungen des § 16 Abs 2 Z 1 MG gem. BGBl. Nr. 241/1955

⁴⁹ § 16 Abs 3 MG geändert durch BGBl. Nr. 241/1955

⁵⁰ Czech-Michlmayr, Der neue Text des Mietengesetzes, 1956

⁵¹ BGBl. Nr. 281/1967

⁵² https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/verbraucherpreisindex_vpi_hvpi/zeitreihen_und_verkettungen/022815.html

Stadtrandlagen aus.⁵³ Der Bedarf an Änderungen und Adaptierungen war groß. Nachdem die ÖVP bei der Nationalratswahl 1966 die absolute Mandatsmehrheit erzielen konnte, wurde im April 1966, die Bundesregierung Klaus II als ÖVP-Alleinregierung, unter Josef Klaus, gebildet. Obwohl starker Reformbedarf gegeben war, wurde die Neuerung der Materie Mietengesetz diesmal nicht von den beiden großen Parteien getragen. Ziel des Mietrechtsänderungsgesetzes 1967 war es neben dem Ablöseswucher bei Neuvermietungen, leerstehenden Wohnraum wieder der Vermietung zuzuführen und den Verfall des Altbestandes zu verhindern. Der Liberalisierungsgedanke war speziell hinsichtlich der freien Vereinbarkeit des Mietzinses ausgestaltet: Unter dem §16 wurde eine Überschrift eingefügt „Zulässige Vereinbarungen über die Höhe des Mietzinses“:⁵⁴ „§ 16. (1) Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des Mietzinses sind nach dem 31. Dezember 1967 zulässig: 1. wenn der Vermieter eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit, die am 1. Jänner 1968 nicht vermietet war, vor dem 30. Juni 1968 vermietet; 2. wenn der Vermieter eine nach dem 1. Jänner 1968 frei werdende Wohnung innerhalb von sechs Monaten (...) vermietet; 3. wenn der Vermieter eine nach dem 1. Jänner 1968 frei werdende Geschäftsräumlichkeit innerhalb eines Jahres nach der Räumung durch den früheren Mieter oder Inhaber neu vermietet; 4. wenn das Mietverhältnis mindestens ein halbes Jahr bestanden hat.“⁵⁵

Diese Neuregelung für neue eingegangene Bestandverhältnisse bedeutete de facto eine weitgehende Deregulierung in Sachen Hauptmietzinse, die ab 1968 abgeschlossen wurden. Dadurch wurde der Umstand einen Vertrag mit Friedenszins „neu“ abschließen zu müssen, gekappt. Wichtig in diesem Zusammenhang sei zu erwähnen, dass ein bisschen dem heutigen Verständnis des Teilanwendungsbereichs des MRG entspricht: die Mietzinsbildung wurde relativ frei, andere nicht dispositive Regelungen des Mietengesetzes blieben anwendbar! Um die Neubautätigkeit weiter anzukurbeln wurde der Bestandschutz gelockert und die Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters ausgeweitet – dies ebenfalls eine Premiere seit den Kriegsjahren des 1.WK.

⁵³ Z.B. ab 1966 Per-Albin-Hansson-Siedlung, ab 1968 Großfeldsiedlung

⁵⁴ Art 18 §16 Mietrechtsänderungsgesetz 1967

⁵⁵ §16 Abs 1 MG NEU, geändert durch das Mietrechtsänderungsgesetz 1967

4.1.9. Die Mietzinsnovelle 1974

Mit dem am 25.7.1974 kundgemachten Gesetz über die Änderung mietrechtlicher Vorschriften und über Mietzinsbeihilfen⁵⁶ ergaben sich neue Regelungen hinsichtlich des Mietzinses bei Substandardwohnungen⁵⁷, wobei dieser 4 S betragen durfte. Hatte ein Mieter Wasseranschluss oder WC auf eigene Kosten in den Wohnungsverband verlegt, so stand ihm eine Abgeltung bei Beendigung des Mietverhältnisses zu. Im Falle der Annahmeverweigerung des Mieters von durch den Vermieter geplanten Arbeiten zur Beseitigung des notwendigen und baubehördlich bewilligten Verbesserungszustandes, so stand dem Vermieter ein Kündigungsrecht zu.

4.1.10. Das Mietrechtsgesetz 1981⁵⁸

Eine weitreichende Reform der Mietzinsgesetzgebung war seit 1979 erarbeitet worden und wurde Ende 1981 beschlossen. Gründe dafür waren unter anderen der stetige Verfall der Altbauten (dem Zinsstoppgesetz 1954 geschuldet und dem immer noch anwendbaren Mietengesetz mit dem „Friedenszins“ alter Verträge), die Ungleichbehandlung zwischen Friedenszins und „neuen“ (ab 1968) zum freien Mietzins vermietbaren Wohnungen (diese sollte nicht *nur* aufgrund der Ungleichbehandlung sondern grundsätzlich beschränkt werden), steigende Baukosten welche Sanierungen verunmöglichten. Aus rechtlicher Sicht bestand ein Dschungel an Novellen, in sich widersprechenden Regelungen (seit dem MG1922 waren immerhin bereits knapp 60 Jahre vergangen), welcher eine Harmonisierung und Abgeschlossenheit in einer Rechtsnorm nahelegte. Aus gesellschaftlicher Sicht widersprach es dem Verständnis, dass aufgrund eines objektiv oder historisch nicht erklärbaren Stichtages (1.1.1968) Neumieter einen bis zu 35x so hohen Mietzins zahlen mussten ohne, dass hierfür eine sachliche Rechtfertigung bestand. Dies stellte vor allem Jungfamilien in Wien vor zunehmende Probleme.⁵⁹ Wie immer stellte sich daher die Frage der Lösung des Spagats zwischen Eingriffen in Altverträge⁶⁰ (z.B. durch erhöhte Sanierungsbeiträge), sozial gerechtes Wohnen sowie die Erhaltung des Altbestandes. So verfolgt das Mietrechtsgesetz 1981 mehrere Zielvorgaben: Mieter sollen neben dem Kündigungsschutz auch sozial gerechte Mietzinse

⁵⁶ BGBl. 409/1974

⁵⁷ im Sinne von §3 Z. 10 Stadterneuerungsgesetz

⁵⁸ BGBl. Nr. 520/1981, Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG)

⁵⁹ Gemäß dem Preisspiegel 1979 für Altbauwohnungen (welche vor 1949 errichtet wurden), der Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder betrug die Miete eines 100m² Objekts für einen Altmietler ca. 100-150 Schilling, während ein „Neumieter“ ab 1.1.1968 aufgrund der freien Vereinbarungsmöglichkeit bei Neuvermietung mit ca. 1.700-2.200 Schilling zu rechnen hatte.

⁶⁰ Pacta sunt servanda

genießen, andererseits auch Wohnungsverbesserungen / Standardanhebungen und Althausanierungen durchgeführt werden und aufgrund der Attraktivierung der Vermietung Leerstände zu vermindern. Auch wenn das MRG seit seiner Kundmachung 1981 laufend Novellen unterzogen wurde, als Spiegelbild der Gesellschaft und im Sinne der jeweiligen wirtschaftlichen und Politischen Ansichten laufend den gegebenen Situationen angepasst und zahlreichen Modifikationen unterzogen wurde, sind die Grundgedanken des Gesetzes bis heute nahezu unverändert geblieben und haben den politischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Diskurs überlebt. Dahingehend ist es unerlässlich sich mit dieser Materie im Detail auseinanderzusetzen und auf die Eckpfeiler einzugehen, welche sich vor allem im *erweiterten* Bestandschutz (Kündigungsschutz, Befristungssystem, Eintrittsrechte) und den Preisschutz widerspiegelt.

4.1.11. Der Preisschutz im Mietrechtsgesetz 1982⁶¹

Mit dem MRG1982 wurde der Kategorie Mietzins, welcher Wohnungen der Ausstattung nach in die Kategorien A (bestausgestattet) bis D (am schlechtesten/Substandard) einteilte, eingeführt und galt für Neuvermietungen nach dem 31.12.1981. Damit sollten die unterschiedlichen Preisbildungsverfahren vereinheitlicht werden und auch das Zurückgreifen auf die Friedenskrone beendet werden, da von nun an je nach Kategorie ein Schillingbetrag pro m² (Kat A: 22 Schilling, Kat D: 5,5 Schilling) festgesetzt wurde.⁶² Somit wurden auch Einheiten miteinbezogen und unter die Preisbindung des MRG gestellt, bei welche bei Vermietung nach 1968 die Vereinbarung eines frei vereinbaren Mietzinses möglich gewesen ist. Trotzdem bestanden Ausnahmen der Preisbindung, welche 1985 eingeführt wurden, hinsichtlich Wohnungen der Kategorie A über 90m² und bei Wohnungen Kategorie B über 130m² - für diese sollte der angemessene Mietzins gelten.⁶³ Während dem Mieter die einfache Überprüfung der Mietzinshöhe aufgrund starrer Obergrenzen einfach möglich war, wurde die Lage des Objekts zum Nachteil des Vermieters ausgeklammert. Dies wurde auch bei der Debatte im Nationalrat heftig kritisiert, wobei es der (ÖVP-) Abgeordnete Dr. Hauser treffend bezeichnete: *„Jede Wohnung, ob in Kitzbühel oder in einem verlassenem Dorf an der toten*

⁶¹ BGBl. Nr. 520/1981, Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG)

⁶² Zur Ermittlung der Höhe Kategoriebeträge wurden die §§ 13 und 14 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz WGG herangezogen: das darin normierte Kostendeckungsprinzip und die zulässigen Mietzinshöhen von gemeinnützigen Bauvereinigungen unter Zuhilfenahme von Wohnbauförderungsdarlehen wird explizit auch in NR: GP XV RV 425 angeführt

⁶³ § 16 Abs 1 MRG BGBl 559/1985

*Staatsgrenze, ob in einem Cottageviertel einer Großstadt oder einem abgewohnten Viertel, ob das eine Souterrain- oder Penthouse-Wohnung ist, hat, wenn sie diese Merkmale sanitärer Art aufweist, die gleiche Einheitsobergrenze des Entwurfes. Eine wahrhaft lebensfremde Konstruktion, wie man doch wohl zugeben muß!*⁶⁴

Hinsichtlich Geschäftslokalen wurde der angemessene Mietzins eingeführt: Der Für Wohnräume anwendbare Kategoriemietzins galt unabhängig von der Lage des Objekts einheitlich für ganz Österreich, während der flexiblere angemessene Mietzins nach *Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand*⁶⁵ des *Mietgegenstandes* orientiert. Aus Vermietersicht war vor allem die Inflationsanpassung wichtig, welche eine Bindung an den Verbraucherpreisindex zuließ: so war der Vermieter gegen Geldentwertung geschützt.

Aus dieser Zeit resultiert auch die Bestimmung, dass Eigentumswohnungen mit Baubewilligung ab dem 8.5.1945 nicht der Preisbindung unterliegen soll: Einerseits war es der Markt gewöhnt teilweise Objekte „frei“ vermieten zu können, außerdem wurde bei Neubauten die Thematik der Erhaltung- und Verbesserung nicht so drastisch gesehen wie bei Altbauten.

Obwohl der Kategoriemietzins für den Abschluss neuer Mietverträge seit beinahe 20 Jahren keinen maßgeblichen Anwendungsbereich hinsichtlich der direkt festgelegten Höhe mehr genießt, so ist die Einteilung in Wohnungskategorien weiterhin mehr als praxisnah, da die jeweilige Kategorie unmittelbaren Einfluss auf etwaige Abschläge beim Mietzins hat.⁶⁶ So sind die in §15a MRG Wohnungskategorien von großer Bedeutung: Kategorie A liegt vor, *wenn sie (die Wohnung) 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*,⁶⁷ Dahingehend „verschlechtert“ sich die Qualität je nach absteigender Kategorie bis D, welche eine Wohnung beschreibt, die *„entweder über keine Wasserentnahmestelle*

⁶⁴ Stenographisches Protokoll des Nationalrat XV. GP - 90. Sitzung - 12. November 1981 8936 Dr. Hauser

⁶⁵ Entspricht unverändert der Formulierung von §16 Abs 1 MRG idgF

⁶⁶ Dirnbacher, MRG 2013

⁶⁷ §15a Abs 1 lit 1 MRG

*oder über kein Klosett im Inneren verfügt oder wenn bei ihr eine dieser beiden Einrichtungen nicht brauchbar ist.*⁶⁸

Kündigungsschutz

Der Kündigungsschutz wurde auf Objekte, welche nach dem 1.1.1967 errichtet wurden erweitert.

Verhinderung der Verschlechterung der Substanz der Gebäude

Da dem Vermieter die Pflicht zur Erhaltung auferlegt wurde setzten sich die Regelungen zur Erhaltung des Bestandes einerseits aus der Verwendung des Mietzinses sowie zusätzlichen Bestimmungen zur Verbesserung zusammen. Entgegen der bisherigen Praxis sollten anstatt von Krediten nunmehr Mietzinsreserven der letzten 10 Jahre herangezogen werden. Sollten die Kosten der Erhaltungsarbeiten die Mietzinsreserven der letzten 10 Jahre überschreiten, so sah das Gesetz⁶⁹ die temporäre Erhöhung der Mieten vor: Da zur Berechnung der Höhe der Kategoriemietzins herangezogen wurde und, die Erhöhung auf höchstens 2/3 des Kategoriemietzins betragen durfte, traf dies freilich vor allem „Altmietler“ mit geringen HMZs. Falls diese Möglichkeiten nicht ausreichen sollten bestand die Möglichkeit ein §18-Verfahren durchzuführen. Da es sich hierbei um ein behördlich zu genehmigendes Verfahren handelte, bedeutete dies in der Praxis, dass etwaig notwendige Aufwertungen und Substanzverbesserungen nur mit Zustimmung des Gerichts (in Wien die Gemeinde §39) durchgeführt werden konnten.

4.1.12. Die Mietrechtsgesetz Novelle 1985⁷⁰

Neben der Änderung, dass der Erhaltungsbeitrag nunmehr auch für Verbesserungen verwendet werden konnte – und daher in Erhaltungs- und Verbesserungsbetrag EVB umbenannt wurde⁷¹ - sah die Novelle eine Liberalisierung hinsichtlich großer Wohnungen der Kategorie A und B vor.⁷²

⁶⁸ §15a Abs 1 lit 4 MRG

⁶⁹ § 45 MRG

⁷⁰ BGBl. Nr. 520/1981, Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG)

⁷¹ Art IV Z 10

⁷² Art I 6. a) 3a

4.1.13. Die Novelle des Mietrechtsgesetz 1994⁷³

Das 3. WÄG bildet den letzten großen Wurf rechtlicher Natur im Zusammenhang mit der Thematik Mietrecht in Österreich. Das Richtwertgesetz ist bis heute die Grundlage der Mietzinsermittlung für die mietrechtliche Normwohnung (fiktive Vergleichswohnung) im Altbau, ist von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich hoch und löste die unflexiblen Regelungen des Kategoriemietzinses mit österreichweiter Gleichschaltung der Quadratmetermiete ab (welcher heute nur noch für Altverträge und Vermietung von Kategorie D-Wohnungen relevant ist) und soll in den folgenden Kapiteln vertieft vorgestellt werden. Zusätzlich wurde von dem Gedanken der unbefristeten Inbestandgabe von Objekten abgerückt und die „Dreijahresverträge“ eingeführt – welche exakt 3 Jahre dauerten und grundsätzlich durch Zeitablauf endeten: Eine kürzere, oder auch längere Befristung war nicht möglich und ein Befristungsabschlag von 20% war ebenfalls abzuziehen.

4.2. Die Entwicklung des Mietrechts in Deutschland, insbesondere Berlin
Grundsätzlich bestand in der Entwicklung des Mietrechts, ähnlich wie in Österreich, eine Trennung zwischen dem freifinanzierten Wohnbau und dem mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnraum und somit dem „freien Wohnraum“ gem. BGB und dem „preisgebundenen Wohnraum“, der durch zahlreiche Sondervorschriften geregelt wurde. Die staatlichen Förderprogramme reduzierten sich in den letzten Jahrzehnten und zahlreiche kommunale Wohnbauten wurden privatisiert, was die Anwendung etwaiger Sondervorschriften reduzierte.

Ähnlich wie in Österreich versuchte die öffentliche Hand auch in Deutschland Wohnraum für bestimmte Personengruppen zu sichern, in dem die Vermieter nach einer Wirtschaftlichkeitsberechnung bestimmte Kostenmiete verlangen dürfen⁷⁴, vergleichbar mit dem österreichischen Kostendeckungsprinzip.⁷⁵

4.3. Mieterschutz des BGB

Mit dem am 01.01.1900 in Kraft getretenen BGB wurde gemäß dem liberalen Eigentumsbegriffs normiert „Die Vorschriften über die Miethe von Grundstücken gelten auch für die Miethe von Wohnräumen und anderen Räumen“ sodass Kritiker

⁷³ Bundesgesetz über die Festsetzung des Richtwertes für die mietrechtliche Normwohnung (Richtwertgesetz – RichtWG), BGBl. 800/1993

⁷⁴ Vgl. Häublein in Münchener Kommentar⁵ Vor § 535 Rz 77

⁷⁵ Vgl. § 13 Abs 5 WGG

monierten die Vermietung von Wohnungen und Eseln unterläge denselben Prinzipien.⁷⁶ Die dem BGB immanente Liberalität hatte den Nachteil, Regelungen dispositiv zum Nachteil des Schwächeren abändern zu können⁷⁷ was bloß an der Sittenwidrigkeit endete.

Vergleichbar mit der Entwicklung in Österreich, unterlag die Geschichte der Mietrechtsentwicklung den gesellschaftlichen Umständen und sozialpolitischen Einflüssen, wobei die Regulationsintentionen des Gesetzgebers vor allem folgende Bereiche⁷⁸ umfasste: die Beschränkung der Kündigungsmöglichkeit, die Begrenzung der Miethöhe und die zwangsweise Zuführung von Objekten an den Wohnungsmarkt.⁷⁹ So wurde ebenfalls während der Kriegsjahre eine erste Mieterschutzverordnung erlassen⁸⁰, welche dem Mieter die Inanspruchnahme staatlicher Ämter z.B. bei Mieterhöhungen zugestand⁸¹ und auf die noch weitere folgten.⁸² Wie auch in Österreich blieben diese Regelungen auch in Friedenszeiten in Geltung (wobei auch in Deutschland eine Friedensmiete 1914 gebildet wurde), und wurden durch weitere Gesetze wie dem Reichsmietengesetz 1922⁸³ ergänzt. Die Friedensmiete bildete die Ausgangsbasis für die gesetzliche Miete, die, unter Berücksichtigung von Zu- oder Abschlägen, letztlich von den Einigungsämtern auf Antrag festzustellen war.⁸⁴ In weiterer Folge war es dem Vermieter möglich, grundlos zu kündigen, wobei ein mieterseitiger Widerspruch ein gerichtliches Verfahren auslöste. All diese Regelungen standen immer mehr unter dem Titel der Sozialpflichtigkeit des Vermieters⁸⁵ da bis wenige Jahre zuvor das Rechtsverständnis von Vertragsfreiheit geprägt war. So sahen z.B. die Wohnungsmangelgesetze Kontrahierzwänge vor.⁸⁶ Somit wurde in wenigen Jahren, ohne eine einzige Veränderung im BGB, die Privatautonomie ausgehebelt, sodass bei der Entwicklung,

⁷⁶ Das Zitat entstammt dem Reichsgesetzblatt (RGBl) vom 24.8. 1896, 195 ff, nachgedruckt in *Staudinger*, Kommentar zum BGB, BGB Synopse 1896–1998, 1998

⁷⁷ Vgl. *Roquette*, *Mietrecht* (1954) 1 f, mit der Bewertung, es sei ein schwerer Fehler gewesen, zum einen Fahrnismiete und Grundstücks-miete über einen Kamm zu scheren und zum anderen hinsichtlich der Letztgenannten auf die Gestaltungsfreiheit zu vertrauen

⁷⁸ *Jenkis*, Die Mietenpolitik zwischen Ökonomie und Ideologie, *ORDO* 32 (1981) 141 (150)

⁷⁹ Vgl. die in der Arbeit dargestellte Wohnungsanforderung in Österreich

⁸⁰ RGBl I, 659

⁸¹ Vgl. Mietzinsüberprüfungsverfahren vor der Schlichtungsstelle

⁸² RGBl I, 1140; RGBl I, 591

⁸³ RGBl I, 273

⁸⁴ *Sonnenschein*, DWW 1992, 193

⁸⁵ *Schmidt-Futterer*, Wohnraumschutzgesetze¹ (1974)

⁸⁶ RGBl I, 754

ausgehend von einer Notstandsgesetzgebung, von sozialpolitisch motivierten Maßnahmen gesprochen werden kann.⁸⁷

Diese Eingriffe wurden durch das 1. Wohnraumkündigungsschutzgesetz⁸⁸ in den 70er Jahren verstärkt in dem die Kündigungsmöglichkeit des Vermieters an berechnete Interessen an der Vertragsbeendigung gebunden wurde. Ursprünglich war es als befristetes Gesetz gedacht, doch wurden die Regelungen durch das 2. WKSchG⁸⁹ zum Dauerrecht und durch ein Gesetz über die Regelung der Miethöhe ergänzt. Besonders prominent ist das Vorkaufsrecht des Mieters bei Umwandlung in Wohnungseigentum nach Überlassung der Mietwohnung⁹⁰ sowie die Kündigungsbeschränkung bei Umwandlung zu erwähnen.⁹¹

Interessanterweise gab es bei Wohnraummietverträgen bis 2002 keine Möglichkeit der Revision an den Bundesgerichtshof, wodurch die Berufung ans Landgericht die letzte Instanz war und sich demnach „Landrecht“ gebildet hat, welches regional unterschiedlich war. Als weiteren Unterschied sei anzumerken, dass aufgrund der Mietrechtsreform 2001⁹² nahezu sämtliche wesentlichen Regelungen des privaten Mietrechts im BGB übersichtlich und klar strukturiert sind und auf eine Zersplitterung verzichtet wurde.⁹³

So zeigen sich in diesem kurzen Abriss über die historische Entwicklung des Mietrechtes in Deutschland grundsätzlich zahlreiche Parallelen zu Österreich: Durch sämtliche politische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklungen und Ereignisse der letzten 100 Jahren ergibt sich auch in Deutschland das Recht als Spiegelbild der Gesellschaft, welche eine starke Verschiebung der Macht von der Vermieter- auf die Mieterseite zeigt. Die Stellung des Mieters wurde konsequent verbessert und gipfelte in Auswirkungen wie dem Bestellerprinzip oder der Mietpreisbremse, die für identifizierte Gebiete eine Miete, die nur geringfügig über einer ortsüblichen Miete liegen darf, erlaubt.

⁸⁷ Sonnenschein, DWW 1992, 193

⁸⁸ 1. WKSchG vom 25.11.1971, BGBII, 1839

⁸⁹ 2. WKSchG vom 18.12.1974, BGBII, 3603

⁹⁰ Gem. §577 BGB

⁹¹ Gem. §577a BGB

⁹² Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts, BGBI 1149

⁹³ Ausnahmen sind z.B. die Heizkostenverordnung, Wohnflächenverordnung sowie die Betriebskostenverordnung

5. Status quo von Mietregulierungen

Die im obigen Kapitel dargestellten historischen Entwicklungen wurden konstant weiterentwickelt, sodass sich der Rechtsanwender nunmehr einer Vielzahl von Gesetzen und Spezialbestimmungen gegenüber sieht. Auch das heutige System der Mietregulierungen ist, nicht zuletzt durch die Rechtsprechung einem ständigen Wandel unterworfen. Erneut sollen Parallelen zum Wohnungsmietmarkt in Berlin gezogen werden und auch auf die aktuellen Entwicklungen dort eingegangen werden.

5.1. Mietregulierungen in Wien

5.1.1. Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes

Da der Fokus der Arbeit auf die Situation der Wohnraumvermietung im Gründerzeitaus gelegt ist und somit grundsätzlich vom Vollenwendungsbereich auszugehen ist (Spezialausnahmen wie die Rückzahlungsbegünstigungsgesetze werden thematisch hier ausgelassen) soll im Folgenden in Kurzform auf die Unterscheidungsgrundsätze hinsichtlich der Anwendbarkeit des MRG eingegangen werden, da diese Unterscheidung und Einteilung für die Anwendbarkeit – oder nicht Anwendung des Richtwertes von essenzieller Bedeutung ist.

Ob ein Objekt dem Vollenwendungs- oder Teilanwendungsbereich des MRG unterliegt oder eine „Vollausnahme“ vorliegt, beantwortet der umfangreiche §1 MRG. §1 Abs 2 MRG normiert die „Vollausnahmen“ für die größtmöglicher rechtlicher Gestaltungsspielraum aufgrund der Vertragsfreiheit des ABGB möglich ist: Das MRG ist in diesem Fall gar nicht anwendbar. Darunter fallen beispielsweise *„Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten“*⁹⁴ – sohin z.B. Doppelhäuser.

Objekte im Teilanwendungsbereich des MRG unterliegen nur teilweise den Regelungen des MRG, wobei insbesondere hinsichtlich der Höhe des Mietzinses und die Festlegung der einzelnen Betriebskostenpositionen und Überwälzung derselben auf den Mieter frei gestaltbar sind.

⁹⁴ §1 Abs 2 Z 5 MRG

Dazu zählen gem. §1 Abs 4 MRG insbesondere

- 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.⁹⁵
- Mietgegenstände, die durch den Ausbau eines Dachbodens oder einen Aufbau auf Grund einer nach dem 31. Dezember 2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind,⁹⁶ bzw. Mietgegenstände, die durch einen Zubau auf Grund einer nach dem 30. September 2006 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind.⁹⁷
- 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.⁹⁸

Soweit sich ein Objekt unter keine Norm der § 1 Abs 2-5 MRG subsumieren lässt, und somit weder eine Voll- noch eine Teilausnahme vorliegt, gelangen bei der Vermietung zu Wohn- oder Geschäftszwecken im Allgemeinen die Bestimmungen des MRG vollinhaltlich zur Anwendung.⁹⁹ Die Folgen dieser Unterscheidung sind für beide Vertragspartner entscheidend: Während bei den Vollaussnahmen grundsätzlich auf die dispositiven Normen des ABGB abgestellt wird, sind die Regelungen des MRG der Parteien Disposition entzogen sodass es sich um zwingendes Recht handelt, welches zum Nachteil des Mieters aus Gründen des Mieterschutzes nicht abgeändert werden kann. Ist das MRG auch nur teilweise anwendbar, so gelten die Regelungen hinsichtlich Eintrittsrechte oder Weitergaben¹⁰⁰ sowie dem Befristungsschutz. Im Vollanwendungsbereich treten zusätzlich die Beschränkungen des Mietzinses des Richtwertes und die Erhaltungspflichten des Vermieters sowie der starre und taxative Betriebskostenkatalog des §21 MRG hinzu.

5.1.2. Der Richtwert

Von höchster Praxisrelevanz ist jedenfalls bis heute die „Erfindung“ des Richtwertsystems, welche bis heute die Grundlage der Mietzinsbildung im „Altbau“

⁹⁵ § 1 Abs 4 Z 1 MRG

⁹⁶ § 1 Abs 4 Z 2 MRG

⁹⁷ § 1 Abs 4 Z 2a MRG;

⁹⁸ § 1 Abs 4 Z 3 MRG

⁹⁹ förderungsrechtliche Spezialbestimmung können ebenfalls die Vollanwendung des MRG vorsehen, wie z.B. das WFG1968

¹⁰⁰ Lt Vonkilch „der erweiterte Bestandschutz des Teilanwendungsbereichs“

ist. Da die Möglichkeit bestand unter bestimmten Voraussetzungen im Altbau einen angemessenen Mietzins verlangen zu können und der OGH die Überprüfung der Angemessenheit auf Vergleichswertmethode¹⁰¹ stützte, passte sich der (nur eingeschränkt möglich) vereinbarte angemessene Mietzins bei Neuvermietung immer mehr dem freien Mietzins – und somit dem Marktpreis – an. Der Umstand Investitionen in ein Objekt durch höhere Ertragschancen einfacher refinanzieren zu können, schaffte Anreize, welche genutzt wurden.

Auch stellt das Richtwertsystem den grundsätzlich gravierendsten Eingriff, aufgrund der gesetzlichen Verdienstgrenze in die Eigentumsrechte dar. Eigentümern wurde der staatliche Eingriff in den Markt und die Abhängigkeit von unbeeinflussbaren Richtlinien durch das Aussetzen der Indexierung der Richtwertmieten im Jahr 2021 erneut verdeutlicht.

Grundsätzlich setzt sich der Richtwertmietzins aus mehreren Komponenten zusammen: Der Richtwert, etwaige Zu- und Abschläge und ein etwaiger Lagezuschlag: Die bis heutige gültige Rechtslage des Richtwertes soll in weiterer Folge einer genaueren Begutachtung unterzogen werden.

Grundsätzlich gilt daher der Richtwertmietzins für ab dem 01.03.1994 abgeschlossene Verträge über Wohnungen, die dem Vollenwendungsbereich des MRG unterliegen, und den Ausstattungskategorien A, B oder C entsprechen. Geschäftsraummieter unterliegen nicht dem Richtwertgesetz.

Der Richtwert ist jener Betrag, der für die mietrechtliche Normwohnung festgesetzt ist.¹⁰² Dieser wird für jedes Bundesland vom Bundesminister für Justiz festgesetzt.

5.1.3. Historische Berechnung des Richtwertes

Ursprünglich (so in der „Ur-Fassung“ BGBl 800/1993) hatte dieser unter Bedachtnahme auf das Gutachten des Beirates hinsichtlich der in §3 RichtWG genannten Grundsätze festgelegt werden. Der Beirat setzte sich aus Vertretern der Sozialpartner und sachkundigen Anbieter- und Nachfragevertretern aus dem jeweiligen Bundesland zusammen¹⁰³ und hatte neben der Ermittlung der Richtwerte

¹⁰¹ So z.B. OGH 30.04.1991 OGH 5 Ob 110/90 et al

¹⁰² §1 Abs 1 RichtWG

¹⁰³ §7 RichtWG idF BGBl 800/1993

auch Empfehlungen betreffend Zuschläge und Abstriche im Sinne des § 16 Abs 2 MRG zu erstatten:¹⁰⁴ Der Beirat sollte Zu- und Abschlüsse für häufig wiederkehrende Sachverhalte, die gleichartig berechenbar sind, vornehmen - insbesondere bei Abstrichen der Wohnungen der Kategorie B und C in Relation zur mietrechtlichen Normwohnung.¹⁰⁵

5.1.4. Die mietrechtliche Normwohnung

Bei der in §2 RichtWG gegebenen Definition der „Mietrechtlichen Normwohnung“ handelt es sich um eine „fiktive Vergleichswohnung“ die

„mit einer Nutzfläche zwischen 30 Quadratmeter und 130 Quadratmeter in brauchbarem Zustand, die aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht, über eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung verfügt und in einem Gebäude mit ordnungsgemäßigem Erhaltungszustand auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung) gelegen ist.“¹⁰⁶

Während die Definitionsmerkmale der mietrechtlichen Normwohnung teilweise sehr klar sind (z.B. das Abstellen auf eine Mindestgröße), wurden Begriffe wie „zeitgemäßer Standard entsprechenden Badegelegenheiten“ kasuistisch entschieden und auf die Empfehlungen der Beiräte zurückgegriffen.

Speziell den Passus der durchschnittlichen Lage der Liegenschaft (Wohnumgebung) wird in weiterer Folge der Arbeit noch detailliert eingegangen werden, bildet dieser den Ausgangspunkt zahlreicher Auseinandersetzungen hinsichtlich einem etwaigen Lagezuschlag bei der Mietzinsberechnung.

Grundsätzlich wurde bei der Ermittlung des Richtwertes vom Herstellungswert einer gut ausgestatteten geförderten Neubaumietwohnung in einem mehrgeschossigen Gebäude mit mindestens vier Wohnungen ausgegangen¹⁰⁷, für welchen auf die Grundkosten und auf die Baukosten abzustellen war.¹⁰⁸ Während sich der

¹⁰⁴ §7 Abs 1 RichtWG idF BGBl 800/1993

¹⁰⁵ §8 RichtWG idF BGBl 800/1993

¹⁰⁶ §2 Abs 2 RichtWG

¹⁰⁷ §3 Abs 1 RichtWG idF BGBl 800/1993

¹⁰⁸ §3 Abs 6 RichtWG idF BGBl 800/1993

Grundkostenanteil aus den Grundkosten, die während des Kalenderjahres 1992 den Förderungszusicherungen des jeweiligen Landes tatsächlich zugrunde gelegt wurden¹⁰⁹ errechnete, fußten Baukosten auf die am 31.12.1992 geltenden Vorschriften des jeweiligen Landes über die jeweiligen förderbaren Baukosten – bzw. sollten diese Vorschriften fehlen sich auf die Förderungszusicherungen des jeweiligen Landes im Kalenderjahr 1992¹¹⁰. Gemäß dem Ausschussbericht zum 3. Wohnrechtsänderungsgesetz sollte diese Berechnungsmethode den unterschiedlichen Grundkosten- und Baukostenniveaus der jeweiligen Länder Rechnung tragen und sohin eine länderspezifische Richtwertfestsetzung ermöglichen.¹¹¹

Für den Zeitraum vom 1. April 2019 bis zum 31. März 2022 gelten folgende Richtwerte.¹¹²

für das Bundesland Vorarlberg	8,92	Euro
für das Bundesland Salzburg	8,03	Euro
für das Bundesland Steiermark	8,02	Euro
für das Bundesland Tirol	7,09	Euro
für das Bundesland Kärnten	6,80	Euro
für das Bundesland Oberösterreich	6,29	Euro
für das Bundesland Niederösterreich	5,96	Euro
für das Bundesland Wien	5,81	Euro
für das Bundesland Burgenland	5,30	Euro

Vom Grundkostenanteil wurden 4% herangezogen, 5% der Baukosten addiert, davon 5,5% abzuziehende Baukostenanteile und 5% für Aufzugsanlagen und gemeinsame Wärmeversorgung abgezogen. Dieser Betrag wurde auf 12 (Monate) geteilt und ergab den Richtwert.

¹⁰⁹ §3 Abs 2 RichtWG idF BGBl 800/1993

¹¹⁰ §3 Abs 3 RichtWG idF BGBl 800/1993

¹¹¹ Erläuterungen zum Ausschussbericht zum 3. Wohnrechtsänderungsgesetz AB 1268 BlgNR 18.GP, 19; dieser Ausschussbericht wird auch in Bezug auf das Vorliegen eines Gründerzeitviertels zum Thema Lagezuschlag herangezogen

¹¹² § 5 Abs 1 RichtWG

Für Wien stellte sich dieser wie folgt dar (in Klammer der jeweilige Betrag in €):¹¹³

Grundkostenanteil 2.602,- S (189,09 €) davon 4 vH	104,08 S	(7,56 €)
Baukosten 14.600,- S (1.061,02 €) davon 5,5 vH	803,00 S	(58,36 €)
abzuziehende Baukostenanteile für Einstell- oder Abstellplätze (Garagen), Aufzugsanlagen, gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen, Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze, Hobbyräume, modern ausgestattete Waschküchen und Gemeinschaftsantennen	4.240,00 S	(308,13 €)
davon 5,5 vH	233,20 S	(16,95 €)
abzuziehende Kosten für die Errichtung von Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen	1.390,00 S	(101,02 €)
<u>davon 5 vH</u>	<u>69,50 S</u>	<u>(5,05 €)</u>
Zwischensumme	604,38 S	(43,92 €)
davon ein Zwölftel gerundet	50,40 S	(3,66 €)

Die Funktion der Beiräte und somit die Festsetzung der landesspezifischen Richtwerte wurde mit dem Deregulierungsgesetz 2006 ausdrücklich aufgehoben¹¹⁴ und diese ersatzlos abgeschafft.¹¹⁵ Den übrigen Bestimmungen zur Festlegung der Richtwerte durch Verordnung, wurde lediglich materiell derogiert.¹¹⁶ Dies führt zu einem Einfrieren der Berechnungsbasis des Richtwertes, wodurch eine Neufestsetzung nicht mehr erfolgen kann. Eine Veränderung des Richtwertes erfolgt seither durch Veränderungen des Verbraucherpreisindex. Problematisch in diesem Zusammenhang ist speziell der Berechnung zugrundeliegende Grundkostenanteil (288€/m²), welcher in keiner Weise dem tatsächlichen Durchschnitt entspricht: Für die Berechnung des Lagezuschlags (siehe unten) hat dieser niedrige Wert allerdings gravierende Auswirkungen, da der Lagezuschlag in Differenz zum tatsächlichen Grundkostenanteil der jeweiligen Wohnung ermittelt wird.

¹¹³ Verordnung des Bundesministers für Justiz über die Festsetzung des Richtwerts für das Bundesland Wien BGBl 1994/148

¹¹⁴ Art 10 Deregulierungsgesetz 2006, BGBl I 113/2006

¹¹⁵ Art 10 Z 3 Deregulierungsgesetz 2006 „Die §§ 6 bis 9 werden samt Überschriften aufgehoben.“

¹¹⁶ T.Hausmann/Vonkilch [Hrsg.], Österreichisches Wohnrecht MRG 2013, §16 Rz.58a

Übersicht über die Entwicklung des Richtwertes in Wien in den vergangenen Jahren in Wien:

Zeit- raum	Ab 01.04.1994	01.04.2010 bis 31.03.2012	01.04.2012 bis 31.03.2014	01.04.2014 bis 31.03.2017	01.04.2017 bis 31.03.2019	Ab 01.04. 2019
Richt- wert €/m ²	3,66 (50,40 S)	4,91	5,16	5,39	5,58	5,81

Abb. 1: Entwicklung des Richtwertes in Wien, eigene Darstellung,
Quelle: RWertG

5.1.5. Höhe des Richtwertes und Indexierung

Der nunmehr gesetzlich festgeschriebene Richtwert, dient als „Basis“ und „Ausgangspunkt“ für die jeweilige im konkreten auf das Objekt festzustellende Mietzinsberechnung wobei Zu- und Abschläge¹¹⁷ und ein eventueller Lagezuschlag anzuführen sind. Der derzeit gültige Richtwert findet sich in §5 Abs 1 RichtWG.

Grundsätzlich erfolgt eine Valorisierung der jeweiligen Richtwerte alle 2 Jahre per 1. April. Aufgrund der Corona-Situation wurde die Anhebung nicht vorgenommen und aufs Jahr 2022 verschoben. Die von der Immobilienwirtschaft stark kritisierte Maßnahme stellt ihrer Meinung nach, einen unzulässigen Eingriff dar, da sie mangels Inflationsabgeltung de facto einen gesetzlich normierten Realverlust bedeutet.

5.1.6. Zu- und Abschläge

Für einen im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses¹¹⁸ bereits vorhandenen Zustand besteht die Möglichkeit für Standard- (somit Durchschnitts-) Abweichungen im Zusammenhang bei der Mietpreisbildung Berücksichtigungen zu vereinbaren. Diese werterhöhenden oder wertvermindernden Abweichungen vom Standard der mietrechtlichen Normwohnung¹¹⁹ sind nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens vorzunehmen.¹²⁰

¹¹⁷ § 16 Abs 2 MRG

¹¹⁸ 5 Ob 230/02p Der Bezug auf den Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses in §16 Abs2 (vor Z 1) MRG bedeutet nicht, dass es auf den Standard zu diesem Zeitpunkt ankäme, vielmehr ist der Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses für die Bewertung von Standardabweichungen als für die Preisbildung relevante Faktoren von Bedeutung.

¹¹⁹ Entspricht § 2 Abs 1 RichtWG

¹²⁰ § 16 Abs 2 MRG

Im Vollenwendungsbereich des MRG ist dahingehend § 16 Abs 2 MRG¹²¹ von Bedeutung, dazu zählen insbesondere 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 Grundriss Gestaltung, eine gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung bessere Ausstattung oder Grundriss Gestaltung,¹²² 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,¹²³ die Lage (Wohnumgebung) des Hauses¹²⁴ und der Erhaltungszustand des Hauses.¹²⁵

Die Berechnung der konkreten Zu- und Abschläge werden (z.B. von Behörden wie der MA25, der Judikatur oder in der Literatur) in Rahmenwerten in % angegeben: diese Werte wurden aus der Nutzwertberechnung von der herrschenden Ansicht verwendeten Werten abgeleitet die Empfehlungen des Beirates zur Ermittlung des Richtwertes für das Land Wien¹²⁶ abgeleitet. So haben sich die Zu- und Abschläge allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens¹²⁷ in einer Gesamtschau der Wohnung zu ergeben, da diese nur insgesamt erfassbar ist.¹²⁸ Der OGH hat jedoch auch festgestellt, dass die Höhe der Zuschläge zum Richtwert vom Einzelfall abhängig ist.

Beispielsweise soll untenstehende Tabelle die Lage der Wohnung innerhalb eines Stockwerkes anhand der von der MA25 herausgearbeiteten Zu- und Abschläge verdeutlichen:

¹²¹ Laut OGH in 5 OB 164/09t sind diese Umstände taxativ aufgezählt

¹²² § 16 Abs 2 Z 1 MRG

¹²³ § 16 Abs 2 Z 2 MRG

¹²⁴ § 16 Abs 2 Z 3 MRG, auf den Lagezuschlag wird in weiterer Folge noch genau eingegangen

¹²⁵ § 16 Abs 2 Z 4 MRG

¹²⁶ kundgemacht durch den Bundesminister für Justiz im Amtsblatt zur Wiener Zeitung am 1. März 1994 Zl. 7127/53-I 7/94 und am 30. August 1994 Zl. 7127/86-I 7/94.

¹²⁷ So auch OGH 5 Ob 242/18a

¹²⁸ 5 Ob 42/15k

Lage mit durchschnittlichen Beeinträchtigungen, etwa durch Lärm oder Geruchseinwirkungen	± 0 %
Lage mit überdurchschnittlichen Beeinträchtigungen, etwa durch Lärm oder Geruchseinwirkungen	bis - 20 %
besondere Ruhelage, oder Grünlage	bis + 20 %
sonstige Beeinträchtigungen (z.B. schlechte Belichtung, Nordlage, enge Verbauung)	bis - 5 %
sonstige Vorzüge (z.B. gute Belichtung, Südlage, Fernblick)	bis +5 %

Abb. 2: Beispiele für Zu- und Abschläge hinsichtlich der Lage, eigene Darstellung,
 Quelle: „RICHTLINIEN für die Ermittlung des Richtwertzinses gem. § 16
 Abs. 2 MRG“ der MA 25 vom März 2019

Das Richtwertsystems inkl. der verschiedenen Zu- und Abschläge lässt in der Praxis einen sehr weiten Interpretationsspielraum zu. In Folge dessen wurden viele Streitpunkte gerichtsanhängig und die Vielzahl an getroffenen Gerichtsentscheidungen haben keineswegs zu mehr Klarheit und Transparenz geführt, sondern haben im Gegenteil zu einer höheren Komplexität in der täglichen Praxis beigetragen, wobei die Rechtssicherheit nicht gestärkt wurde.

5.1.7. Die Wohnumgebung und der Lagezuschlag

Neben dem Richtwert als Ausgangssituation und dem bereits dargestellten Zu- und Abschlagsystem ist vor allem ein möglicher Lagezuschlag für die Bildung des letztendlichen Richtwertmietzinses von Relevanz. Auch wegen dem starken Anstieg der letzten Jahre und dem quantitativen Verhältnis zu den anderen Richtmietzinspositionen von öffentlicher, politischer und medialer Diskussion.

Private regulierte Mietwohnungen in Altbauten mit Baujahren bis 1953, die dem Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes unterliegen, ist die Miethöhe auf die sogenannte Richtwertmiete gesetzlich gedeckelt und kann diese durch Zuschläge erhöht werden bzw. durch Abschläge gesenkt werden. Dieses Zuschlagssystem ist aufgrund der vielen unbestimmten Begriffe (z.B. Lage, Erhaltungszustand, Grundriss) schwierig in der praktischen Umsetzung und bieten einen Handlungsspielraum. Von besonderer Bedeutung ist dabei ein möglicher Lagezuschlag.

Die mietrechtliche Normwohnung ist ex-lege „auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung) gelegen ist“¹²⁹ wobei „die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen ist“.¹³⁰ Während der erste Satz der Norm viel Spielraum für Interpretationen lässt, schränkt der zweite Halbsatz dies insofern ein, als dass er eine als „höchstens durchschnittliche Lage“ definiert „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“.¹³¹

Diese Definition der Gründerzeitviertel in § 2 Abs 3 RichtWG wirkt, als wäre diese im Speziellen auf Wien zugeschnitten.¹³² Für Wien liegt ein Adressverzeichnis der Gründerzeitviertel vor.¹³³ In diesen Gründerzeitviertel ist die Verrechnung eines Lagezuschlages ex-lege ausgeschlossen, da dieses „maximal durchschnittlich“ ist. Die Zulässigkeit eines Lagezuschlages soll also anhand der Ausstattungsmerkmale des Erbauungszeitpunktes vor 100 – 140 Jahren abhängen?¹³⁴ Ein Abstellen auf einen historischen Erbauungszustand wirkt denkfremd und spiegelt kaum das heutige in einer dynamischen Stadtentwicklung gewachsene Umfeld wider. Warum die Anzahl der Gang WCs in z.B. 1875 erbauten Gebäuden und deren Umfeld, Einfluss auf die heutige Situation haben soll ist absolut denkwidrig. Ein Abzählen dieser WCs in den jeweiligen Gebäuden des Umfelds und das darauf abstellen, ob diese Zahl der so erbauten Gebäude überwiegt ist denkwidrig und bloß politisch zu begründen: So bezieht sich die Lagezuschlagsthematik aufgrund des künstlich niedrig gehaltenen Richtwertes grundsätzlich nur auf Wien.¹³⁵

Auf Berlin umgelegt bedeutet dies, dass z.B. Marzahn in einer höheren Lagekategorie läge, als z.B. das Viertel Prenzlauer Berg, welches per Definition Gründerzeitviertel zur untersten Kategorie zählt.¹³⁶

¹²⁹ § 2 Abs 1 RichtWG

¹³⁰ § 2 Abs 3 erster Halbsatz RichtWG

¹³¹ § 2 Abs 3 letzter Halbsatz RichtWG

¹³² Hausmann/Vonkilch § 16 Rz 64

¹³³ Dirnbacher/Heindl/Rustler, Der Richtwertmietzins (1994)

¹³⁴ Sofern solche historischen Datensätze vorliegen

¹³⁵ Karin Sammer in ÖVI NEWS 04/2018 „Das Lagezuschlags-Monopoly“

¹³⁶ Laut mE falscher Ansicht, die teilweise in der deutschen Literatur vertreten wird, stellt die durchschnittliche Lage die unterste Kategorie dar

Als Wohnumgebung, oder Lage ist nach dem Ausschussbericht¹³⁷ aber kein Bezirk oder gar Stadtteil zu verstehen, sondern auf ein Gebiet abzustellen, worunter mehrere Wohnblöcke oder Straßenzüge zu verstehen sind, für die eine gleichartige Gebäudecharakteristik¹³⁸ festgestellt werden kann.¹³⁹ Diese Einteilungen und Eingrenzungen der Gründerzeitviertel wurden von den Beiräten vorgenommen, wobei auf die kleinste Gebietseinheit zurückgegriffen wurde: Zählbezirke¹⁴⁰ und innerhalb dieser auf Zählgebiete. Es handelt sich hierbei um räumlich kleinere Einheiten als Bezirke. Für dieses lag statistisches Zahlenmaterial auf Basis der Häuser- und Wohnungszählung aus den Jahren 1961 bzw. 1971 vor. Für Wien bedeutete diese Konkretisierung, dass die sogenannten Gründerzeitviertel etwa nahe am Gürtel gelegene Gebiete der Bezirke 5¹⁴¹, 15, 16, 17 und 18 und große Teile des 2., 12., und 20. Bezirks umfassten.¹⁴² Durch die ex-lege vorgeschriebene durchschnittliche Lage ist eine Vereinbarung eines Lagezuschlages in diesen Zählgebieten ausgeschlossen.¹⁴³

Den in Dirnbacher/Heindl/Rustler verzeichneten Straßenzügen unterliegt die Vermutung, dass es sich um ein Gründerzeitviertel handelt, ein Gegenbeweis grundsätzlich zulässig ist, wobei die Beweislast denjenigen trifft, welcher sich darauf beruft.¹⁴⁴

5.1.8. Zulässigkeit

Um überhaupt formelle Gültigkeit zu erlangen (was noch nichts über die inhaltliche Zulässigkeit aussagt) müssen die für den Lagezuschlag maßgeblichen Umstände dafür dem Mieter spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrags schriftlich bekannt gegeben worden sein.¹⁴⁵ Die Intention des Gesetzgebers sieht vor, wenn das Gebäude, in dem sich die Wohnung befindet „nach allgemeiner Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens“¹⁴⁶ in einer besseren Lage als der Durchschnitt befindet, so besteht die Möglichkeit einen Lagezuschlag zu verrechnen.

¹³⁷ AB 1268 BlgNR28. GP

¹³⁸ So auch OGH in 5 Ob 140/20d

¹³⁹ Dirnbacher/Heindl/Rustler, Der Richtwertmietzins (1994) S 56

¹⁴⁰ Auf Grundlage des §6 Abs 1 Volkszählungsgesetz BGBl 159/1950 wurde 1961 das Stadtgebiet in 220 Zählbezirke eingeteilt. Durchschnittlich entfielen auf jeden ca. 3050 Wohnungen und ca. 7400 Einwohner;

¹⁴¹ OGH in 5 Ob 214/20m

¹⁴² AB 1268 BlgNR28. GP

¹⁴³ So auch OGH in 5 Ob 188/14d

¹⁴⁴ OGH in 5 Ob 188/14d

¹⁴⁵ §16 Abs 4 MRG

¹⁴⁶ 2 Abs 3 erster Halbsatz RichtWG

Vice versa ist bei einer schlechteren Lage als der Durchschnittlichen (theoretisch) ein Abschlag vorzunehmen. Auch wenn gesetzlich vorgesehen, kommt es in der Praxis freilich praktisch nie zu einem Abschlag für die Lage.¹⁴⁷ Laut Angabe des Mieterschutzverbandes in Wien ist bislang in einem Verfahren auch kein Gutachten, welches von einer schlechteren Lage als der Durchschnittlichen ausgeht, in den letzten 20 Jahren vorgelegt worden.¹⁴⁸

5.1.9. Die Rechtsgrundlage des Grundkostenanteils und seine Bedeutung

Wie oben kurz umrissen erfolgt die Berechnung des Lagezuschlags aufgrund eines Grundkostendifferenzbetrages: Liegen die Grundkosten einer zu beurteilenden Lage über jenen der mietrechtlichen Normwohnung (Grundkostenanteil der Richtwertwohnung 288€/m²) ergibt sich daraus ein höchstzulässiger Lagezuschlag:

$$(\text{Grundkostenanteil Wohnung} - \text{Grundkostenanteil RW/Durchschnittswohnung}) \times 0,33 = \text{Lagezuschlag}^{149}$$

Der Grundkostenanteil der mietrechtlichen Normwohnung beträgt 288€/m², ein Wert, der in keiner Weise den tatsächlichen in Wien herrschenden durchschnittlichen Grundkosten entspricht. Auch eine sachliche Rechtfertigung dieses offensichtlich „falschen“ Betrages ist nicht mehr gegeben: Der §16 Abs 3 MRG verweist auf den Grundkostenanteil der § 3 Abs. 2 und 5 und § 6 RichtWG. Per 01.04.2008 sind die Regelungen des § 3 Abs. 2 und 5 RichtWG durch das mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz außer Kraft getreten.¹⁵⁰ Die seit dem 01.04.2008 geltende Richtwertfestsetzung per Gesetz haben den Vorschriften des § 1 Abs 2 sowie der §§ 3 und 4 RichtWG materiell derogiert.¹⁵¹ Durch diese nunmehr gesetzlich fehlende Rechtsgrundlage zur Ermittlung der Richtwerte, gibt es auch keine zugrunde gelegten Grundkostenanteile mehr.¹⁵² Dadurch wird der niedrige GK-Anteil von 288€/m² in Wien „eingefroren“, da die wertbestimmenden Berechnungsgrundlagen gesetzlich aufgehoben wurden. Logischerweise ist das Ansteigen der Lagezuschläge die Folge, je mehr sich die tatsächlich anzusehenden Grundkosten von den (für den RichtW anzusetzenden) Grundkosten - welche das Gesetz auf Basis 1992 gebildet und nunmehr eingefroren hat – entfernen.

¹⁴⁷ Rosifka, Das Kriterium der Lage im System des Richtwertmietzinses VbR 2017, 33

¹⁴⁸ <https://www.mieterschutzwien.at/4294/ogh-zum-lagezuschlag-5ob74-17v>

¹⁴⁹ § 16 Abs 3 MRG

¹⁵⁰ Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz – MILG BGBl I 2008/50

¹⁵¹ Hausmann/Vonkilch Österreichisches Wohnrecht³ § 16 Rz 58a

¹⁵² Die gesetzliche Verweisung des § 16 Abs 3 MRG geht daher ins Leere

Kritiker dieser Aufhebung monieren, dass das Gesetz trotzdem andere Heranziehungsmöglichkeiten für den Lagezuschlag bieten.¹⁵³ Auf diese juristische Diskussion soll hier nicht näher eingegangen werden.

Diese gängige Praxis zur Ermittlung der Durchschnittslage durch Abstellen einzig auf den Wert des Grundkostenanteils wurde als nicht gesetzeskonform angesehen¹⁵⁴ und damit eine 24 Jahre währende Rechtspraxis ausgehebelt.

5.1.10. Die Zäsur beim Lagezuschlag 2018 – Entscheidung des OGH

In seiner – heftig diskutierten – Entscheidung in 5 Ob 74/17v vertritt der OGH die Meinung, dass ein höherer Grundkostenanteil allein noch keinen Lagezuschlag rechtfertigen könne und es stattdessen vielmehr einer Prüfung der konkreten Wohnumgebung der gegenständlichen Liegenschaft bedürfe ob diese eben besser ist als die durchschnittliche Lage:

In concreto erkannte der OGH, dass die Ermittlung des Lagezuschlages gemäß gesetzlicher Anordnung der der Lage des Hauses entsprechende Grundkostenanteil je m² Nutzfläche zu berechnen ist: Von der Differenz zwischen dem auf diese Weise errechneten und dem der Richtwertfestsetzung zugrunde gelegten Grundkostenanteil bilden 0,33 % den Lagezuschlag¹⁵⁵, wobei die Möglichkeit eines Lagezuschlages eben nur gegeben sein kann, wenn die lagetypischen Grundkosten höher liegen, als die dem Richtwert zugrunde gelegten.¹⁵⁶ Diese überdurchschnittliche – den Lagezuschlag rechtfertigende – Wohnumgebung ergibt sich nicht bloß aus einem Grundkostenvergleich, sondern vielmehr sind diese Umstände nach Maßgabe der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu treffen: Da § 16 Abs 4 MRG eben auf § 2 Abs 3 RichtWG verweist gilt dies daher ebenso. Daher war vom Gesetzgeber die Überdurchschnittlichkeit der Lage eben nicht auf die Differenz der Grundkostenanteile geknüpft.¹⁵⁷ In dieser Prüfung der Erfahrungen des täglichen Lebens sollen verschiedene Parameter einbezogen werden, wie z.B. die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder Nahversorgungsmöglichkeiten,¹⁵⁸ wobei die Beweislast dem Vermieter auferlegt ist. Wobei, um eine Lage und Wohnumgebung zu qualifizieren sind ja subjektive Wertungen notwendig.

¹⁵³ So. z.B. Hans Sandrini in immoLex 2017

¹⁵⁴ OGH in 5 Ob 74/17v

¹⁵⁵ RIS-Justiz RS0114795

¹⁵⁶ Dirnbacher/Heindl/Rustler, Der Richtwertmietzins [1994] 55 f.

¹⁵⁷ Rosifka, Das Kriterium der Lage im System des Richtwertmietzinses, VbR 2017/33 [55].

¹⁵⁸ Rosifka, VbR 2017/33

Problematisch ist die Feststellung des OGH, dass das zu untersuchende Referenzgebiet, weder das gesamte Bundesland Wien, noch der konkrete Bezirk ist, sondern jene Teile des Stadtgebietes, „*die aufgrund ihrer Bebauungsmerkmale ein einheitliches Wohngebiet darstellen*“. Jedoch stellt sich die Frage, welches Gebiet – gemäß der allgemeinen Verkehrsauffassung – ein einheitliches Wohngebiet darstellt?¹⁵⁹ Aufgrund der Flexibilität und des Interpretationsspielraumes bei unbestimmten Gesetzesbegriffen¹⁶⁰ sind zahlreiche Möglichkeiten denkbar. Laut Ansicht des OGH ist eben nicht maximal auf das jeweilige Bezirksgebiet abzustellen, sondern vielmehr das Vergleichsgebiet nach der Verkehrsauffassung in ihren Bebauungsmerkmalen gleichen und sohin einheitliche Wohngebiete, zu definieren. Eine geschlossene Bebauung mehrgeschossiger Wohnhäuser ist jedenfalls einer zentralen Lage einer Stadt immanent, da die oben beschriebene Bebaubarkeit sowohl innerhalb als auch Außerhalb des Wiener Gürtels und in der Innenstadt gegeben ist. Das dadurch heranzuziehende Referenzgebiet wird damit massiv aufgeweicht, was eine mögliche Überdurchschnittlichkeit erschwert: die allgemeine Verkehrsauffassung und die Erfahrungen des täglichen Lebens in einer freien Marktwirtschaft gehen wohl davon aus, dass bessere, nachgefragtere oder weniger verfügbare Produkte (in diesem Fall Grundkosten) einen höheren Preis rechtfertigen. Die vom OGH vertretene Entkoppelung von Grundkosten und den Erfahrungen des täglichen Lebens wirkt daher konstruiert und gewagt.¹⁶¹ Lagen mit höheren Grundkosten eine Unterdurchschnittlichkeit bescheiden zu können wird wohl im täglichen Leben und Praxis unmöglich sein, da diese Denkweise eben gerade jedem logischen Marktgefüge widerspräche. Ebenso wirkt die undifferenzierte Heranziehung der unbestimmten Referenzlage im Zusammenhang mit einem für das jeweilige Bundesland einheitlichen Richtwert wertungswidrig und führt zu konstruierten, absurden und lebensfremden Ergebnissen: So hätte eine mäßige, in ihrem bebauungsspezifischen Umfeld aber überdurchschnittliche Wohnumgebung in einem peripheren Randbezirk mit entsprechend niedrigerem Wohnwert aufgrund der Sichtweise des OGH die Möglichkeit eines Lagezuschlages und daher einen höheren Mietzins, als eine insgesamt viel bessere, in ihrem bebauungsspezifischen Umfeld aber nicht herausstechende Wohnumgebung in einem zentralen Innenbezirk mit sämtlichen damit verbundenen Vorteilen und dem damit höheren Wohnwert.¹⁶²

¹⁵⁹ Schinnagl/Gröschl, Jahrbuch Wohnrecht 2017, 157

¹⁶⁰ So auch OGH in 5 Ob 5/00x

¹⁶¹ FH-Doz. Mag. Kothbauer, Immobilienrecht Ausgabe 2/2018 [6]

¹⁶² FH-Doz. Mag. Kothbauer, Immobilienrecht Ausgabe 2/2018 [6]

Führt dies nicht dazu, dass in einem „schlechteren Bezirk“ die Chance eines Lagezuschlages und seine Rechtfertigung einfacher möglich ist als in einem besseren Viertel? Soll dies in weiterer Folge dazu führen, dass die Mieten in Wohnlagen innerhalb des Gürtels weiter niedrig gehalten werden sollen, in Relation zu weniger nachgefragten Lagen? Wenn eine Entscheidung rechtsdogmatisch schwierig begründbar ist, wirkt es, als solle die politische Zielsetzung des leistbaren Wohnens in innerstädtischer Lage auf Kosten der Vermieter vorgenommen werden. Dies ist ein weiterer Rückschlag, der Vermietung uninteressanter macht. Durch die Entkoppelung der Eigentumspreise zu den Mietpreisen dürfte es wohl interessanter – und vor allem lukrativer sein, Wohnraum nicht mehr zu vermieten, sondern – gerade in stark aufstrebenden innerstädtischen Vierteln ohne Lagezuschlag – ein Objekt an den Eigennutzer zu veräußern. Dadurch wird aber genau der gegenteilige Effekt als der intendierte erreicht: Anstatt Eigentümer zum Vermieten zu motivieren, wird ihnen mangels adäquater Verdienstmöglichkeiten eine Veräußerung fast schon nahegelegt. So sank die Anzahl an Gründerzeithäusern bereits vor der OGH Entscheidung zwischen 2009 und 2021 um insgesamt 1.747 Stück auf nunmehr 13.782¹⁶³, was einem Rückgang des Gesamtbestandes von mehr als 11% entspricht. Ein Trend, welcher durch derartige Entscheidungen nicht gebremst wird, sondern wohl eher unterstützt wird. So wird der relativen Rechtssicherheit der vergangenen 25 Jahre die Grundlage entzogen, ohne ein sicheres Alternativsystem zu etablieren.¹⁶⁴ Ebenso räumt der OGH dem Rechtsanwender ausdrücklich einen gewissen Wertungs- und Ermessensspielraum ein.¹⁶⁵

5.1.11. Pauschalauskunft vs. Rechtssicherheit?

Auch das Bemühen der MA25 der Stadt Wien¹⁶⁶, welche die bekannte „Lagezuschlagkarte“ erstellt und herausgibt, sowie die Online-Mietzinsberechnung mit der genauen Straßenangabe, sowie einer systematischen Einspielung von Zu- und Abschlägen zur Verfügung stellt, kann keine Rechtssicherheit, sondern maximal Empfehlungscharakter bieten, da der Magistrat der Stadt Wien als Exekutive keinerlei Gesetzgebungskompetenz (v.a. einer Bundesmaterie) besitzt und auch nicht die Judikative aushebeln kann. Die Lagezuschlagkarte der Stadt Wien bewirkt geradezu das Gegenteil: durch die klare und einfache Betrachtungs- und Feststellungsmöglichkeit ob ein Lagezuschlag gewährt ist, suggeriert diese eine

¹⁶³ Otto Immobilien „Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht“ Herbst 2021 [21]

¹⁶⁴ Vonkilch, wobl 2018, 71

¹⁶⁵ Vgl 5 OB 150/19y

¹⁶⁶ Abteilung Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser

falsche Rechtsicherheit, da sie auf gesetzliche Anforderungen und eine notwendige Einzelfallprüfung gar nicht eingeht. Auch die Auswirkungen des richtungsweisenden OGH Urteils¹⁶⁷ verbesserte die Situation nicht: die Zählgebiete ohne Lagezuschlag sprangen „über Nacht“ von 42% auf 67% an. Die von der MA25 erstellte Lagezuschlagkarte gibt bloß die von der Behörde ermittelten Grundkostenanteile wider, ohne feststellen zu können, ob eine Liegenschaft im konkreten Einzelfall beurteilen zu können, ob die Lage des Objekts nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Lebens besser als die durchschnittliche Lage sei.¹⁶⁸

Im Lichte der OGH Entscheidung wurde die Karte von der MA25 überarbeitet:

In einem ersten Schritt wurde versucht das Stadtgebiet in 3 Zonen mit ähnlicher Bebauungsstruktur einzuteilen (locker - blau, mittel – rot und dicht - grün), wobei in den jeweiligen Zonen sechs Merkmale zur weiteren Beurteilung herangezogen wurden: öffentlicher Verkehr, Bildungseinrichtungen, ärztliche Versorgung inkl. Apotheken, Geschäftslokale, Grünraum und ebenfalls der Grundkostenanteil.

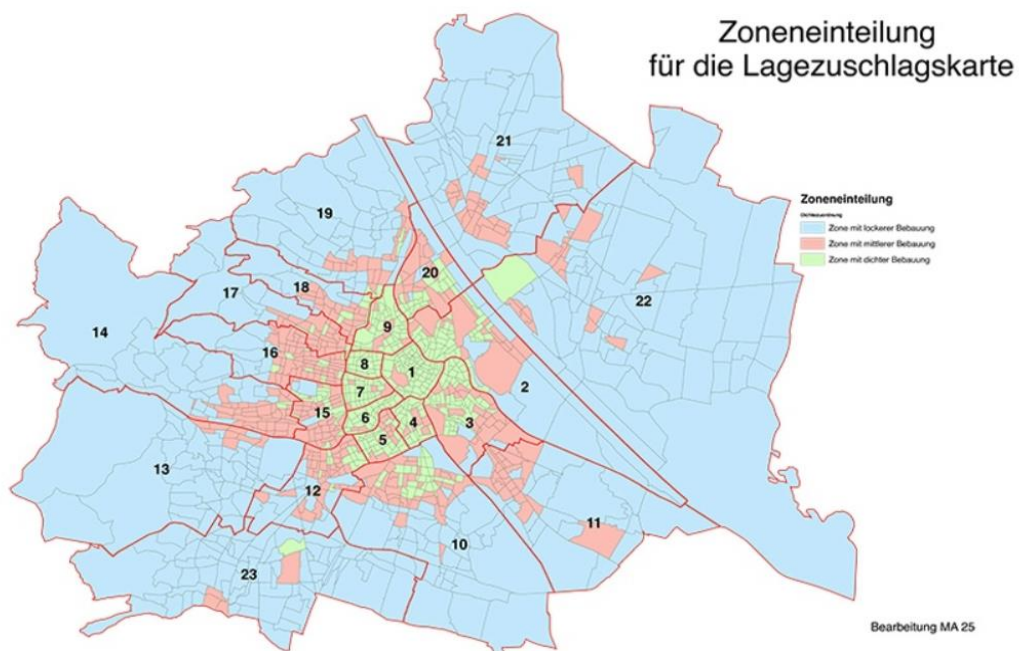


Abb. 3: Zoneneinteilung für die Lagezuschlagskarte
Quelle: Zoneneinteilung für die Lagezuschlagkarte MA 25 technische Stadterneuerung

¹⁶⁷ OGH in 5 Ob 74/17v

¹⁶⁸ Schinnagl, Die Lage als wertbestimmender Faktor bei der Ermittlung des zulässigen Richtwertmietzinses, Wohnen & Recht 2015, 23 [28];

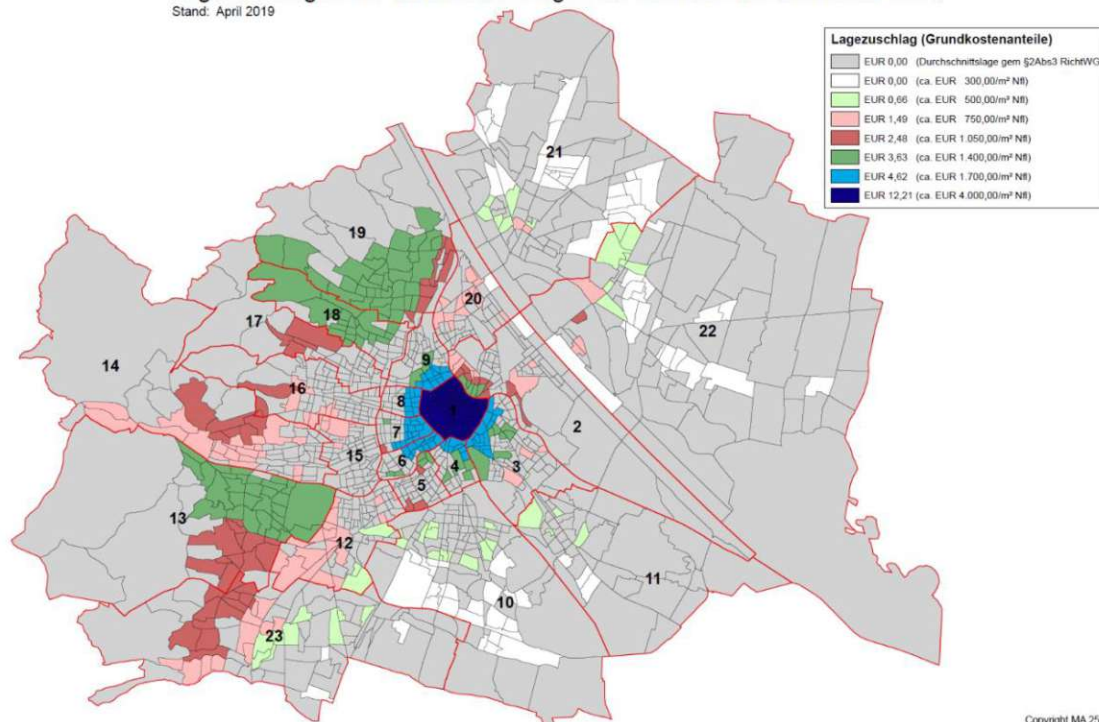
Durch diese Gewichtungen ergaben sich Unterschiede in den jeweiligen Zonen, welche in den jeweiligen Zählgebieten ersichtlich gemacht wurden und in Zählbezirken, die einen besseren Wert als den Durchschnittlichen aufwiesen, ein Lagezuschlag errechnet wurde. Der Versuch die Lagezuschlagskarte an die Entscheidung des OGH anzupassen führt zu fragwürdigen Ergebnissen:

Kritik ließ nicht lange auf sich warten, sei es eben mit den Erfahrungen des täglichen Lebens, einfach unverständlich warum die dem Gürtel zugeneigten Hälften der inneren Bezirke nur mehr durchschnittlich sein sollten, sodass ein Lagezuschlag eben ausgeschlossen sei. So kann auch sachlich nicht argumentiert werden, dass sich die Nahversorgung, Bildungseinrichtungen usw. in diesen Bereichen der Bezirke so unterscheiden, dass ein Ausschluss gerechtfertigt sei. Dies führt zu dem willkürlich anmutenden Ergebnis, dass ein Lagezuschlag in diesen Bereichen der innerhalb des Gürtels gelegenen Bezirksteile – weil eben nur durchschnittlich – ausgeschlossen ist, während die Verrechnung in peripheren Lagen des 22. Bezirks möglich ist. Begehrte Wohnlagen, wie die Böcklinstraße im 2. Bezirk (unmittelbar angrenzend an den Prater), mit Wohnungspreisen bis 10.000 €/m² gelten ab sofort als Durchschnittslagen ohne Lagezuschlag, während z.B. die Edelsinnstraße (4-spurige Fahrbahn) im 12. Bezirk Meidling oder eine Wohnung am Matzleinsdorfer Platz eine Überdurchschnittlichkeit ausweist, bei der mit einem Lagezuschlag gerechnet werden kann.¹⁶⁹

¹⁶⁹ Karin Sammer in ÖVI NEWS 04/2018 „Das Lagezuschlags-Monopoly“

Lagezuschlagskarte mit maximal möglichen Grundkostenanteilen für Wien

Stand: April 2019



Copyright MA 25

Abb. 4: Lagezuschlagskarte mit maximal möglichen Grundkostenanteilen für Wien
Quelle: Zoneneinteilung für die Lagezuschlagskarte MA 25 technische Stadterneuerung

Auch wenn bei Mietzinsüberprüfungsverfahren vor der Schlichtungsstelle die Karte der MA25 grundsätzlich herangezogen wird, kommt dieser mangels normativen Charakter eben keine verbindliche Wirkung zu und wird in einem gerichtlichen Verfahren unbeachtlich: Ein bestellter Sachverständige hat eben auf die konkreten wertbeeinflussenden Umstände einzugehen.

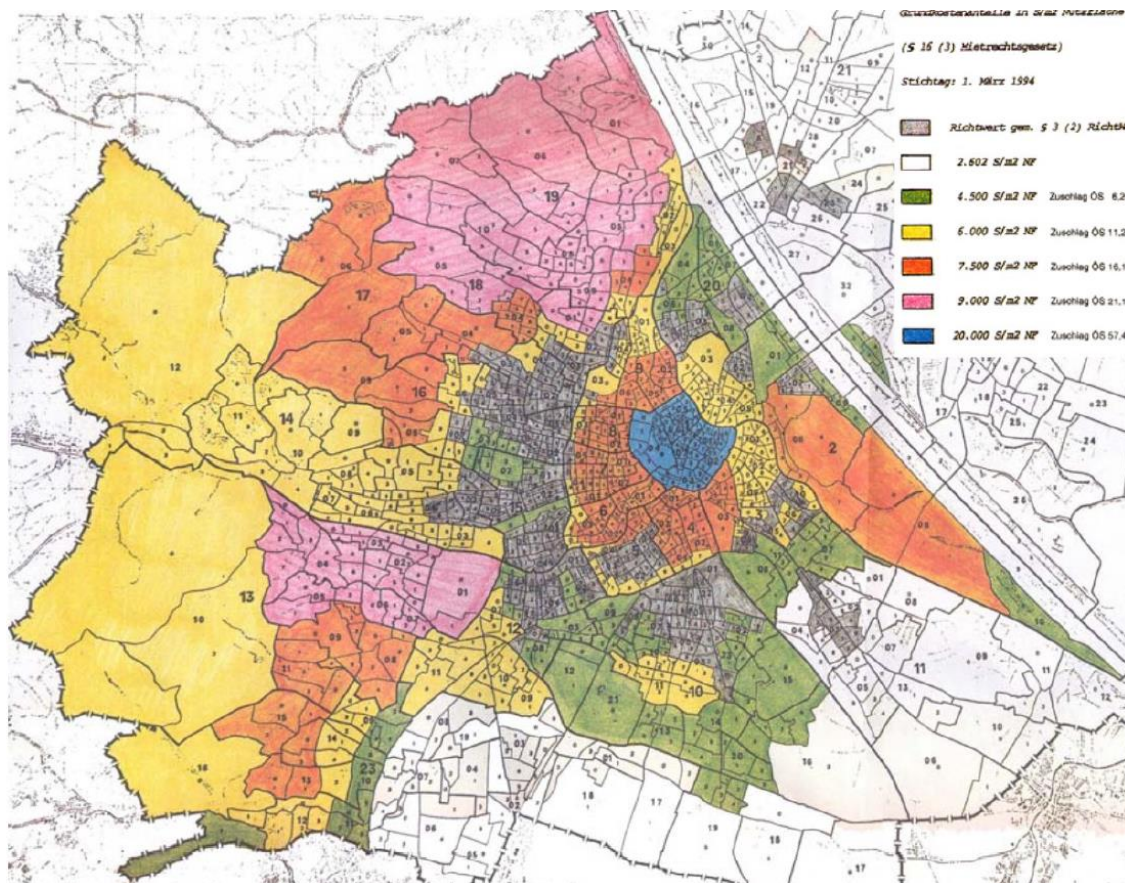


Abb. 5: Lagezuschlagskarte für Wien

Quelle: Dirnbacher/Heindl/Rustler, Der Richtwertmietzins (1994) Anhang

5.1.12. Die OGH Entscheidung „Drogenumschlagplatz“

Nach „Etablierung“ der neuen Lagezuschlagskarte hatte sich der OGH¹⁷⁰ im Zuge eines Verfahrens mit der Frage auseinanderzusetzen, ob eine gürtelnahe Liegenschaft im 8. Wiener Gemeindebezirk besser als die durchschnittliche Lage iSd. § 2 Abs 3 RichtWG ist und verglich sie mit anderen Lagen im 5., 3. und 7. Bezirk. Im Zuge des wertenden Vergleiches anhand „der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens“ bezog der OGH die oben angeführten Standorteigenschaften der Wohnumgebung (Öffentliche Verkehrsmittel, Nahversorgungsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen etc.) mit ein und erkannte, dass die Entfernung zur U6 Station Josefstädter Straße ca. 160m betrage, Einkaufsstraßen, Kindergärten, Schulen, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten und auch Gesundheitseinrichtungen in unmittelbarer Nähe und fußläufig erreichbar sind. All dies spricht für eine überdurchschnittlich Lage der Liegenschaft. Dahingegen berücksichtigte der OGH das negative Image der

¹⁷⁰ 5 OB 104/21m

konkreten Wohnumgebung wegen der nachweislich erhöhten Kriminalität (Drogenhandel und Rotlichtszene) und der diesbezüglich negativen Berichterstattung, was neben einer denkbaren Lärmbelästigung gegen einen Lagezuschlag spricht. Auch dürfen die in der Wohnumgebung des Hauses geschehenden regelmäßigen Polizeieinsätze nicht unberücksichtigt bleiben. Interessanterweise bezieht sich das Höchstgericht in seiner Argumentation auf Entscheidungen von Objekten in der Nähe des gegenständlichen Falles, denen es eine Überdurchschnittlichkeit zugesprochen hat.¹⁷¹ Für die rund 81m² große Wohnung wurde der Lagezuschlag von 3,5€/m² gekippt und der Richtwertmietzins auf 6,07€/m² festgesetzt (davon 5,84 €/m² Richtwert sowie Zuschläge).

Im Ergebnis dürfte das gesamte, extrem komplizierte, streitanfällige Richtwertmietensystem als Mietbegrenzungsinstrument überwiegend ins Leere laufen.¹⁷²

5.1.13. Weitere Instrumente und Gestaltungsmöglichkeiten der Stadt Wien

Auch auf landesrechtlicher Ebene besteht die Möglichkeit den Markt durch Maßnahmen zu steuern. Die Stadt Wien hat in den letzten Jahren vermehrt auf diesen ihr zur Verfügung stehenden rechtlichen Rahmen zurückgegriffen und Regelungen erlassen, die in weiterer Folge kurz dargestellt werden sollen. Jeder dieser Punkte könnte einzeln ausufernd dargestellt werden: ein ins Wasser geworfener Stein schlägt Wellen und so bewirken diese oft kurzsichtigen Regelungen oft (wie zahlreich dargestellt) genau das Gegenteil des eigentlichen Zwecks. Ziel auf Gesetzgeberseite ist es immer, möglichst viel (mietzinsregulierten) Wohnraum dem Mietmarkt zuzuführen. Wohnungsanforderungen (in Krisenzeiten) waren erste ins Eigentum des Vermieters eingreifende Schritte. Mangels Verdienstmöglichkeiten wurde der (Vermieter-) Markt freilich kreativ und suchte nach Lösungen aus dem Richtwert-Dilemma.

Da die Stadt Wien kein Interesse an der quantitativen Verminderung der mietrechtlichen Normwohnungen hat – ergo, dass die streng preisregulierten MRG-Vollanwendungs-Wohneinheiten dem Mietmarkt auch welche Art auch immer

¹⁷¹ z.B. 5 Ob 146/20m

¹⁷² Wohnungsmarkt Wien. Eine wohnungspolitische Analyse aus deutscher Sicht. BID Jänner 2020, S. 71

entzogen werden, wurden weitere Instrumente auf Landesebene eingeführt um diesen – durch staatliche Steuerungen selbst verursachten - Rückgang aufzuhalten.

Beispielsweise hat die Stadt Wien Schlichtungsstellen eingerichtet, die in wohnrechtlichen Angelegenheiten eine einfache und niederschwellige, weil kostenlose Anlaufstelle für die Beteiligten bietet. Die Schlichtungsstelle versucht eine Einigung zwischen den Streitparteien herbeizuführen und sollte dies nicht erfolgreich sein, entscheidet sie selbständig. Wird diese Entscheidung gerichtlich angefochten, obliegt das weitere Verfahren den ordentlichen Gerichten, erfolgt keine Anfechtung, stellt die Entscheidung einen vollstreckbaren Exekutionstitel dar.¹⁷³

Es ist daher relativ einfach, bei zu hoher Mietzinsvereinbarung eine Mietsenkung nach Vertragsunterzeichnung durchzusetzen. Auf den ersten Blick überrascht es daher, dass nur wenige Anträge auf Überprüfung des Mietzinses bei der Schlichtungsstelle eingehen und nur etwa 2% der Mieter versuchen, ihre Miete zu senken.¹⁷⁴ Angesichts der einfachen und kostenlosen Inanspruchnahme der Serviceeinrichtung und der weitaus überwiegenden Erfolgsaussichten im Sinne der Mieter - in 90% aller Entscheidungen wurde nach Meinung der Schlichtungsstelle ein zu hoher Mietzins festgestellt¹⁷⁵ - scheint dies sehr niedrig.

Es ist im Sinne der Mieter davon auszugehen, dass die Begrenzung des Mietzinses in seinem fundamentalen Interesse liegt. Offensichtlich gibt es aber noch andere Umstände, die im Zuge einer Wohnungsvermietung berücksichtigt werden. So gibt es andere gängige Gepflogenheiten am Mietmarkt, die durchaus den Interessen der Vermieter entsprechen. Ein Beispiel dafür ist die Möglichkeit eine Befristung der Mietverträge zu vereinbaren, die aus dem Mietrecht zulässig ist, wobei eine solche Befristung keiner sachlich nachvollziehbaren Begründung bedarf. Dass Mietverträge immer öfter befristet abgeschlossen werden, ist eine Entwicklung der letzten Jahre. So wurden im Jahr 2015 etwa 62% aller neuen privat vermieteten Wohnungen befristet, meist auf drei Jahre, abgeschlossen, was in Folge ergab, dass etwa 34% der gesamten Bestandsmietverträge befristet war¹⁷⁶.

¹⁷³ Sukzessive Zuständigkeiten, Art 94 Abs 2 B-VG

¹⁷⁴ Wohnungsmarkt Wien. Eine wohnungspolitische Analyse aus deutscher Sicht. BID Jänner 2020, S. 72

¹⁷⁵ PID Presse und Informationsdienst der Stadt Wien, 10.04.2013

¹⁷⁶ Lukas Tockner, Mieten in Österreich und Wien 2008 bis 2016, Gutachten der Arbeiterkammer Wien, 2017

Vordergründig mag zwar ein Antrag des Mieters auf eine Überprüfung des Mietzinses in den meisten der einzubringenden Fälle zu einer Reduzierung der Miete auf ein sehr niedriges, meist marktwirtschaftlich nicht vertretbares Niveau führen. In Folge ist es aber durch eine vertraglich vereinbarte Befristung wahrscheinlich, dass der Mietvertrag mit der – von der Schlichtungsstelle reduzierten, nicht marktkonformen Miete- nicht verlängert wird und daher mit der Befristung endet. Der Mieter hat daher in vielen Fällen nicht wirklich viel gewonnen. Ihm wurde nur eine niedrige Miete für einen relativ kurzen Zeitraum zugesprochen, jedoch steht er vor dem Problem eine neue Wohnung suchen zu müssen und die damit verbundenen Kosten, wie Umsiedlungskosten, Anwalts-, und Maklerkosten zu tragen. Viele Mieter, insbesondere die auf eine längere Mietdauer Wert legen, werden vor Inanspruchnahme der Schlichtungsstelle den Schritt genau überlegen und dabei die Vor- und Nachteile genau abschätzen.

Bei unbefristeten Mietverträgen ist das Risiko einer im Raum stehenden dauerhaften Mietensenkung durch die Schlichtungsstelle für die Vermieter viel zu hoch. Um dieses Risiko zu begrenzen, werden neue Mietverträge überwiegend nur mehr befristet abgeschlossen. Es ist der Zusammenhang klar ersichtlich, dass letztendlich die Entscheidungen der Schlichtungsstellen zu der Entwicklung geführt haben, die Laufzeit der Mietverträge zu befristeten, was wiederum von einigen Mieterschutzverbänden grundsätzlich kritisiert wird.

5.2. Mietregulierungen in Berlin

Die Lage am Berliner Wohnungsmarkt ist vor allem im letzten Jahrzehnt angespannt. Das zeigt sich einerseits durch eine ständig höher werdende Nachfrage an Mietwohnungen und zum anderen in einem gering anwachsenden Anstieg der Angebote. Damit verbunden ist eine sehr niedrige Leerstandrate.¹⁷⁷ Der Berliner Mietmarkt gehört zu den besonders angespannten städtischen Wohnungsmärkten in Deutschland.¹⁷⁸

Neben dem grundsätzlichen Mangel an Wohnungen ist festzustellen, dass die Differenz zwischen den Mietzinsen bestehender alter Verträge und den Mieten neu abgeschlossener Mietverträge besonders hoch ist.

¹⁷⁷ DIW Wochenbericht Nr. 8/2021

¹⁷⁸ Armin Hentschel / Julian Hopfenmüller, Institut für Soziale Stadtentwicklung - IFSS Mai 2016, 5f

Grund dafür ist ein Zuzug in die Hauptstadt, der sich zwar in den letzten Jahren etwas verlangsamt hat, jedoch immer noch anhält. Die anhaltende Attraktivität führt zu einem Bevölkerungswachstum in Berlin und in der Stadt würden weitaus mehr zusätzliche Wohnungen pro Jahr erforderlich sein, als neu fertiggestellte Wohnungen auf den Markt angeboten werden. Der Bedarf ist weitaus höher als das Angebot. Das mäßig wachsende Angebot an neuen Wohnungen führte bei einer anhaltend großen Nachfrage zu einem rasanten Anstieg der Mietpreise.

Da die Preisanstiege nicht nur Berliner Phänomen waren, sondern sich diese überregional zeigten, wurden in Deutschland ab 2015 gesetzliche Grundlagen geschaffen, um in den Bundesländern eine Mietbremse einzuführen mit dem Ziel, den Preisanstieg zu dämpfen. So sah auch die Berliner Landespolitik einen erheblichen Handlungsbedarf um die Mietbreibremse in Berlin anzuwenden. Verstärkt wurde dieser politische Wille noch von dem Umstand, dass die Kaufkraft der Berliner Haushalte die zum Wohnen zur Verfügung steh im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten unterdurchschnittlich ist. Es ist also nicht verwunderlich, dass die Erwartungen an die soziale Schutzwirkung der Mietpreisbremse in der Bevölkerung sehr groß waren.

Über die Mietpreisbremse hinaus, hat das Abgeordnetenhaus in Berlin am 30.01.2020 ein Gesetz zur „*Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung*“ (kurz *MietenWoG Bln*)¹⁷⁹ beschlossen und dieses ist am 23.02.2020 in Kraft getreten. Das allgemein als „Mietendeckel“ bezeichnete Gesetz wurde jedoch mit Beschluss des Bundesverfassungsgerichtes vom 25. März 2021¹⁸⁰ als nichtig erklärt, da es nicht mit dem Grundgesetz unvereinbar war. Der Grund für den Beschluss des Bundesverfassungsgerichtes ist insofern von Interesse, da sich die Entscheidung an der fehlenden Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin richtete und die Verfassungsmäßigkeit von Mietobergrenzen nicht betrachtete. Aufgrund der Nichtigkeit des Gesetzes sind die vorübergehend gedeckelten und abgesenkten Mieten zwar außer Kraft und seit diesem Beschluss gelten in Berlin wieder die bundesweiten Mietregelungen, aber gesetzgeberische Bestrebungen sind politisch nicht beendet.

¹⁷⁹ Vorlage zur Beschlussfassung, *MietenWoG Bln (Mietendeckel)*. 5.November 2019

¹⁸⁰ BVerfG: Beschluss vom 25. März 2021. Az.: 2 BvF 1/20. unter https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/2021/03/fs20210325_2bvf000120.html

Am 26.09.2021 wurde von einer Initiative der Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ den Bürgern zur Abstimmung vorgelegt, der von mehr als eine Million Berliner befürwortet wurde, was einer Mehrheit von 56,4% der gültigen Stimmen entspricht.¹⁸¹ Der Entscheid ist jedoch rechtlich nicht bindend, da es sich nur um einen sogenannten „Beschlussvolksentscheid“ handelte, der den Senat lediglich aufgefordert, alle Maßnahmen zur Enteignung und Vergesellschaftung privater Immobilienunternehmen einzuleiten.

Unabhängig davon, dass das als „Mietendeckel“ bezeichnete Gesetz als nichtig erklärt wurde und der Volksentscheid zur Enteignung von Wohnungsunternehmen nicht bindend ist, können die Probleme in Berlin nicht verleugnet werden. Die derzeitige rot-rot-grüne Regierung in Berlin vertritt die politische Meinung, dass der Mietzins für Wohnungen in den vergangenen Jahren in unzumutbare Höhe angestiegen ist. Es ist daher zu erwarten, dass sie weitere Versuche unternehmen wird, die Mietzinse gesetzlich zu beschränken. Das alles wird als soziale Maßnahme politisch verkauft und wird von vielen Menschen auch so verstanden.

¹⁸¹ In: *Landeswahlleiterin Berlin, 27.09.2021 Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ 2021*

6. Gebäudebestand in Wien

Der vom Regelungsumfang des Vollenwendungsbereichs des MRG umfasste Gebäudebestand in Wien ist statistisch erfasst.

Sämtliche Gemeinden und Bezirkshauptmannschaften melden nach Fertigstellung der Baumaßnahmen die Gebäude. Wien weist derzeit folgenden Gebäudebestand und folgende Anzahl an Wohnungen insgesamt aufgeschlüsselt auf die jeweiligen Bauperioden auf:¹⁸²

Anzahl Gebäude insgesamt	Gebäude pro Bauperiode			Anzahl der Wohngebäude	Anzahl der Wohnungen insgesamt
	Vor 1944	1945-2000	Ab 2001		
182.023	54.849	76.041	27.729	153.961	1.066.262

Abb. 6: Gebäudebestand in Wien, eigene Darstellung
 Quelle: Statistik Austria GWR 1.1.2021

Deutlich zu erkennen ist, dass die klassischen Gründerzeitobjekte, welche freilich der Bauperiode vor 1944 zuzuordnen sind, keine Mehrheit des Bestandes mehr aufweisen, sondern vielmehr weniger werden. Ein Objekt der Bauperiode vor 1944 kann nicht „neu errichtet“ werden. Ebenso wenig kann ein heute neu gebautes Objekt dem Vollenwendungsbereich des MRG unterliegen.¹⁸³

Derzeit kann davon ausgegangen werden, dass in Wien ca. 13.782 Gründerzeithäuser existieren, wobei die strengen Kriterien eine Bauperiode zwischen 1848-1918, geschlossene Bauweise¹⁸⁴, keine Sondernutzung (z.B. als öffentliches Gebäude) und keine Begründung von Wohnungseigentum vorsehen.¹⁸⁵ Bei diesem Gebäudebestand in Wien kann daher grundsätzlich von der Vollenwendung des MRG ausgegangen werden. Die Verteilung der Objekte orientiert sich an der oben dargestellten historischen Entwicklung, sodass in den „Randbezirken“ wie Liesing oder Donaustadt wenige klassische Zinshäuser zu finden sind.

¹⁸² STATISTIK AUSTRIA, GWR, Stand 01.01.2021,

¹⁸³ Förderrechtliche Spezialbestimmungen werden hier nicht behandelt

¹⁸⁴ exklusive Zinsvillen

¹⁸⁵ Otto Immobilien „Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht“ Herbst 2021 [21]

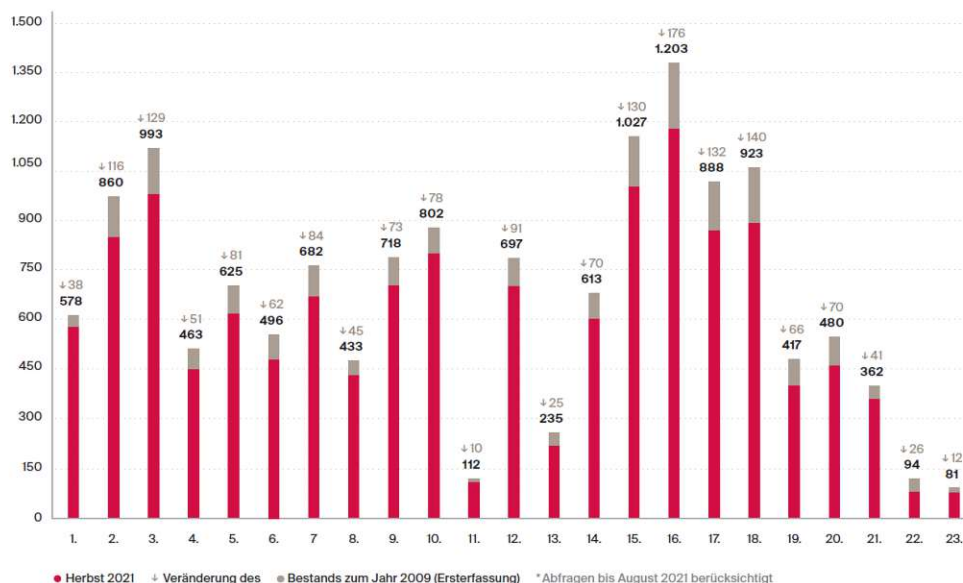


Abb. 7: Anzahl der Gründerzeit – Zinshäuser nach Bezirken in Wien
Quelle: Otto Immobilien „Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht“ Herbst 2021

In Wien bestehen insgesamt ca. 902.000 Hauptwohnsitzwohnungen, wovon nur ca. 300.000 dem privaten Vermiet-Sektor zugeordnet werden können. In diesem Bereich sind ca. 80% der Bestandsverhältnisse vom MRG Vollanwendungsbereich umfasst.

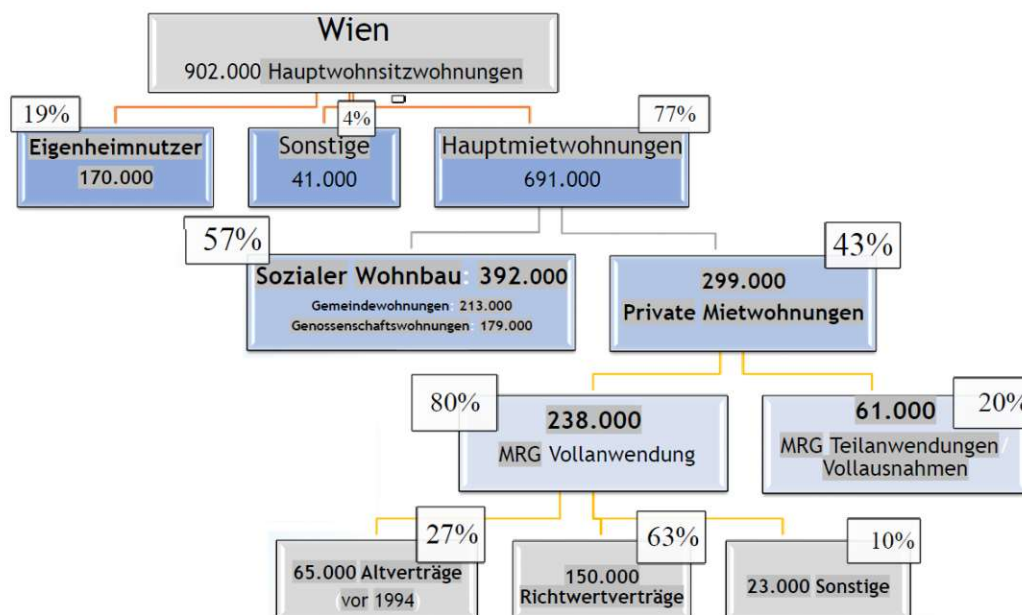


Abb. 8: Zuordnung der Hauptwohnsitzwohnungen in Wien
Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2016, Sonderauswertung ÖVI abgebildet in Folien der TU Vorlesung von MMag. Anton Holzapfel

Aufgrund der Vorliegenden Datenlage kann davon ausgegangen werden, dass ca. 238.000 Verträge dem Vollanwendungsbereich des MRG unterliegen, wobei

wiederum 65.000 oder 27% davon auf Verträge entfallen, welche vor 1994 abgeschlossen wurden und nicht dem Richtwertmietsystem unterliegen („Altmietler“).

Besonders interessant ist in diesem Zusammenhang die Thematik der durchschnittlichen Verweildauer in privaten Mietwohnungen. Daran lässt sich klar erkennen, dass mietzinsbegünstigte Wohnungen „gehortet“ werden und deutlich seltener ein Bewohnerwechsel stattfindet.

Durchschnittliche Mietdauer in Jahren	
Private Altmietverträge und Kategoriemieten	25
Private Mietwohnungen	10,5
Richtwert-Mietwohnungen	5

Abb. 9: Mietdauer von privaten Mietwohnungen in Jahren, eigene Darstellung
 Quelle: Wifo: Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik, Datenbasis 2011

7. Aktuelle Entwicklung bzw. Probleme bei Mietpreisregulierungen durch den Staat. Warum Wien anders als Berlin ist¹⁸⁶ - Zwei Hauptstädte – Ein Problem **Ein Vergleich von Wien vs. Berlin**

Wien und Berlin stehen prima facie vor vergleichbaren Problemen: Einer großen Nachfrage steht ein begrenzt verfügbares Wirtschaftsgut gegenüber. Die historische Entwicklung zeigt aber ein differenziertes Bild und dadurch eine unterschiedliche Ausgangsposition. Beide Städte versuchen durch verschiedene Methoden und Zugänge auf den Markt einzuwirken.

7.1. Politische Entwicklung von Mietpreisregulierungen

Der angespannte Immobilienmarkt in der Hauptstadt Deutschlands steht im krassen Gegensatz zum weitgehend regulierten Mietmarkt in Wien. Die gesellschaftlichen Unterschiede könnten in den beiden Städten wirklich nicht unterschiedlicher sein. In Berlin als „neue“ Hauptstadt Deutschland wird die Attraktivität zu arbeiten und zu wohnen gespürt. In der Stadt voller Dynamik gilt ein alternativer Lebensstil durchaus als gesellschaftlich akzeptiert und wenn jemand arm ist, gilt es als modern. Wien als Hauptstadt Österreichs strahlt noch immer einen etwas monarchistischen Stil aus. Wien bietet eine mehrfach ausgezeichnete Lebensqualität und setzt doch auf einen besonderen Lebensstil setzt.

Der erste Blick auf den Straßen der beiden Städte zeigt zwar ein auffallend unterschiedliches Bild. Hinsichtlich der Wohnsituation stehen aber beide Städte vor dem gleichen Problem. Die Nachfrage an Wohnungen ist größer als das vorhandene Angebot. Ein Vergleich der Geschichte der Immobilienmärkte beider Städte zeigt die Unterschiede doch klarer. Es sind unterschiedliche politische Herangehensweisen. Einerseits die historisch gewachsene Regulierung des Marktes in Wien, andererseits die – teilweise in der Vergangenheit befindlichen - marktwirtschaftlichen Verhältnisse in Berlin. Nachdem Berlin 1990 wieder zur Hauptstadt Deutschlands wurde, begann man Gebäude und Bauplätze zu privatisieren, um damit Investoren für den Immobilienmarkt anzulocken. Am Wiener Wohnungsmarkt dominierten weiterhin die fast schon gewohnten Regulierungen am Mietmarkt.

¹⁸⁶ Kurier, 09.04.2019

Ein historisch bedingter Unterschied besteht auch darin, dass in Wien, im Gegensatz zu deutschen Städten, nie Gemeindewohnungen verkauft wurden. In Wien gibt es 213.000 Gemeindewohnungen und 179.000 Genossenschaftswohnungen, die im Schnitt nur unwesentlich teurer sind. Den gesamten 392.000 Sozialwohnungen stehen nur 170.000 Eigenheimnutzer gegenüber. Die Stadt Wien besitzt fast 60 Prozent der Mietwohnungen in Wien. Von den politischen Verantwortlichen der Stadt wird dabei das soziale Wohnen stark gefördert. Durch den politisch vertretenen Wien-Bonus bei Sozialwohnungen der Stadt werden Wiener bei der Vergabe von Wohnungen gegenüber Zuzüglern aus den Bundesländern oder aus dem Ausland vorrangig berücksichtigt. Betrachtet man die Anzahl der Bevölkerung, leben ca. 2/3 der Wiener im sozialen Wohnbau.

Die Kriterien eine Wohnung der Stadt Wien zu mieten sind für einen interessierten Mieter relativ gering. Um eine staatliche Förderung zum Wohngeld in Wien zu erhalten, sind die Hürden nicht sehr groß, oft finden sich in den vermeintlichen „Sozialwohnungen“ auch mittelständische Familien. Bis weit in die gehobene Mittelschicht ist es in Wien möglich eine geförderte Mietwohnung zu erhalten. Es wird dabei ein politisches Ziel verfolgt: „Leistbares Wohnen für alle“. In der Realität bedeutet das, dass man im selben Haus Mieter antreffen kann, die einen Bruchteil des m²-Preises eines anderen Mieters zahlen. Dadurch ist die gesellschaftspolitisch durchaus beabsichtigte soziale Durchmischung gegeben. Diese Umstände führen dazu, dass das Angebot an „Sozialwohnungen“ nicht nur den besonders Bedürftigen zu Gute kommt und in Folge, dass das Angebot an Wohnungen für die Bedürftigen jedoch sinkt.

Ein Drittel der Bevölkerung, die nicht in Sozialwohnungen leben, suchen Wohnungen, die von privaten Vermietern angeboten werden. Die hohe Zahl an Gemeindebauten und geförderten Wohnungen im Einflussbereich der Stadt Wien, verbunden mit dem Mietrecht, drücken das Preisniveau, auch die der privat angebotenen Wohnungen, in der Bundeshauptstadt Wien.

In Wien sind diese Regulierungen tatsächlich historisch bedingt. 1917 wurden die Mieten eingefroren, um den Markt vor Überhitzung zu schützen. Das führte auch dazu, dass in Folge viele Mietwohnungen an die Nachfahren weitergegeben, sozusagen vererbt wurden. Es entstand durch die Regulierung also eine Art „Eigentumsverhältnis“ am Wiener Mietenmarkt. Grundsätzlich ist anzumerken, dass

Regulierungen per se nicht verwerflich sind. Ein gewisses Maß an Regulierung bringt Stabilität und alle Marktteilnehmer können sich darauf einstellen, sofern die regulierenden Entscheidungen von der Politik nicht populistisch und kurzfristig getroffen werden.

In Berlin ist das Angebot an leistbarem Wohnraum knapp. Es besteht ein Überhang in der Nachfrage und dies führt dazu, dass Mieten in Neubauten Höchstwerte erreichen. Die Stadt Berlin versuchte in der Vergangenheit vorwiegend mit Regulierungsmaßnahmen über den Mietpreis die steigenden Preise in den Griff zu bekommen. Maßnahmen wie die Mietpreisbremse oder der Mietdeckel wurden gesetzt und so versucht, die großstädtischen Viertel vor einem sozioökonomischen Strukturwandel zugunsten zahlungskräftigerer Mieter zu bewahren. Dabei wird die in Deutschland eingeführte Mietpreisbremse vielfach als wirkungslos kritisiert. Der Ruf nach Enteignung wird in der Bevölkerung laut. Umfragen mehrheitlich gut angenommen, da die Angst vor weiter steigenden Mieten und der knapper werdende Wohnraum auch politisch motiviert weiter geschürt wird.

Wenn der Staat jedoch beim Preis in den Markt eingreift, entsteht nicht mehr Angebot. Es ist erstaunlich, dass ein Teil der Bevölkerung in einer Enteignung die Lösung des Mietproblems in Berlin sieht. Dies insbesondere aus der Tatsache, dass durch einen Eigentümerwechsel keine einzige zusätzliche Wohnung geschaffen wird. Es wird von vielen Seiten, auch von einer populistischen Politik übersehen, dass die preistreibende Situation am Wohnungsmarkt durch einen Mangel an Wohnungen in einer bevölkerungsmäßig relativ stark wachsenden Stadt verursacht wird.

Die Maßnahmen der Politik in Berlin führen nur zur Unsicherheit bei Investoren, das sich wiederum auch zum Nachteil der Mieter auf das Angebot auswirkt. Eine Entspannung ist nicht durch eine Enteignung zu erwarten, sondern nur durch zusätzlichen Wohnraum. Das heißt in logischer Konsequenz: Neubau von Wohnungen.

Neben dem direkten Eingriff des Staates auf die Mietzinshöhe, können auch „Nebenregulierungen“, wie Instandhaltungsregelungen und Kündigungsschutz

zugunsten der Mieter, einen unerwünschten Effekt auf die Mietpreise haben kann¹⁸⁷ und wie folgt erklärt werden kann:

Sind die Mieten ungeregelt, würde sich am Markt ein Mietzins aufgrund von Angebot und Nachfrage einstellen. Greift der Staat nunmehr zum Vorteil der Mieter in den Markt ein, sei es durch „Nebenregulierungen“, würden die Mieter diese Rechte positiv bewerten und es dadurch zu einer erhöhten Nachfrage kommen. Diese geldwerten Vorteile der Mieter würden jedoch zu Kosten für den Vermieter führen. Diese würden nunmehr entweder die Angebote an Mietwohnungen zurücknehmen oder versuchen die Kosten in einer Erhöhung der Mietzinse zu lukrieren. Da die Kosten für den Vermieter i.d.R. größer sind als der Wille der Mieter für die eingeräumte Vorteilen zusätzliche Zahlungen zu leisten, steigt somit der Mietpreis überproportional an. Auf den ersten Blick scheint es, dass die Mieter Vorteile lukrieren, letztendlich zahlen sie am Markt einen Preis, der höher ist als ihnen eigentlich wert ist. Diese ungünstigen Auswirkungen auf die Höhe des Mietzinses sowie auf die Reduktion der Zahl der Angebote treten daher auch bei „Nebenregulierungen“ ein. „The iron fist is less effective than the invisible hand“.¹⁸⁸

7.2. Entwicklung der Preise für Mietwohnungen

Es ist unstrittig, dass jede regulatorische Einwirkung des Staates auf die Höhe des Mietzinses einen Eingriff in den Wohnungsmarkt darstellt, der zu einer vom Staat gewünschten Verschiebung zwischen Vermieter und Mieter führt. Kritiker von strengen Mietzinsbeschränkungen argumentieren, dass eine gesetzliche Beschränkung der Miethöhe zu einem geringeren Angebot am Wohnungsmarkt und zu schlechterer Qualität der Wohnungen führt. Sie folgen dabei dem einfachen Gleichgewichtsmodell von Angebot und Nachfrage, das in einem vollkommenen Markt herrscht. Diese Betrachtungsweise ist jedoch nur theoretischer Natur, da folgende wesentliche Voraussetzungen am Markt gegeben sein müssten:

- Sowohl auf der Angebotsseite (=Vermieter) als auch auf der Nachfrageseite (=Mieter) gibt es sehr viele und kleine Teilnehmer am Markt.
- Die auf einem vollkommenen Markt gehandelten Wohnungen sind aus der Sicht der Nachfrager (=Mieter) austauschbar, d. h., es macht für sie keinen Unterschied, von welchem Anbieter (=Vermieter) sie mieten.

¹⁸⁷ Albon und Stafford (1987)

¹⁸⁸ Albon, Stafford 1987, 115f

- Alle Marktteilnehmer (= Vermieter und Mieter) sind jederzeit vollkommen über die auf dem Markt angebotenen Wohnungen und Preise sowie etwaige Änderungen informiert.

Es ist einleuchtend, dass in der Praxis der Wohnungsmarkt kein vollkommener Markt ist. So zeichnet sich beispielsweise der Wohnungsmarkt dadurch aus, dass, bedingt durch die langfristigen Investitionsüberlegungen, der Marktmechanismus zeitlich ziemlich träge und unelastisch ist. Der Faktor Zeit zeigt sich am gesamten Wohnungsmarkt und ist nicht nur ein Kriterium am mietzinsgeregelten Markt. Diese zeitliche Komponente gilt auch am freien Mietmarkt. Die vorrangigsten Ursachen dafür sind:¹⁸⁹

- Bei einem Nachfrageüberschuss an Wohnungen können diese nicht sofort in beliebiger Anzahl bereitgestellt werden. Die Wohnungen müssen zuerst gebaut werden.
- Der Gesamtbestand an Wohnungen ist im Verhältnis zu den jährlich neu gebauten Einheiten sehr hoch. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass die jährlich neu auf den Markt kommenden Wohnungen einen nur geringen Einfluss auf den Gesamtmarkt haben.
- Es ist eine Eigenheit einer Wohnung, dass dieses Gut räumliche fixiert ist. Diese Immobilität von Wohnungen beeinträchtigt das freie Spiel von Angebot und Nachfrage.
- Die Langfristigkeit von Investitionen und der hohe Kapitalbedarf führen zu langfristigen Marktentscheidungen, sodass eine kurzfristige Marktanpassung schier unmöglich ist.

Nur über einen sehr langen Betrachtungszeitraum werden die Nachfrage- und Angebotskurven „flacher“, und somit nur langfristig elastischer.

Bei Einführung einer staatlich vorgegebenen Mietzinsobergrenze führen diese allgemein gültigen Beobachtungen des Marktes zu folgenden möglichen ökonomischen konkreten Auswirkungen am Wohnungsmarkt:¹⁹⁰

¹⁸⁹ Albon, Stafford 1987, 16

¹⁹⁰ Arnott 2002, 4f; Albon/Stafford 1987, 18; Olsen 1972, 1081ff

- a) Ein Mieter einer mietzinsgeregelten Altbauwohnungen wird finanziell begünstigt, weil er für eine billige Wohnung weniger ausgeben muss, als er am freien Wohnungsmarkt ausgeben müsste. Für den Benutzer stellt somit eine Wohnung mit einem geregelten Mietzins einen gewaltigen Vermögenswert darstellt. Die Höhe dieses Vermögenswertes kann in etwa an den Ablösen abgeschätzt werden, die zwar verboten, aber trotzdem verlangt und auch tatsächlich bezahlten werden.¹⁹¹
- b) Dieser Vermögenswert, der sich aus dem Differenzbetrag zwischen einer mietzinsgeregelten Wohnung und einer Wohnung am freien Markt ergibt, stellt letztendlich eine Subvention des Vermieters an den Mieter dar.
- c) Ein staatlich beschränkter Mietzins führt in weiterer Folge auch zu einer Vermögensumschichtung von Nutzern von nicht mietzinsgeregelten Wohnungen zu Mietern von mietzinsgeregelten Altbauwohnungen.
- d) Eine Konsequenz davon ist, dass neu gegründete Haushalte von mietzinsgeregelten Wohnungen weitestgehend ausgeschlossen sind. Dies trifft in erster Linie auf Jungfamilien zu, die daher in kleineren und überdies relativ teuren Wohnungen leben. In Folge ziehen auch ihre eigenen Kinder wieder später aus der Familienwohnung aus.
- e) Eine Beschränkung der Mietzinse führt auch zu Umschichtungen zwischen den Vermietern. Die Vermieter von mietzinsgeregelten Wohnungen haben finanzielle Nachteile zu tragen gegenüber Vermietern von Wohnungen, die am freien Mietmarkt tätig sind. Dieses finanzielle Ungleichgewicht kann nicht das Ziel eines Staates sein, der schließlich auch für einen Ausgleich in der Gesellschaft verantwortlich ist.
- f) Die Eigentümer von nicht-mietzinsgeregelten Wohnungen können anderweit ebenso von staatlichen Mietzinsregelungen betroffen sein. Allein die Möglichkeit, dass der Staat durch gesetzliche Regelungen in den Wohnungsmarkt eingreift führt zu einer Verunsicherung bei den Investoren und führt zu einem teilweise unkalkulierbaren Risiko, da mit Änderungen der Mietgesetze auch einen eventuellen Verlust für sie bedeuten könnte. Je stärker diese staatlichen Eingriffe vom Markt empfunden werden, führen diese zu unterschiedlicher Sensibilisierung der Investoren. Diese gesetzlichen Möglichkeiten des Staates führen zu einem Risiko für den Investor, der letztendlich dieses Risiko durch entsprechende Aufschläge auf die Miete abdecken wird.¹⁹²

¹⁹¹ Sandner 1962, 239f

¹⁹² Olsen 1972, 1098

Politisch wird vorrangig die Einschränkungen des Mietzinses verfolgt, die angeführten Auswirkungen zeigen die umgekehrten Effekte, die von den politischen Entscheidungsträgern meist verschwiegen werden.

Viele deutsche Städte haben ein Mietpreisproblem, das zeigt sich besonders in den letzten Jahren in Berlin. Dagegen regt sich Widerstand. Neidisch schielen daher deutsche Politiker und Medien nach Wien: „5 Euro pro Quadratmeter – so geht’s“, berichtete *der Spiegel*¹⁹³ vor kurzem. „Günstige Mieten – in Wien ist das möglich“, schrieb die *Süddeutsche Zeitung*.¹⁹⁴ Doch was macht Wien anders?

Die niedrigen Richtwertzinse in Wien für Altbauwohnungen, die vor 1945 errichtet wurden, drücken die Preise am Mietmarkt. Österreichweit unterliegen etwa 300.000 Mieter dem Richtwertzins, davon leben etwa zwei Drittel in Wien. Bei neu errichteten, frei finanzierten Wohnungen, sind die Mietzinse erheblich höher.

Es ist festzustellen, dass gerade Wohnungen in Gründerzeitviertel in Wien heute äußerst begehrte Wohngebiete sind, für die groteskerweise aber kein Lagezuschlag beaufschlagt werden kann. Die Miete ist attraktiv niedrig, jedoch keineswegs marktgerecht. Es ist überhaupt nicht nachvollziehbar, dass höhere Lagezuschläge vorwiegend nur außerhalb der begehrten Wohngegenden in den äußeren Bezirken Wiens, also am Stadtrand erzielt werden können, sowie im Zentrum der Stadt, das vor der Gründerzeit erbaut wurde.

Ist ein Lagezuschlag zulässig, fällt auf, dass dieser im Vergleich zur Richtwertmiete relativ hoch ist. Im ersten Bezirk in Wien ist der Lagezuschlag mehr als doppelt so hoch wie die Grundmiete. Aber auch in den äußeren Bezirken Wiens ist der Lagezuschlag im Vergleich zur Richtwertmiete relativ hoch. Die Gesamtmiete kann daher, abhängig von der Zulässigkeit des Lagezuschlages sehr unterschiedlich sein. So gibt es Straßen und Plätze in der Stadt, bei denen auf der einen Seite ein Lagezuschlag zulässig ist, auf der gegenüberliegenden Seite jedoch nicht. Das führt zu nicht gravierenden Unterschieden bei den Mieten, je nachdem auf welcher Straßenseite man wohnt. Die hohe Bedeutung des Lagezuschlages ist nicht weiter

¹⁹³ Spiegel, 22.11.2018

¹⁹⁴ Süddeutsche Zeitung, 02.03.2019

überraschend, sondern entwickelte sich aus einem über Jahrzehnte nicht marktgerechten Mietzinssystem.

Die Wirkung der Mietpreisbremse in Berlin (ab 2015) auf die Mietpreise zeigt eine Zusammenfassung von Aengevelt Research.¹⁹⁵ Wie die quantitativ-statistische Analyse zeigt, hatten die mietenregulierenden Maßnahmen, die Mitte 2015 eingeführt und 2020 verschärft wurden, demnach keine nachhaltige Wirkung.

Die Ergebnisse einer weiteren Studie¹⁹⁶ legen nahe, dass die Mietpreisbremse in Deutschland keinen wesentlichen Einfluss auf die Entwicklung der Mietzinse in regulierten Märkten hatte. In manchen Städten, darunter Berlin, wurde sogar ein erhöhter Preisanstieg bei den Mieten festgestellt. In den Regionen mit Mietpreisbremse sind die Angebotsmieten stärker gestiegen als in den Regionen ohne Mietpreisbremse. In den Regionen in denen die Mietpreisbremse eingeführt wurde, hatte diese keinen signifikanten Einfluss auf die Entwicklung der Wohnungsmieten. Ursache der Mietzinsänderungen waren demnach nicht die gesetzlichen Maßnahmen, sondern die Entwicklung der Bevölkerungszahlen. In den letzten 10 Jahren sind die Mieten in Regionen mit einem Wachstum der Bevölkerung um 81 Prozent angestiegen, in schrumpfenden Regionen dagegen nur um 37 Prozent. Der Zusammenhang zwischen Bevölkerungswachstum und Mietzinse liegt auf der Hand: Je stärker das Wachstum, desto stärker der Anstieg der Mieten. Gerade in Berlin hat man die Attraktivität der Hauptstadt besonders im letzten Jahrzehnt festgestellt, die sich unmittelbar in einem Anstieg der Wohnungsmieten niederschlug.

Neben dem regionalen Unterschied der Höhe bzw. der Anstiege der Mietzinse ist ein weiteres Ungleichgewicht zwischen Alt—und Neumieter zu verzeichnen. Die Ungleichverteilung zwischen Alt-Berlinern mit langjährigem Mietvertrag und Neumieter am Wohnungsmarkt zeigen sich eindeutig: Die „durchschnittlichen Kaltmieten für den gesamten Wohnungsmarkt stiegen zwischen 2010 und 2019 in Berlin um lediglich 18%“, was nur geringfügig über dem deutschen Durchschnitt (14%) lag. Wer dagegen eine Wohnung im Jahr 2019 neu mieten musste, zahlte bis zu 65% mehr als im Jahr 2010.¹⁹⁷ Gerade für Menschen mit geringerem Einkommen,

¹⁹⁵ Mietpreisbremse, Mietendeckel & Co. - Schaden statt Nutzen. (aengevelt.com), 04.12.2020

¹⁹⁶ Kholodilin, Konstantin A.; Mense, Andreas; Michelsen, Claus (2016) : Die Mietpreisbremse wirkt bisher nicht, DIW Wochenbericht, ISSN 1860-8787, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Berlin, Vol. 83, Iss. 22, pp. 491-499

¹⁹⁷ Der Tagesspiegel, 23.02.2021

das trifft meist auf neue Mieter wie Jungfamilien zu, kann der Anstieg der Miete tatsächlich ein wirtschaftliches Problem darstellen.

Untersuchungen von Aengevelt Research zeigen aber, dass nach Einführung der Mietpreisregulierung Mitte 2015 in Großstädten wie auch in Berlin der durchschnittliche Anstieg der Mieten in Höhe von jährlich 3% bis 4% sogar noch stärker war als vor Einführung der Mietpreisbremse. In den Studien wurde dargelegt, dass die Einführung der Mietenbremse nur einen kurzfristigen und geringfügigen Rückgang der Mieten verursachte, aber dieser Effekt spätestens nach einem Jahr wieder verpuffte. Im Ergebnis zeigen die Zahlen ganz eindeutig, dass gesetzlich verordnete Maßnahmen an den Mietzins die grundlegenden Marktmechanismen von Angebot und Nachfrage auf die Preisbildung nicht dauerhaft außer Kraft setzen können.

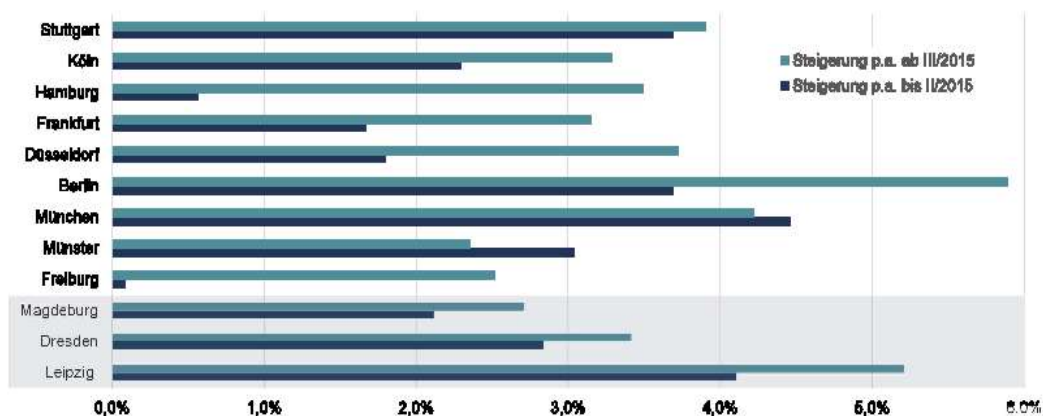


Abb. 10: Durchschnittliche Mietsteigerung in deutschen Großstädten
 Quelle: Empirica, Berechnung und Darstellung Aengevelt Research

Mit Einführung der Mietpreisbremse in Berlin konnte auch beobachtet werden, dass die Mieten im Umland von Berlin, die eine verkehrstechnisch gute Infrastruktur aufweisen, stark gestiegen sind.¹⁹⁸ Die Reduzierung des Wohnungsangebots in Berlin sowie die steigenden Mieten im gut mit Bahn oder Auto erreichbaren Umland können aber ein Problem für die stark wachsenden Regionen darstellen. Die neu zuwandernde Bevölkerung sind meist junge Menschen bis 35 Jahren, die jedoch meist noch über ein geringes Einkommen verfügen. In einer prosperierenden Stadt wie Berlin sind diese neuen Arbeitskräfte jedoch herzlichst willkommen und verstärken die dynamische Entwicklung der Stadt. Mit einem weiter zu erwartendem

¹⁹⁸ Studie vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), 2021

Zuzug an neuer Bevölkerung in die Stadt wird sich die Wohnraumsituation weiter zuspitzen.

Es soll aber nicht verschwiegen werden, dass aufgrund der gesetzlich verordneten Maßnahmen, insbesondere durch die Einführung des Mietendeckels, viele Vermieter gravierende Nachteile in Kauf nehmen mussten, die teilweise existenzbedrohend waren.

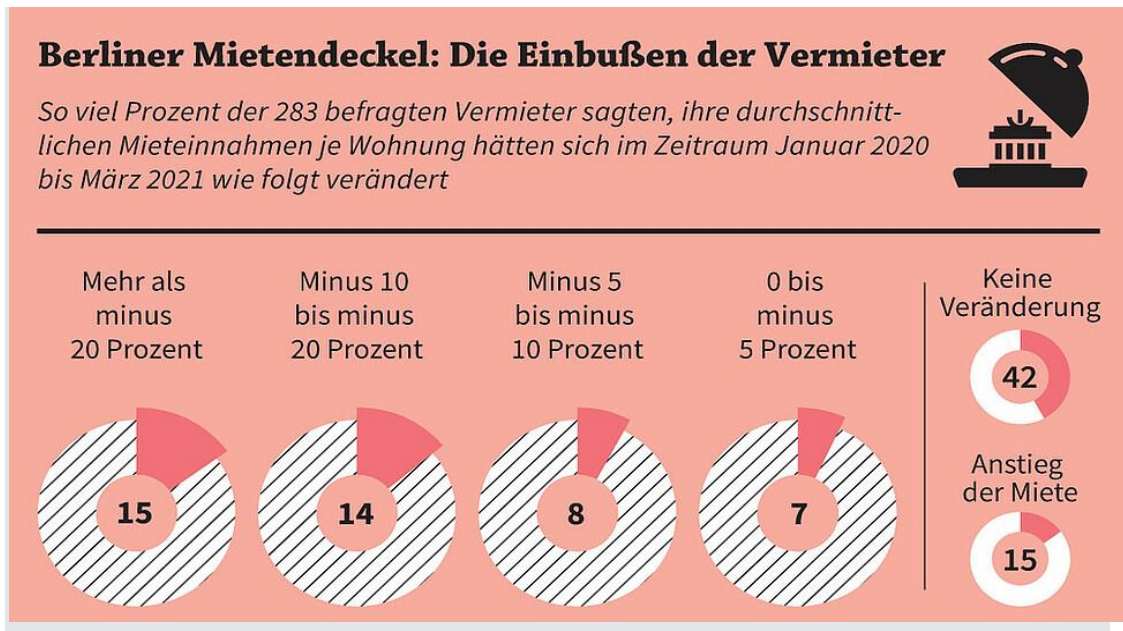


Abb. 11: Die Einbußen der Vermieter aufgrund des Berliner Mietendeckels
 Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Dass die getroffenen Maßnahmen nicht die gewünschte Wirkung erzielt haben, wurde in mehreren Studien belegt. Als Grund wird angeführt, dass es hauptsächlich einkommensstärkere Mieter sind, die von den mietenbegrenzenden Maßnahmen profitieren. Diese solventen Mieter sind in erster Linie an einer attraktiven Wohnung und an einem guten Verhältnis zum Vermieter interessiert. Sie verzichten deshalb meist darauf, etwaige Ansprüche geltend zu machen. Darüber hinaus zeigte sich, dass Mietregulierungen, wie etwa in Wien zum Ende des 20. Jahrhunderts, die Bildung von Schwarzmärkten für bestehende Mietverträge fördern und das Ablöseswesen ungeahnte Ausmaße erreichte. Von manchen Beteiligten am Wohnungsmarkt wird daher die Meinung vertreten, dass mietpreisregulierende Maßnahmen nichts als ein Placebo sind und keine Wirkungen haben, dafür aber zu gefährlichen Nebenwirkungen führen.

Die wahre Ursache für den Anstieg der Mieten in den Ballungszentren wie Berlin ist und bleibt der Wohnungsmangel. Um den Wohnungsbau für Investoren attraktiver zu machen, müssten die Randbedingungen für den Neubau von Wohnungen radikal verbessert werden, um eine tatsächliche Offensive für den Wohnungsbau zu ermöglichen. Die bisher vom Staat getroffenen gesetzlichen Maßnahmen wie Mietpreisbremse oder Mietdeckel beziehen sich nur auf die Beschränkung der Mietzinse, also auf die Erlöse der Vermieter und dies stellt für Investoren ein Risiko dar und wirkt auf die Kapitalanleger abschreckend. Die politisch gesetzten Signale stellen ein unkalkulierbares Risiko dar und sind insbesondere für ausländische Investoren verheerend und führt dazu, dass internationales Kapital nicht für den Bau von Wohnungen zur Verfügung gestellt wird.

Im wirtschaftlichen Vergleich zwischen Wien und Berlin zeigt die Praxis, dass die Gesamtmieten, die im mietzinsregulierten Altbau gezahlt werden, in Wien leicht höher sind als in Berlin. Bestandsmieten (bruttokalt) in Altbauten:¹⁹⁹

Wien vor 1960: 9,20 €/m²

Berlin vor 1949: 7,52 €/m²

Berücksichtigt man neben der monatlich zu zahlenden Gesamtmiete noch die höheren Verpflichtungen der Mieter in Wien für Instandsetzungen sowie den Nachteil der Befristung von Mietverträgen, die dem Interesse des Mieters an einem beständigen und sicheren Mietverhältnis entgegenläuft, ist der Mieter im Altbau in Wien schlechter gestellt als in Berlin.

7.3. Entwicklung der Anzahl an Angeboten von Mietwohnungen am Markt

Volkswirtschaftlich ist festzustellen, dass wenn der Preis (=Miethöhe) eingegrenzt wird, dies am Markt zu einer Begrenzung des Angebotes (=Wohnungsangebot) führt. In Folge entsteht ein Nachfrageüberschuss an Gütern (=Wohnungen) und es kommt grundsätzlich zu einer Verschiebung des Wohlstandes von den Anbietern (=Vermietern) zu den Nachfragern (=Mieter).

Jede weiter gesteigerte Nachfrage verstärkt den Nachfrageüberschuss, führt aber zu keiner Erhöhung des Angebots, weil die Anbieter (=Vermieter) nicht bereit sind das

¹⁹⁹ Österreichischer Mikrozensus gemäß Auswertungen des ÖVI; destatis Fachserie 5-Heft1: Wohnsituation der Haushalte gemäß Zusatzerhebung 2014

Gut (=Wohnung) zu, einem künstlich niedrig gehaltenen Preis (=mietzinsregelte Miete) am Markt anzubieten.

Wie bereits im Pkt. vor angeführt, ist es ein Spezifikum des Wohnungsmarktes, dass dieser Marktmechanismus zeitlich ziemlich träge und unelastisch ist. Bei Einführung einer staatlich vorgegebenen Mietzinsobergrenze sind daher folgende möglichen Auswirkungen auf das Angebot am Wohnungsmarkt zu erwarten.²⁰⁰

- a) Der offensichtlichste und in der Praxis zu beobachtende Effekt ist, dass Altmieten lieber zu günstigen Konditionen in ihrer bisherigen Wohnung bleiben und sie „besetzten“ sozusagen ihre günstigen Wohnungen.
- b) Für neue Mieter, insbesondere Jungfamilien und neu zuziehende Bevölkerung, ist der mietzinsregelte Wohnungsmarkt schwer zugänglich und es wird für sie immer aufwendiger eine entsprechende Wohnung zu finden.
- c) Der beschränkte bzw. erschwerte Zugang zum Wohnungsmarkt führt bei neuen Mietern zu erhöhtem Suchaufwand an Zeit und Kosten. Die Zeit, die für die Wohnungssuche erforderlich wird, wird daher aufgrund von gesetzlichen Mietzinsbeschränkungen immer größer. Nicht nur für jene, die schließlich eine neue Wohnung gefunden haben, sondern auch für jene, die bei der Suche erfolglos geblieben sind.²⁰¹

Die angeführten Auswirkungen zeigen die umgekehrten Effekte der politisch verfolgten Intention zu den Einschränkungen des Mietzinses, die von den politischen Verantwortlichen nur ungern ausgesprochen werden, jedoch sich in der Praxis zeigen.

Auch wenn sich die Mieten durch die Maßnahmen in Berlin temporär verringerten, erzielten sie auch den gleichen, nicht beabsichtigten Effekt, hinsichtlich der Anzahl an angebotenen Objekten, welche im Vergleich zu Deutschland deutlich zurückging und die bereits angespannte Wohnungssituation weiter verschlimmerte. So ging die Anzahl der im Bewertungszeitraum inserierten Mietwohnungen in Berlin um 30% zurück.

²⁰⁰ Arnott 2002, 4f; Albon/Stafford 1987, 18; Olsen 1972, 1081ff

²⁰¹ Grampp 1950, 438 nach Olsen 1972, 1079

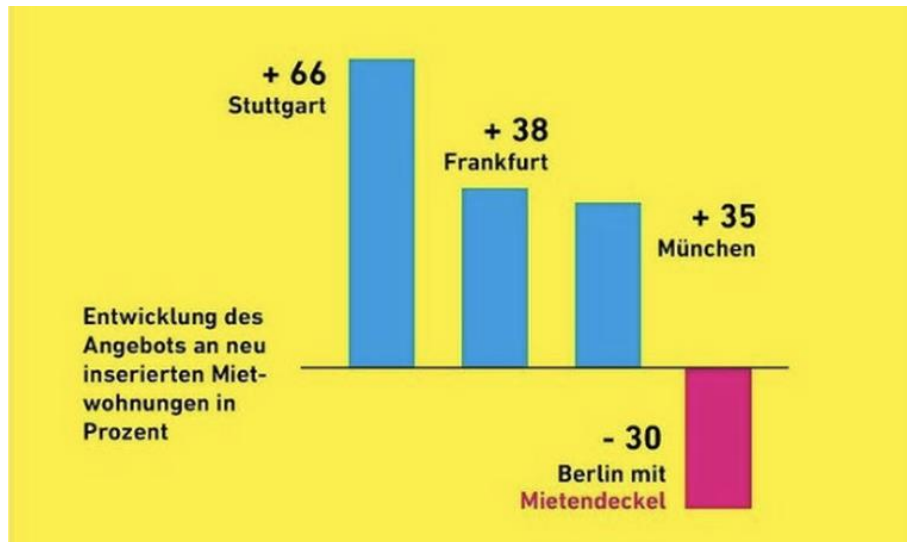


Abb. 12: Der Mietendeckel verschärft die Wohnungsnot!
Quelle: Immoscout24, Januar 2020 bis Januar 2021

Die Wirkung des Mietpreisdeckels (ab 2020) in Berlin auf die Mietpreise wurde in einer weiteren Studie des IW²⁰² untersucht die zeigt, dass die Verlierer eines solchen Markteingriffes meist jene waren, die eine Wohnung suchten. Neben dem beabsichtigten Effekt sinkender Mieten, so gingen die Mieten kurzfristig zwischen Juli 2019 und Oktober 2020 um ca. 10% zurück, gab es auch eine unbeabsichtigte Nebenwirkung: Das Angebot an Mietwohnungen ging im gleichen Zeitraum um drastisch zurück.

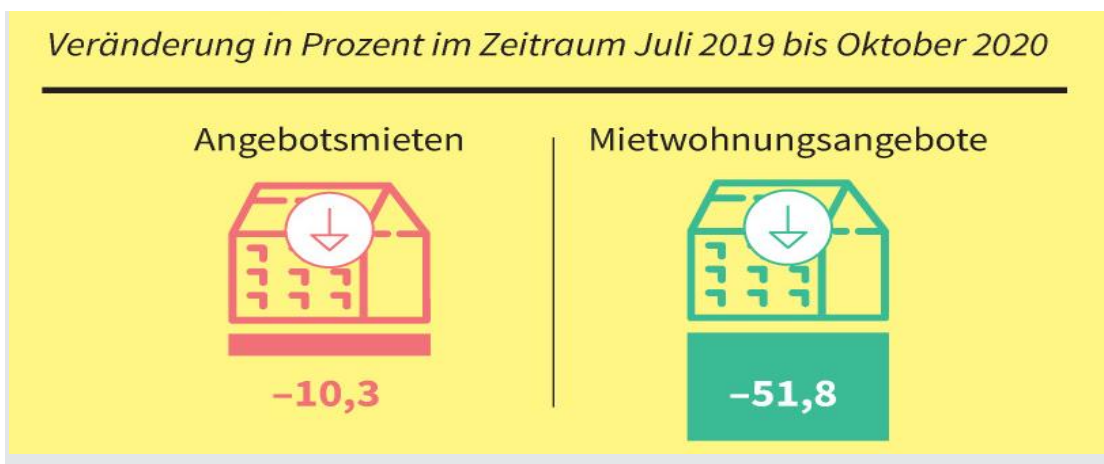


Abb. 13: Rückgang an Angeboten aufgrund des Berliner Mietendeckels
Quelle: Value AG, Institut der deutschen Wirtschaft, 2021 IW Medien/iwd

²⁰² Auswirkungen des Berliner Mietendeckels auf private Vermieter, Pekka Sagner / Michael Voigtländer, August 2021

Die Leittragenden eines Mietendeckels sind daher Jungfamilien und Mieter, die neu in die Stadt ziehen, da sich das Angebot an freien Mietwohnungen am Markt drastisch reduziert hat. Aber nicht nur für Neuankömmlinge wird es zunehmend schwieriger, sondern auch für Personen, die aus persönlichen Gründen eine andere Wohnung suchen. Sei es aufgrund von geänderten Familienverhältnissen wie das angestrebte gemeinsames Wohnen bei jungen Leuten, Geburt von Kindern oder auch die sinnvolle Übersiedlung aufgrund von Veränderungen des Arbeitsplatzes.

7.4. Auswirkung auf die Wohnungsgrößen und die Ausstattung

Durch eine staatlich veranlasste Mietzinsbeschränkung kommt es zu billigem Wohnraum, der aufgrund der Größe und Ausstattung vom Mieter objektiv betrachtet nicht mehr benötigt wird. Es kommt zu einer ineffizienten Aufteilung des Angebotes an Wohnungen, da die Wohnung nicht mehr aufgrund von eigenen Wohnbedürfnissen gemietet wird, sondern vorrangig aus der Überlegung, dass billiger Wohnraum zur Verfügung steht, den der Mieter nicht aufgeben möchte, auch wenn er diesen nicht mehr braucht. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn etwa eine Witwe aus Kostengründen in jener großen Wohnung bleibt, in der sie einst ihre Kinder aufgezogen hatte, obwohl die Wohnung aufgrund der zur Verfügung stehenden Zimmeranzahl und/oder der Wohnfläche für ihre aktuellen Bedürfnisse einer alleinstehenden Frau weit zu groß ist.

Von den „Altmietern“ werden die mietzinsgeregelten Wohnungen nahezu besetzt und sind daher am Markt nicht verfügbar. Diese stehen jenen interessierten Mietern für die die Wohnungen besser passen würden, nicht zur Verfügung. So können Jungfamilien, die einen erhöhten Platzbedarf haben, nicht in den Genuss dieser „Altmieten“ gelangen und müssen in enge Räumlichkeiten ziehen.

Eine indirekte Folge des Mietpreisdeckels ist weiter, dass die Mieter weitaus unflexibler werden und ein oft sinnvoller Umzug in eine andere Wohnung wird verworfen. Die Umzugsquote sinkt daher und in Berlin beträgt sie etwas mehr als die Hälfte des durchschnittlichen Wertes in Deutschland.²⁰³ Durch diese von der gesetzlichen Mietzinsbeschränkung verursachten Auswirkungen auf das Angebot an Wohnungen, wird die Auswahl an bedarfsgerechtem Wohnen weiter verschlechtert.

²⁰³ Volkswirtschaftliche Folgen des Berliner Mietendeckels, IW-Gutachten, November 2019

7.5. Entwicklung der Investitionen aufgrund von Mietpreisregulierungen

Die starke Regulierung hat selbstverständlich große Auswirkungen auf die Rendite der Vermieter. In Österreich liegt die durchschnittliche Rendite wesentlich unter der in Deutschland. Dennoch rücken die Wiener Politiker nicht von ihren Zielen ab. Eine Liberalisierung der Mietzinsgesetze wird zwar oftmals gefordert, politisch umgesetzt wird sie derzeit jedoch nicht. Im Gegenteil wurden zusätzliche Bestimmungen geschaffen, die beispielsweise verlangen, dass bei Neuwidmungen ab 5.000m² zwei Drittel der Fläche für den geförderten Wohnbau reserviert werden, um leistbares Wohnen auch in Zukunft zu ermöglichen.

Für Wien sind die gesetzlichen Regulierungen schon lange vom Markt akzeptiert und stellen daher für Investoren kein so großes Problem dar. Lokale, meist private Investoren sind bereit hohe Preise zu bezahlen und niedrige Renditen zu akzeptieren.²⁰⁴

Neben den Renditen über den reinen Mietpreis müssen auch die sonstigen Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung sowie deren gesetzlicher Regelungen betrachtet werden. Letztendlich sind für einen Mieter die Gesamtkosten, die er für das Gut Wohnen zu bezahlen hat, relevant, ebenso für den Vermieter, der seinen auf ihn entfallenden Anteil an Investitionen kalkulieren muss.

Grundsätzlich ist nochmals anzumerken, dass eine Mietzinsobergrenze die Rentabilität einer Vermietung reduziert. Diese durch staatliche Eingriffe gewünschte Verschiebung der Vermögenswerte von den Vermietern hin zu Mietern führt eindeutig dazu, dass den Vermietern weniger Geld für Instandsetzungen und Instandhaltungen zur Verfügung steht.

Das fehlende Budget führt dazu, dass notwendige Erhaltungsarbeiten an Zinshäusern nicht, oder nicht zeitgerecht, durchgeführt werden können. In Folge verschleißt der Wohnungsbestand schneller.

Das ist eine Entwicklung, die vielleicht nicht kurzfristig zu beobachten sein wird, führt aber langfristig sicher zu einer Minderung der Qualität von zu mietenden Wohnungen am Markt.

²⁰⁴ Handelsblatt, 20.03.2015

Das Thema Erhaltung ist in Österreich jedoch anders geregelt als in Deutschland. In Deutschland ist grundsätzlich der Vermieter für die Instandhaltung und Instandsetzung verantwortlich. Aufgrund des freieren Mietpreises (ausgenommen Mietpreisbremse) hat der Vermieter in Deutschland auch ein größeres Interesse am Zustand der Wohnungen, da ein schlecht gepflegtes Gebäude für einen Mieter weniger attraktiv ist bei einer Wiedervermietung zu niedrigeren Einnahmen führt.

In Wien führen die auf sehr niedrigem Niveau festgeschriebenen Mietzinse dazu, dass Gelder für Instandhaltungsmaßnahmen nur in sehr beschränktem Ausmaß zur Verfügung stehen und dass sich überdies die Ausgaben für Erhaltungsarbeiten und insbesondere Verbesserungsmaßnahmen aus Sicht der Vermieter nicht rentieren. Ein Vermieter investiert logischerweise nur dann, wenn der Investition ein Ertrag gegenübersteht. Ist der Mietpreis daher stark reglementiert, fehlt dieser Anreiz, da der Mietpreis weitestgehend unabhängig zum Zustand des Gebäudes ist. Daher wird vom Gesetzgeber versucht, den fehlenden Anreiz durch gesetzliche Bestimmungen zu reglementieren. Die Vielzahl an mögliche Instandhaltung und Instandsetzungsarbeiten nach Art und Umfang der Leistungen, führt zu einer überbordenden Regulierungsflut, die von allen Stakeholdern, Vermieter wie auch Mieter, zunehmend nicht mehr durchschaut werden können. Überdies führt die Ansicht immer mehr und mehr regulieren zu müssen zu erhöhtem Erfindungsreichtum auf beiden Seiten, um die gesetzlichen Bestimmungen zu umgehen. Die geringen Anreize seitens der Vermieter führen tagtäglich zu vielen strittigen Einzelfällen, die wiederum viele Interessentenvereinigungen, Juristen und letztendlich Gerichte beschäftigen. Nach – fast – jeder oberstgerichtlichen Entscheidung werden die gesetzlichen Bestimmungen nachgeschärft und führen zu weiteren Gesetztestexten, die immer umfangreicher und schwerer zu durchschauen sind. In sehr vielen Fällen führen die Hemmnisse von Investitionen jedenfalls dazu, dass sich der Instandhaltung und Instandsetzungsbedarf aufstaut und schleichend zu einer Verschlechterung der Gebäudesubstanz und in Folge daher zu einer Verringerung der Wohnqualität führt.

Grundsätzlich ist aber festzustellen, dass bei geringerer Höhe der Miete, die gesetzlichen Verpflichtungen des Vermieters für die Instandhaltung und Instandsetzung ebenso geringer sind. So ist im Teilanwendungsbereich des MRG weitestgehend eine Erhaltungspflicht des Vermieters gegeben und im vollregulierten Altbaubereich ist der Mieter für vieles mehr verantwortlich. Der Mieter in Wien übernimmt sämtliche Wartungsarbeiten an der Heiztherme oder Investitionen an den

Elektroinstallationen sowie für alle Teile der Wohnung, die im Inneren der Wohnung liegen, wie Neufliesen der Bäder, aber auch den Austausch von beschädigten Fenstergriffen oder gebrochenen Glasscheiben. Der Vermieter ist in den meisten Altbauten nur für die allgemeinen Teile des Gebäudes (Mauern, Dach, Wände, Decken) zuständig. Sind überdies größere Instandhaltungsinvestitionen erforderlich, wie z.B. die Neueindeckung des Daches, kann vorübergehend sogar die Miete erhöht werden. Ebenso sind in Wien sämtliche Nebenkosten für die Verwaltung des Gebäudes, die Versicherung usw. auf die Mieter umlegbar, sodass die kalten Betriebskosten in Wien mit 2,35€/m² und Monat um ca. 0,80€/m² höher sind, als in den deutschen Städten.²⁰⁵

Eine pragmatische Lösung des mangelnden Investitionsanreizes seitens der Vermieter führte dazu, dass die Mieter selbst Erhaltungsmaßnahmen, zumindest in ihrer eigenen Wohnung durchführten. Bei einem Mieterwechsel will jedoch der Vormieter die getätigten Investitionen vom Nachmieter in Form einer Ablöse vergütet haben. In den letzten Jahren des 20. Jahrhunderts wurde das „Ablöseunwesen“ von allen beklagt, da bei 82% der neu abgeschlossenen Mietverträge eine Ablöse an den Vormieter zu zahlen war und diese der Höhe nach oftmals mehrere Jahresmieten betrug.²⁰⁶ Diese Umstände führten zu einer starken Verhandlungsposition der Vormieter, da diese oft – illegale- Preise über die getätigten Investitionen hinaus verlangten. Besonders im Altbau mit schlecht ausgestatteten Wohnungen, jedoch mit den niedrigen Miethöhen, führte dies zu weit überhöhten Ablösen, oftmals sogar ohne sachlicher Begründung.²⁰⁷ Dieses Ablösewesen wurde einerseits durch gesetzliche Bestimmungen und langem Rückforderungsanspruch zurückgedrängt, andererseits passte sich die Höhe des Miete bei Neuvermietungen immer mehr dem Marktniveau an, sodass der Preisspielraum für illegale Ablösen doch stark reduziert wurde.

Eindeutig ist aber feststellbar, dass bei starker Mietpreisregulierung die preisliche Kluft zum Marktpreis größer wird und dies einen Raum für illegale Ablösen darstellt.

Zur Wirkung der Mietpreisbremse in Berlin (ab 2015) auf die Erhaltungsarbeiten liegt bisher allerdings nur sehr wenig empirische Evidenz zu der Frage vor, ob die Mietpreisbremse zu einer Verringerung der Instandhaltungs- und

²⁰⁵Wohnungsmarkt Wien. Eine wohnungspolitische Analyse aus deutscher Sicht. BID Jänner 2020, S. 80

²⁰⁶Czasny, Karl; Kaufmann, Albert; Erfassung des Wohnungsangebotes, Institut für Sozialforschung, Wien, 1985

²⁰⁷Czasny und Kaufmann (1985) finden, dass der Mieter in 63 % der Fälle direkt mit dem Nachmieter über die Höhe der Ablösezahlung verhandelt.

Modernisierungstätigkeit geführt hat. Mense²⁰⁸ u. a. vergleichen Randgebiete von Gemeinden mit Mietpreisbremse mit den angrenzenden Postleitzahl-Bezirken. Demzufolge hat die Mietpreisbremse zu einer Verringerung der Modernisierungstätigkeit geführt.

Die Auswirkungen des Berliner Mietendeckel sind schwer abschätzbar, da dieser nicht lange genug gültig war, um langfristige Effekte auf das Investitionsverhalten ableiten zu können. Die Befragungsergebnisse aus der Studie des IW²⁰⁹ zeigen, welche Auswirkungen auf den Markt zu erwarten sind, wenn die staatlichen Eingriffe stark und dauerhaft wirken. Informativ gab ein Großteil der Vermieter an, dass ihre allgemeine Investitionsbereitschaft durch einen Mietendeckel stark reduziert werde.

Die Erkenntnisse in Berlin zeigen, dass während der Gültigkeit der Mietzinsbremse die Bereitschaft der Vermieter umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeiten durchzuführen nicht wesentlich eingeschränkt wurde, da für diese Maßnahmen Ausnahmen von der Mietzinsbremse bestehen. Die laufenden, kleinen Investitionen werden daher zurückgenommen und es wird eher zugewartet, nachfolgende größere Investitionen durchzuführen, die von der Mietpreisbremse ausgenommen sind. Weniger laufende Instandhaltung wird mit umfassenden Modernisierungen ausgeglichen.

Mit Einführung eines Mietendeckels und Wegfall der Ausnahmebestimmungen für umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit wie bei der Mietzinsbremse, würde sich die Bereitschaft jedenfalls signifikant reduzieren. Langfristig wären daher äußerst negative Auswirkungen auf die Bausubstanz zu erwarten.

7.6. Entwicklung der Wohnungs- und Mieterstruktur im privaten Mietbereich

In der Literatur gibt es nur wenige Hinweise und empirische Studien, die kausale Zusammenhänge zwischen Mietzinsbeschränkungen und die Entwicklung der Mieterstruktur bzw. der Auswahl der Mieter herstellen. Im Folgenden werden die häufigsten Befunde aus der Praxis zu den Auswirkungen einer Mietzins-Obergrenze zusammengefasst:

²⁰⁸ Mense, Andreas, Claus Michelsen und Konstantin Kholodilin (2017a). Empirics on the Causal Effects of Rent Controls in Germany. University of Erlangen-Nuremberg Discussion Paper.

²⁰⁹ „Die Nachteile des Berliner Mietendeckels“, Informationsdienst des Instituts der deutschen Wirtschaft, 17.19.2021

Kommt es durch gesetzliche Regelungen des Staates zur Beschränkung des Mietzinses, ist damit eine Erhöhung der Mietnachfrage verbunden. Wenn somit die Nachfrage nach – mietzinsgeregelten- Wohnungen steigt, steigt auch die Anzahl der potenziellen Mieter. Die Vermieter kommen somit in eine Situation, in der sie sich aussuchen können, wem sie die Wohnung vermieten. Ist die Nachfrage und somit die Anzahl an Wohnungssuchenden groß genug, können Vermieter bequemere Mieter bevorzugen.

Möglicherweise fällt die Auswahl auf gutverdienende, ganztätig berufstätige Singles, die den Mietgegenstand weniger abnutzen als beispielsweise auf Jungfamilien mit Kleinkindern, die den Mietgegenstand mehr gebrauchen und noch dazu vielleicht auch noch etwas mehr Lärm verursachen.

Grundsätzlich ist nachvollziehbar festzustellen, dass Haushalte mit ähnlichen Wohnpräferenzen Häuser und Wohnungen und somit Wohngebiete mit ähnlichen Eigenschaften bevorzugen. Wenn ähnliche Wohnungen nun örtlich konzentriert sind, weil Wohnungen nicht beliebig verschoben werden können, werden Haushalte mit ähnlichen Präferenzen in den gleichen Wohngegenden leben. Weil Präferenzen auch immer mit finanziellen Grenzen einhergehen, werden sich Haushalte mit ähnlichem Einkommen in bestimmten Gegenden konzentrieren.²¹⁰ Diese Polarisierung muss sich nicht nur aufgrund der Einkommenssituation einstellen, sondern kann auch entlang von religiösen, ethnischen und gesellschaftspolitischen Merkmalen erfolgen.

Unabhängig von den Umständen die zu einer Polarisierung führen, kommt es zu einer Entmischung von unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen in einem Wohngebiet. Die Tendenz zur Polarisierung, also Segregation, tritt verstärkt dort auf, wenn Wohnungen eines bestimmten Marktsegments (z.B. Substandardwohnungen) örtlich konzentriert sind.²¹¹ Zustand, Anzahl und Qualität von Wohnungen führen letztendlich auch bei Mietzinsbeschränkungen und der damit verbundenen erhöhten Nachfrage sowie des Auswahlprozesses der Vermieter zu einer Entmischung der wohnenden Bevölkerung, die letztendlich nicht wünschenswert ist.

²¹⁰ Giffinger 1998, 1792

²¹¹ Giffinger 1998, 1793

Besonders ist in Wien in den letzten Jahren zu beobachten, dass sich die Mieterstruktur im Altbaubestand in zwei Bereiche teilt und sich daher mittel- bzw. langfristig eine Trennung der Bevölkerungsstruktur abzeichnet.²¹²

Einerseits gibt es Bereiche mit Substandardwohnungen mit teilweise erheblichem Rückstau an Instandhaltungs- und Erneuerungsinvestitionen. Diese Wohnungen werden vorwiegend von Personen mit Migrationshintergrund bewohnt. Der Grund, dass diese Personen, obwohl sie ein deutlich niedrigeres Einkommen haben, vorwiegend im privaten Wohnungsmarkt wohnen, liegt vorwiegend an den politisch gewollten formalen Zugangsbeschränkungen bei Gemeindewohnungen. Die folgende Konzentration der Migranten auf den privaten Mietmarkt, verbunden mit geringerem Einkommen, führt dazu, dass sie Wohnungen in deutlich schlechteren Wohnbedingungen anmieten, mit weniger Wohnfläche je Bewohner.

Im bereits modernisierten Altbaubestand ist hingegen der Anteil von Bewohner mit hohem Einkommen deutlich ausgeprägt. Für diese gutsituierte Bevölkerungsschicht ist es chic im innerstädtischen Altbau zu wohnen. Ob die Mietzinsregelungen für diese Mieter zieltreffend sind, darf stark angezweifelt werden.

7.7. Rolle des Leerstandes

Grundsätzlich ist der Wohnungsmarkt ein Markt auf dem sowohl auf Anbieter- und/oder Nachfragerseite Informationsmängel bestehen²¹³, wobei Vermieter versuchen ihre Nettorendite zu maximieren. Aufgrund von unvermeidbaren Mieterwechsel wird es immer zu einem gewissen Leerstand kommen, der selbst bei einer großen Nachfrage bis zu einem gewissen Ausmaß bestehen bleibt. Diese Umstände sind auch in einem freien, nicht regulierten Wohnungsmarkt zu beobachten, obwohl davon ausgegangen werden kann, dass Vermieter versuchen die Ausfallzeit an Miete kurz zu halten, um die Erlöse zu maximieren.

Je stärker sich die Angebote der Vermieter von den nachgefragten Eigenschaften der Mieter unterscheiden, und je höher die Informationsdefizite von Mietern und Vermietern sind, und desto höher ist der damit verbundene Leerstand.²¹⁴

²¹² Kohlbacher und Reeger, Wohnverhältnisse und Segregation, in Fassmann, 2.Österreichischer Migrations- und Integrationsbericht, 2007

²¹³ Jaeger, Bühler 1995, S 41.

²¹⁴ Jaeger, Bühler 1995, S 43f

Kommt es daher aufgrund von Mietpreisregulierungen zu einer, über die natürlich vorhandenen Unterschiede hinausgehenden Kluft zwischen den Interessen der Vermieter und die der Mieter, führt dies zu einer zusätzlichen Erhöhung der Leerstandsrate. Die Vermieter lassen sich für eine Neuvermietung Zeit, halten Ausschau nach bestmöglichen Mietern oder Alternativen zum Mietmarkt. Aufgrund des reduzierten Mietpreises ist der Faktor Zeit für eine schnelle Vermietung nicht mehr so relevant.

Unabhängig von den Beweggründen für das Zuwarten einer Neuvermietung führt eine Regulierung des Mietpreises zu erhöhtem Leerstand von Wohnungen, die den potenziellen Mietern somit nicht zur Verfügung stehen. Aus diesem Blickwinkel führt daher eine Mietzinsregulierung nicht nur zu Nachteilen für den Vermieter, sondern auch für den Mieter.

7.8. Parifizierung von Mietwohnungen

Der Wohnungsmarkt besteht aus einem Markt für Mietwohnungen und einem Markt an Eigentumswohnungen. Die Eigentumswohnungen werden dabei sowohl von Eigennutzern als auch von Investoren als Anlegerwohnungen erworben.

Ist die regulierte Miete für den Vermieter zu gering, um eine gewünschte Rendite zu erzielen oder um Investitionen zu tätigen, ist es legitim, dass er Alternativen andenkt. Der Vermieter kann sich entscheiden, den Mietmarkt zu verlassen und die Wohnungen zu verkaufen.

Mangelnde Aussicht auf einen marktwirtschaftlichen Ertrag aus einer Vermietung im Gründerzeithaus in Wien, verbunden mit anstehenden großen Ausgaben für Sanierungsarbeiten stellen viele Eigentümer vor finanzielle Probleme. Oftmals liegt in solchen Fällen eine Veräußerung des Objekts nahe.

Überdies reagieren Vermieter auf strenge Regulierungen bei Mietwohnungen dadurch, dass sie die Miethäuser parifizieren, also die Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. Sinn macht diese Vorgehensweise jedoch nur dann, wenn eine entsprechende Nachfrage auf dem Eigentumswohnungsmarkt besteht, was in innerstädtischen Lagen in Wien sicher gegeben ist. Der ursprüngliche Vermieter steigt aus dem Mietmarkt aus und verkauft die parifizierten Wohnungen an neue Eigentümer.

Der Wert einer Wohnimmobilie bestimmt sich entweder nach dem Sachwert, also dem anteiligen Bodenwert und dem Gebäudewert und ist bei Eigennutzung vorrangig heranzuziehen, oder nach dem Ertragswert der Liegenschaft, der bei vorrangiger Vermietungsabsicht heranzuziehen ist. Der Ertragswert ist aus dem erzielbaren Erlös (=Miete) zu ermitteln. Gewichtete Anteile von Sachwert und Ertragswert sind bei der Bestimmung des Wertes einer Liegenschaft üblich.

Kommt das Mietrecht mit einer Mietzinsregulierung zu tragen, sinkt der Erlös aus der Miete und somit der Ertragswert der Liegenschaft. Bei starker Mietzinsbeschränkung gegenüber dem freien Markt, kann der Ertragswert der Liegenschaft unter den Sachwert der Immobilie sinken. Ist dies der Fall wird sich der wirtschaftlich handelnde Vermieter entscheiden, die Wohnung an neue Einzeleigentümer zu verkaufen, die möglicherweise nicht vermieten, da dies im gesetzlichen Rahmen nicht lukrativ ist, sondern andere Interessen verfolgen. Dies könnte eine Eigennutzung sein, oder ein möglicher Wohnungskauf für Nachfahren oder schlicht als Geldanlage. Interessenten zur Eigennutzung von Eigentumswohnungen bezahlen dabei einen höheren Sachwert. Anleger, die für Vermietungszwecke investieren, gehen leer aus, da es aus ihren wirtschaftlichen Überlegungen nur Sinn macht, den niederen Ertragswert der Liegenschaft zu bezahlen.

Unabhängig vom Beweggrund zum Erwerb einer Eigentumswohnung hat dies zur Folge, dass diese neuen Eigentumswohnungen dem Mietmarkt entzogen werden. Käuferanalysen der letzten Jahre zeigen vor allem juristische Personen²¹⁵, welche Objekte zahlreich pazifizieren und die so gewonnenen Eigentumswohnungen an (zumeist) Eigennutzer veräußern. Durch die Entkoppelung der Eigentumspreise von den Mietpreisen gewinnt der Einzelwohnungsabverkauf speziell in begehrten Wohnlagen aufgrund der Möglichkeit attraktive m²-Preise zu erzielen immer weiter an Bedeutung.

Mietpreisreglements führen daher zu Parifizierungen und einem Abverkauf von Eigentumswohnungen was eine Reduktion des Mietangebotes zur Folge hat, was sich gerade für einkommensschwache Haushalte besonders erschwerend auswirkt. Letztendlich führt diese Entwicklung zu einer weiteren Segregation ganzer Wohnbezirke. Finanzkräftigere Bevölkerungsschichten kaufen Eigentumswohnungen

²¹⁵ So geht EHL davon aus, dass mehr als 50% der Erwerber juristische Personen sind; EHL Market Research Q2 2021

in guter innerstädtischer Wohnlage und verdrängen potenzielle Mieter aus diesen Wohngebieten. In Folge sind Mieter gezwungen in unattraktivere Wohngegenden außerhalb des Stadtzentrums zu übersiedeln. In diesen zentrumsfernen Wohngebieten kommt es zu einer Polarisierung von Bevölkerungsschichten nach bestimmten Merkmalen, wie geringen Einkommensschichten, erhöhter Familiengröße, oder auch Religion und Immigrationsmerkmalen, die auch zu Gettobildungen und in Folge zu erhöhter Kriminalität führen kann. Das gesellschaftlich gewünschte und vom OGH oftmals angeführt Ziel der sozialen Durchmischung wird durch eine Mietzinsbeschränkung behindert.

In Berlin gibt es einen Beschluss des Berliner Senats vom 03.08.2021²¹⁶, wonach die Umwandlungen von einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung in bestehenden Gebäuden ab fünf Wohnungen der behördlichen Genehmigung bedarf. Der Senat erhofft sich dadurch den anhaltenden Trend zur Umwandlung zumindest zu bremsen. Im Jahr 2020 waren nämlich in Berlin nach vorläufigen Hochrechnungen rund 18.800 Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt worden. Das waren mehr als 6.000 Wohnungen mehr als noch im Jahr davor.²¹⁷ Dass der der deutliche Anstieg mit dem – gescheiterten- Mietendeckel zusammenhängt ist naheliegend.

7.9. Abriss von Bestandsobjekten

Eine weitere hinderliche Situation, welche in einer dynamischen Stadtentwicklung einer Millionenmetropole wie Wien eigentlich selbstverständlich sein und nicht einer Beschränkung unterliegen sollte, ist die Einschränkung der „Vernichtung“ von Altbestand zum Zweck der Schaffung von Neubau. Aus Sicht des Gesetzgebers bedeutet jeder Abriss einer vor 1945 erbauten Liegenschaft die Verminderung von preisregulierten Vollarwendungsbereich-Wohnungen. Im Jahre 2017 wurden zirka 100 Altbau-Objekte abgerissen (dies macht je nach Zählweise ca. 0,5% des Altbestandes aus), wobei nicht gesagt ist, welche Qualität diese Objekte besaßen. Hauseigentümern, welche das oben dargestellte Vollrecht am Umgang mit ihrem Eigentum haben, wurde die Möglichkeit zum Abriss ihres Eigentums ohne Pflicht zur Bewilligung bei Objekten außerhalb der Schutzzone per 30.06.2018 genommen und einer Zustimmungspflicht durch die Stadt unterworfen. Während zuvor bloß der Abriss von Objekten in Schutzzonen einer Zustimmung durch die MA 19 bedurfte wurden

²¹⁶ Pressemitteilung der Senatskanzlei Berlin v. 03.08.2021

²¹⁷ RBB vom 03.08.2021

durch die Baurechtsnovelle 2018²¹⁸ der Stadt Wien sämtliche Liegenschaften welche vor dem 01.01.1945 erbaut wurden miteinbezogen. Bei Schutzzonen handelt es sich von der Stadt Wien aufgrund der Altstadterhaltungsnovelle²¹⁹ festgelegte Gebiete, deren charakteristische Ensembles vor Abbruch oder Überformung geschützt werden sollen, sodass das Stadtbild in seinen historischen Strukturen durch die prägende Bausubstanz gewährleistet bleibt.²²⁰

Viele Besitzer von Mietzinshäusern stellen sich aufgrund von weitreichenden Mietzinsregulierungen die berechnete Frage, wie ein wirtschaftlich darstellbarer Ertrag eines Mietobjektes erzielt werden kann. Eine nachvollziehbare Überlegung ist vielerorts, insbesondere wo auskömmliche Lagezuschläge in Wien fehlen, das mitzinsregulierte Bestandsobjekt abzutragen und ein neues, nicht mitzinsreguliertes Haus zu errichten.

Von wesentlicher Bedeutung beim Ansuchen um eine Abbruchbewilligung ist jedoch die „wirtschaftliche Abbruchreife“, wobei durch die Baurechtsnovelle der Begriff der „technischen Abbruchreife“ durch das Einfügen des Passus der „technischen Unmöglichkeit²²¹“ drastisch erschwert wurde. Eine Ausdehnung der rechtlichen Wirkung einer Schutzzone hinsichtlich Abrisses auf das gesamte Stadtgebiet Wien ist die Folge.

Ein Verbot eines Abrisses allein stellt jedoch niemals eine Lösung dar. Wenn der Erhalt im öffentlichen Interesse ist, sollte es selbstverständlich sein, dass die Öffentlichkeit auch ihren Beitrag zum Erhalt leisten muss. Ein Anreiz für Besitzer von bestehenden Mietzinshäusern könnte beispielsweise dadurch geschaffen werden, in dem im Mietrecht ein saniertes Gründerzeithaus mit einem Neubau gleichgestellt wird. Denn kein Vermieter investiert in ein altes Gebäude, wenn keine Aussicht besteht, einen wirtschaftlichen Ertrag zu lukrieren.

7.10. Vermietung auf Internetplattformen zu touristischen Zwecken

Um als Eigentümer eines Objekts höheren Ertrag zu erzielen als es durch die Richtwertmiete (womöglich auch ohne Aussicht auf Lagezuschlag im

²¹⁸ LGBl 37/2018

²¹⁹ Altstadterhaltungsnovelle 1972, LGBl. Nr. 16

²²⁰ § 7 BO für Wien

²²¹ iSd. § 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien

Gründerzeitviertel) werden zahlreiche Wohnungen in Wien zu touristischen Zwecken vermietet, was grundsätzlich zulässig ist.²²²

Vor Überhandnehmen durch die Etablierung bekannter Internet-Vermittlungsportale bestand untergeordnetes Interesse aller Marktteilnehmer an gewerblicher / touristischer Kurzzeitvermietung in „normalen“ Wohnungen. Bei den auf Kurzzeitvermietungsplattformen angebotenen Objekten handelt es sich meist um Einheiten bis zu 60m² welche aufgrund der niedrigen absoluten Gesamtbelastung für Mieter Objekte von besonderem Interesse darstellen. Interessant ist auch der Umstand, dass ca. 55% der Anbieter auf Airbnb mehrere Einheiten zur gewerblichen Vermietung anbieten.²²³

Die gewerbliche Vermietung von Wohnungen ist in den im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien ausgewiesenen Wohnzonen in Wien seit Dezember 2018²²⁴ verboten.²²⁵ Gemäß §7a BO für Wien stellt „die gewerbliche Nutzung für kurzzeitige Beherbergungszwecke“ keine Tätigkeit dar, welche mit dem Begriff der Wohnzone vereinbar ist.

Vor der Regelung im Mai 2017 wurden in Wien ca. 7.890 Einheiten auf Airbnb angeboten, rezente Schätzungen gehen von ca. 10.000²²⁶ Einheiten aus, welche durch den Zusammenbruch aufgrund von Corona wieder dem „freien Mietmarkt“ zur Verfügung stehen können. Angebotsanalysen haben aber gezeigt, dass eine Vielzahl der so bestandfreien Einheiten im Anschluss in Anbetracht mangelnder Verdienstmöglichkeiten zum Verkauf angeboten werden.

Diese Objekte werden wohl oft als Startwohnungen von Eigennutzern erworben (für Dritte rechnet sich eine Vermietung finanziell auch nicht besser): somit werden weitere Einheiten dem Mietmarkt entzogen.

²²² Ausgeklammert werden Vorschriften der Wiener Bauordnung, des Steuerrechts (z.B. §14 WTFG; Gesetz betreffend die Tourismusförderung in Wien (Wiener Tourismusförderungsgesetz, WTFG.) StF.: LGBl. Nr. 13/1955), des Gewerberechts oder des Zivilrechts. Auch die Tourismus-Statistik-Verordnung 2002 wird nicht erörtert.

²²³ <http://insideairbnb.com/vienna/>

²²⁴ Eventuelle verfassungsrechtliche Probleme iZm der Erwerbsfreiheit bleiben hier ausgeklammert

²²⁵ § 7a Abs 3 BO für Wien

²²⁶ gemeinsame Publikation der BUWOG Group und EHL Immobilien, Schätzung EHL in „Ersten Wiener Wohnungsmarktbericht“

7.11. Umgehungsmechanismen

Reicht die erzielbare Miete aufgrund von Mietzinsbeschränkungen nicht aus, um die Ertragserwartungen zu erfüllen, kann es zu einem Erfindungsreichtum und alternativer „Lösungen“ zwischen den Beteiligten kommen, um so das Mietrechtssystem in weiten Bereichen zu untergraben.

Im Zusammenspiel von Vermietern und Mietern könnten parallel zu den offiziellen Mietbedingungen ergänzende, oftmals illegale Vereinbarungen getroffen werden. Diese könnten sich nicht nur auf ergänzende Mietzinsszahlen beschränken, sondern könnten auch Ablösen oder sonstige Einmalzahlungen umfassen.

Um einen Ausweg aus dem politisch verursachten Dilemma zu finden, kommt es oft zu sehr kreativen Lösungsansätzen. Beispielsweise werden neben den offiziellen Mietverträgen noch zusätzliche Verträge über die Nutzung von Möbel abgeschlossen, um den Mietausfall zu kompensieren. Schließlich willigen viele Mieter diesen Umgehungspraktiken ein, da sie sich einerseits die „Gesamtmiete“ aufgrund des gestiegenen Einkommens der letzten Jahre leisten können und andererseits Interesse an einem langfristigen Mietvertrag haben. So kommt es zu einem Interessentenausgleich der beide Seiten befriedigt, jedoch nicht das politische Ziel nach ausschließlich günstiger, meist nicht marktkonformer Miethöhe, verfolgt.

Auch scheint es denkbar, dass Bestechungsgelder bezahlt werden, um in den Besitz einer mietregulierten Wohnung zu gelangen.²²⁷ Obwohl diese gesetzlich verboten sind, gibt es keinen Grund zu glauben, dass sie mit geringer Häufigkeit auftreten.²²⁸ Dieses Phänomen war in Österreich zu Zeiten noch strengerer Mietkontrolle bis in die 1990er Jahre besonders ausgeprägt.

Diesen Schwarzmarktpraktiken gilt es entschieden entgegenzutreten, da sie den Markt verzerren und grundsätzlich zu Nachteilen für Mieter und den Staat durch entgangene Steuereinnahmen führen.

7.12. Auswirkungen auf andere Märkte

Eine Mietzinsbeschränkung führt zu einem Nachfrageüberschuss seitens der Mieter. Eine weitere Folge daraus ist eine geringere Mobilität, verbunden mit höherem

²²⁷ Grampp 1950, 437 nach Olsen 1972, 1097).

²²⁸ Olsen 1972, 1097

Verkehrsaufkommen. Der mietzinsgestützte Mieter will seine billige Wohnung nicht verlassen. Kein Mieter gibt gerne seine Wohnung auf, wenn er dem Risiko einer möglicherweise erfolglosen neuen Wohnungssuche ausgesetzt ist, noch dazu mit hohem Suchaufwand. Praktische Erfahrungen in Wien zeigen, dass sich Arbeitnehmer lieber entscheiden zu pendeln, anstatt zu übersiedeln, nur um den günstigen Mietzins nicht zu verlieren. Eine Präferenz des Arbeitsortes spielt dabei eine geringere Rolle und führt zu einer geringeren Flexibilität des Arbeitsortes. Diese Immobilität führt dazu, dass sich Löhne in verschiedenen Regionen nicht angleichen.²²⁹

Auch wenn das Pendeln für die Betroffenen auf keinen Fall befriedigend ist bzw. vorrangig angestrebt wird, steigt auf jeden Fall das Verkehrsaufkommen. Von 1913 bis 1928 hat sich der Straßenbahnverkehr verdoppelt während die Bevölkerungszahl in Wien zurückging. Das kann nur durch die behinderte Mobilität aufgrund der Mietkontrolle erklärt werden.²³⁰

Mietzinsbeschränkungen haben aber auch Einfluss auf viele andere Märkte in unserer Gesellschaft, insbesondere dem Markt der Verbraucher. Durch eine geringere Miete bleibt den Haushalten mehr Geld für andere Ausgaben, die Konsummärkte profitieren.

²²⁹ Friedrich August von Hayek (1930)

²³⁰ Hayek 1930, 7ff in Albon/Stafford 1987, 60f.

8. Schlussfolgerungen, Ideen einer Lösung sowie Zukunftsperspektiven

Das Ziel leistbaren Wohnraum zur Miete anbieten zu können, stellt eine Zielsetzung jeder Regierung einer Metropole dar. Das ursprüngliche Ziel des Staates war es eine Reglementierung hinsichtlich Mietpreise (+Kündigungsschutz) zu erlassen. Aus diesem Gedanken der ungleichen Marktsituation zwischen Angebot – Nachfrage – Preis resultierte (dies galt wie oben ausführlich dargestellt z.B. für Zeiten des starken Bevölkerungszuzugs und Krisensituationen), manifestierte sich aus den - als vorübergehendes Instrument gedachten – Regelungen dauerhaftes Recht. Dieses Recht gilt nunmehr auch in „ausgewogenen Marktzeiten“, in denen keine Notwendigkeit der Reglementierung besteht.

Im Marktsegment der privaten Altbauten (rund 34% des Mietwohnungsbestandes) wurde bereits im Jahre 1917 als Notmaßnahme während des ersten Weltkrieges die Miethöhe gesetzlich begrenzt. Seither wird die Höhe und Struktur der Begrenzung regelmäßig reformiert, das Prinzip einer Mietdeckelung aber blieb bis heute erhalten.

Eine allgemein als gültig anzusehende „Wiener Wohnungspolitik“ gibt es aber nicht.

Die zulässige „Richtwertmiete“ folgt nicht dem Markt, sondern dem Kostenprinzip, wobei die Festlegung des Richtwertes unter Heranziehung der Bau- und Bodenkosten in Österreich den Bundesländern obliegt. Überraschenderweise hat das Bundesland Wien festgestellt, dass die Bau- und Bodenkosten in Wien niedriger sind als in fast allen anderen Teilen Österreichs, sodass die höchstzulässige „Richtwertmiete“ in Wien besonders niedrig ist.²³¹

Zusätzlich zum gesetzlich festgelegten Richtwert sind diverse Ab- und Zuschläge für Ausstattung und vieles mehr zulässig, wobei insbesondere der Lagezuschlag äußerst relevant ist und die Summe aller Zuschläge höher sein kann als die gesetzlich festgelegte Richtwertmiete. Das System der Ab- und Zuschläge hat sich in den letzten Jahrzehnten soweit verkompliziert, sodass die Anwendung für viele undurchschaubar geworden ist. Die tatsächlich zulässige Höhe der Miete für eine Wohnung kann heute in Wien nicht exakt angegeben werden.

²³¹ Wohnungsmarkt Wien. Eine wohnungspolitische Analyse aus deutscher Sicht. BID Jänner 2020, S. 79

Die Stadt Wien ist bestrebt, dem Richtwertsystem mehr Bedeutung zu geben und hat beispielsweise dazu Schlichtungsstellen für wohnrechtliche Angelegenheiten eingerichtet. Trotz dieser niedrighschwelligen und kostenlosen Einrichtung und hervorragenden Erfolgsaussichten aus Sicht der Mieter wird diese Einrichtung nur relativ selten in Anspruch genommen. Dies dürfte unter anderem an einer rechtlich möglichen Befristung von Mietverträgen liegen, von der weitgehender Gebrauch gemacht wird. Meist werden private Wohnungen für drei Jahre befristet vermietet und sollten sich zwischenzeitig Streitigkeiten ergeben, läuft der Mietvertrag aus und der Mieter hat wenig gewonnen.

Die gesetzliche Beschränkung der Mietzinse hat dazu geführt, dass sozusagen nebenbei die Mieter in Wien weitaus mehr Pflichten aus „Nebenleistungen“ übernehmen als in Deutschland. Trotz einer vergleichbaren Bruttokaltmiete muss der Mieter in Wien höhere Investitionspflichten übernehmen. Außerdem ist sein Mietverhältnis aufgrund der Befristungsmöglichkeiten weitaus unsicherer als in Berlin. Das äußerst komplexe Richtwertsystem ist zudem sehr streitanfällig.²³² Bei einer Gesamtbetrachtung ist der Mieter in privaten Altbauten in Wien schlechter gestellt als in den deutschen Ballungsräumen.

Im Ergebnis ist die tatsächlich gezahlte durchschnittliche Bestandsmiete (bruttokalt) in Wiener Altbauten mit 9,20 €/m² deutlich höher als in Berlin (7,52 €/m²)²³³

Das praktische Ergebnis der vorliegenden Arbeit ist, dass eine gesetzliche Mietzinsbegrenzung, die unter einem für die Vermieter wirtschaftlich vertretbaren Niveau liegt, langfristig nicht haltbar ist und letztendlich zu Nachteilen der Mieter führt. Dieser Grundsatz ist nicht nur für private Mietverhältnisse gültig, sondern ist auch bei wirtschaftlich verantwortlich handelnden nichtprivaten Organisationen, wie Gemeinden, Genossenschaften udgl. zu berücksichtigen und anzuwenden.

Die Regulierung des Altbaubestandes in Wien macht deutlich, dass die Miethöhe nicht die einzige relevante Zielgröße der Wohnungspolitik sein kann, sondern dass daneben weitere Faktoren wie Sicherheit des Mietvertrages oder Investitionen in den Wohnungsbestand berücksichtigt werden müssen.

²³²Wohnungsmarkt Wien. Eine wohnungspolitische Analyse aus deutscher Sicht. BID Jänner 2020, S. 80

²³³Wohnungsmarkt Wien. Eine wohnungspolitische Analyse aus deutscher Sicht. BID Jänner 2020, S. 80

Mit einer starken Regulierung der Wohnungsmieten versucht die Politik mancherorts die Situation im Wohnungsmarkt zu entspannen. Doch meist wird gerade das Gegenteil erreicht. Erfahrungen aus der Praxis zeigen, dass sich Regulierungen langfristig nicht nur gegen Vermieter, sondern sich auch gegen Mieter richten.

Die internationalen Erfahrungen zeigen auch, dass vor allem alteingesessene Einwohner mit überdurchschnittlichem Einkommen von einer Mietpreisregulierung profitieren. Bedürftige, einkommensschwächere Familien, die meist im erklärten Fokus der Politik stehen, sind die Verlierer.

Insgesamt ist bei starken Regulierungen damit zu rechnen, dass weniger in die Bestände investiert wird, mehr Mietwohnungen an Eigennutzer verkauft werden und letztlich die Konkurrenz um die verbleibenden Mietwohnungen sogar noch steigt.

Die Auswahl der Mieter wird vermehrt davon abhängen, wie angepasst sie sich verhalten und die Bonität wird bei der Mieterauswahl noch wichtiger werden, ebenso wie eine gute Vernetzung.

Mietregulierungen führen letztendlich zu einem erheblichen Vermögensverlust und zahlreiche Vermieter laufen Gefahr, in eine Überschuldung zu geraten. Die Auswirkungen werden aber nicht bei der Immobilienwirtschaft allein zu spüren sein. Ebenso sind das Gewerbe und die Handwerker betroffen, da aufgrund der fehlenden Investitionsbereitschaft die Aufträge fehlen.

Ein massiver Eingriff in die Eigentumsrechte durch starke Mietzinsregulierungen hat eine Signalwirkung, die weit über den eigentlichen Wohnungsmarkt hinausgeht. Durch Eingriffe des Staates wird das Vertrauen in den Markt erschüttert und diese Unsicherheit führt generell zu verringerter Investitionsbereitschaft, weil dem potenziellen Investor das politische Risiko zu hoch wird. Es werden durch Markteingriffe nicht nur keine Probleme gelöst, sondern vielmehr zahlreiche neue Probleme hervorrufen.²³⁴

²³⁴ Volkswirtschaftliche Folgen des Berliner Mietendeckels, IW-Gutachten, November 2019, S 38

Was ist daher stattdessen zu tun?

Ganz zentral bleibt natürlich der Bau neuer Wohnungen. Auch wenn es wie eine Binsenweisheit klingt: Nur eine Vergrößerung des Angebotes an neuen Wohnungen kann die zunehmende Nachfrage an Mietwohnungen ausgleichen. Der derzeit in vielen Ballungsräumen vorherrschende Mangel an Mietwohnungen lässt sich nicht durch Gesetze verbieten. Das aktuelle Problem ist nur durch zusätzlichen Wohnungsbau zu lösen. Das Beispiel in vielen europäischen Städten zeigt, dass die konsequente Erschließung von potenziellen Bauflächen den erforderlichen Wohnungsbau ermöglicht. Nach Errichtung genügend neuer Wohneinheiten ist ein Sinken der Neumieten zu erwarten. In manchen Städten die diesen Weg gegangen sind, steigen mittlerweile die Löhne deutlich schneller als die Mieten.

Es sollte ein politisches Augenmerk darauf gelegt werden, die Sozialpolitik für den Mieter stärker zu fokussieren. Aufgrund der starken Lohnentwicklung können sich Normalverdiener heute mindestens so viel, wenn nicht mehr Wohnraum leisten als noch vor ein paar Jahren. Es ist daher wichtig, die finanziellen Hilfen zielgerichtet zu steuern sowie den Zugang zu Sozialwohnungen nur jenen zu gewähren, die von der Lohnentwicklung nur eingeschränkt profitieren. Die gute wirtschaftliche Entwicklung der Städte sollte genutzt werden, um für alte und neu zuziehende Einwohner ein konfliktfreies gemeinsames Wohnen zu ermöglichen.

Es wird daher dringend empfohlen, auf starke gesetzliche Regulierungen beim Mietzins zu verzichten, da eine Mietzinsregulierung zu einer Rechtsunsicherheit führt, das Risiko für potenzielle Investoren erhöht und dadurch den Standort belastet, was letztendlich nur zu einem großen volkswirtschaftlichen Schaden führt.

Der Bau neuer Wohnungen ist einfacher zu gestalten, die ausufernden Normen zu beschränken, behördliche Schranken, z.B. durch zu lange Verfahrensdauern, zu reduzieren. Nur eine Vergrößerung des Angebotes an neuen Wohnungen kann die zunehmende Nachfrage an Mietwohnungen ausgleichen. Der derzeit in vielen Ballungsräumen vorherrschende Mangel an Mietwohnungen lässt sich nicht durch Gesetze verbieten. Das aktuelle Problem ist nur durch zusätzlichen Wohnungsbau zu lösen.

Literaturverzeichnis

Bücher

- Aixberger Martin (2001); Die Entwicklung des Mietrechts in Österreich seit der Erlassung des Mietengesetzes 1922, Dissertation
- Albon Robert, Stafford D. C. (1987); Rent control. London, New York, New York N.Y.: Croom Helm; Methuen
- Arnott Richard (2002); Rent control. In: Newman Peter (Hg.): P - Z: The new Palgrave dictionary of economics and the law. London, New York: Palgrave Macmillan (The new Palgrave dictionary of economics and the law, 3)
- Baltzarek Franz (1980); Das territoriale und bevölkerungsmäßige Wachstum der Großstadt Wien im 17., 18. und 19.Jahrhundert. Mit Betrachtungen zur Entwicklung der Wiener Vorstädte und Vororte. In: Wiener Geschichtsblätter
- Czasny Karl, Kaufmann Albert (1985); Erfassung des Wohnungsangebotes, Institut für Sozialforschung, Wien
- Czech-Michlmayr (HRSG.) (1956): Der neue Text des Mietengesetzes, Selbstverlag
- Dirnbacher Wolfgang (2013); MRG 2013, Wien: OVI Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder
- Dirnbacher Wolfgang, Heindl Peter Rustler Peter (1994); Der Richtwertmietzins. Praxisorientierte Hinweise zur Mietzinsgestaltung. Wien: OVI Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder
- Empirica AG (2020); Wohnungsmarkt Wien, Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland
- Hayek Friedrich August (1930); The repercussions of rent restrictions. Reprinted in Verdict on Rent Control, Institute of Economic Affairs, Readings No. 7, London, 1972
- Hausmann Till, Vonkilch Andreas [Hrsg.] (2013); Österreichisches Wohnrecht, Verlag Österreich, Österreichische Staatsdruckerei
- Jaeger Franz, Buhler Stefan (1995); Marktmiete. Schweizer Wohnungsmieten zwischen Politik und Markt. Chur: Ruediger
- Jenkis Helmut (1981); Die Mietenpolitik zwischen Ökonomie und Ideologie, ORDO Jahrbuch 1981, Lucius & Lucius Verlagsgesellschaft mbH
- John Michael (1982); Hausherrenmacht und Mieterelend. Wohnverhältnisse und Wohnerfahrung der Unterschichten 1890 – 1923, Wien, Verlag für Gesellschaftskritik

- Kohlbacher Josef, Reeger Ursula (2007): Wohnverhältnisse und Segregation, in Fassmann, 2.Österreichischer Migrations- und Integrationsbericht, Drava Verlag, Klagenfurt
- Kothbauer Christoph (2018); Immobilienrecht, Linde Verlag GesmbH
- Langer Hans (1995); Mietzinsregelungen 1917-1994, Verlag Österreich, Österr. Staatsdruckerei
- Lukan Robert (2005); Der Kampf um den Mieterschutz in der Ära Seipel 1922 - 1929. Dissertation, Universität Wien
- Otto Immobiliengruppe (2021); Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht. Eine flächendeckende Studie über das Wiener Gründerzeithaus. Herausgegeben von Eugen Otto: Wien
- Roquette Hermann (1954); Mietrecht, München, Deutscher Taschenbuch-Verlag
- Sandner, Roland (1962): Der Mieterschutz in Österreich. Wien: Diss. Hochschule für Welthandel (WU-Wien)
- Schmidt-Futterer Wolfgang (1974); Wohnraumschutzgesetze, C.H. Beck München
- Schinnagl Michaela, Gröschl Valerie (2017); Jahrbuch Wohnrecht, Wien, Manz Verlag
- Sonnenschein Jürgen (1992); Der Mietvertrag über Wohnraum zwischen Vertragsfreiheit und staatlicher Reglementierung, Hsg. Deutsche Wohnungswirtschaft

Beiträge in Zeitschriften

- Destatis (2014); Statistisches Bundesamt; Österreichischer Mikrozensus gemäß Auswertungen des ÖVI; Fachserie 5-Heft1
- Grampp William (1950); Some Effects of Rent Control. In: Southern Economic Journal, Jg. 16, S 425 - 426
- Handelsblatt (2015); Handelsblatt Media Group, Düsseldorf, Fundstelle am 20.03.2015
- Olsen Edgar O. (1972); An Econometric Analysis of Rent Control. In: Journal of Political Economy, Jg. 80, S 1081 - 1100
- Rosifka Walter (2017); Das Kriterium der Lage im System des Richtwertmietzinses VbR, Zeitschrift für Verbraucherrecht, Wien, Manz Verlag, S 54
- Sagner Pekka, Voigtländer Michael (2021); Auswirkungen des Berliner Mietendeckels auf private Vermieter, Institut der deutschen Wirtschaft (IW), Köln, Jg 48, S 45 - 67
- Sammer Karin (2018); Das Lagezuschlags-Monopoly in ÖVI NEWS 04/2018, S 8

Sandrini Hans (2017); Fundstelle in immolex 2017, Wien, Manz Verlag, S 206

Schinnagl Michaela (2015); Wohnen & Recht 2015, Fachzeitschrift der Mietervereinigung Wien, S 44 - 56

Vonkilch Andreas (2001); Der erweiterte Bestandsschutz des Teilanwendungsbereichs des MRG, immolex 2001, S 330ff

Internetquellen

Aengevelt (2020); Mietpreisbremse, Mietendeckel & Co. - Schaden statt Nutzen, Düsseldorf, Aengevelt Immobilien GmbH & Co KG, Fundstelle www.aengevelt.com

BUWOG Group, EHL Immobilien (2020): Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, Fundstelle www.ehl.at

CESCR (1976); Committee on Economic, Social and Cultural Rights, International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights, 03.01.1976, Fundstelle www.ohchr.org

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (2021); Studie 2021, Fundstelle www.diw.de

EHL (2021); EHL Market Research Q2 2021, Fundstelle www.ehl.at

Giffinger Rudolf (1998); Segregation in Vienna. Impacts of Market Barriers and Rent Regulations. In: Urban Studies, Jg. 35, Fundstelle www.journals.sagepub.com

Hentschel Armin, Hopfenmüller Julian (2016); Institut für Soziale Stadtentwicklung IFSS Potsdam, Fundstelle www.ifss-potsdam.de

Instituts der deutschen Wirtschaft (2021); Die Nachteile des Berliner Mietendeckels, Informationsdienst, Fundstelle www.iwd.de am 17.19.2021

Kholodilin Konstantin A., Mense Andreas; Michelsen Claus (2016); Die Mietpreisbremse wirkt bisher nicht, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Berlin, Fundstelle www.diw.de

Kurier (2019); Zeitungsverlag und Druckerei GmbH, Fundstelle www.kurier.at am 09.04.2019

Mieterschutzverband Wien (2018); Fundstelle www.mieterschutzwien.at/4294/ogh-zum-lagezuschlag-5ob74-17v

Pitscheider Sabine (2020); „Die entsetzliche Wohnungsnot“ Notizen zu Innsbrucks Geschichte 1919–1945, Verlag Österreich GmbH, Fundstelle www.gaismair-gesellschaft.at

RBB (2021); Rundfunk Berlin Brandenburg, Berlin Fundstelle www.rbb-online.de am 03.08.2021

- Spiegel (2018); Spiegel Verlag Hamburg, Fundstelle www.spiegel.de am 22.11.2018
- Stadt Wien; Kriegssachschäden, Fundstelle www.wien.gv.at
- Stadt Wien (2008); Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertzinses, MA 25
(Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser) Fundstelle www.wien.gv.at
am 01.04.2008
- Stadt Wien (2013); PID Presse und Informationsdienst der Stadt Wien, Fundstelle
www.ots.at am 10.04.2013
- Statistik Austria (2010); Wohnen - Ergebnisse der Wohnungserhebung im
Mikrozensus, Jahresdurchschnitt 2009, Herausgegeben von Statistik Austria.
Wien, Fundstelle www.statistik.at
- Statistik Austria (2016); Historisches Ortslexikon. Statistische Dokumentation zur
Bevölkerungs- und Siedlungsgeschichte, 31.08.2016, www.statistikaustria.at
- Süddeutsche Zeitung (2019); Süddeutsche Zeitungs GmbH, Fundstelle
www.sueddeutsche.de am 02.03.2019
- Tagesspiegel (2021); Verlag Der Tagesspiegel GmbH, Berlin, Fundstelle
www.tagesspiegel.de am 23.02.2021
- Tockner Lukas (2017); Mieten in Österreich und Wien 2008 bis 2016, Kammer für
Arbeiter und Angestellte für Wien, Fundstelle www.arbeiterkammer.at
- Wiener Stadt- und Landesarchiv (MA 8); Fundstelle www.geschichtewiki.wien.gv.at
am 11.02.2020

Abkürzungsverzeichnis

ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Abs	Absatz
BGB	Bundesgesetzbuch
BGBL	Bundesgesetzblatt
BlgNR	Beilage(-n) zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates
DWW	Deutsche Wohnungswirtschaft
GBIÖ	Gesetzblatt Land Österreich
isd.	im Sinne des
MG	Mietgesetz
MietNovG	Mietrechtsnovellierungsgesetz
MietRÄndG	Mietrechtsänderungsgesetz
MRG	Mietrechtsgesetz
RGBL	Reichsgesetzblatt
RichtW	Richtwert
RichtWG	Richtwertgesetz
OGH	Oberster Gerichtshof
StGG	Staatsgrundgesetz
VbR	Zeitschrift für Verbraucherrecht
vH	von Hundert
Wifo	Wirtschaftsförderungsinstitut
WKSchG	Wohnraumkündigungsschutzgesetz
WoBindG	Wohnungsbindungsgesetz
WoVermRG	Wohnungsvermittlungsgesetz
WTFG	Wiener Tourismusförderungsgesetz

Abbildungs-, Tabellen- und Diagrammverzeichnis

Abb. 1: Entwicklung des Richtwertes in Wien	44
Quelle: RWertG	
Abb. 2: Beispiele für Zu- und Abschläge hinsichtlich der Lage	46
Quelle: „R I C H T L I N I E N für die Ermittlung des Richtwertzinses gem. § 16 Abs. 2 MRG“ der MA 25 vom März 2019	
Abb. 3: Zoneneinteilung für die Lagezuschlagskarte	53
Quelle: Zoneneinteilung für die Lagezuschlagskarte MA 25 technische Stadterneuerung	
Abb. 4: Lagezuschlagskarte mit maximal möglichen Grundkostenanteilen	55
Quelle: Zoneneinteilung für die Lagezuschlagskarte MA 25 technische Stadterneuerung	
Abb. 5: Lagezuschlagskarte für Wien	56
Quelle: Dirnbacher/Heindl/Rustler, Der Richtwertmietzins (1994) Anhang	
Abb. 6: Gebäudestand in Wien	62
Quelle: Statistik Austria GWR 1.1.2021	
Abb. 7: Anzahl der Gründerzeit – Zinshäuser nach Bezirken in Wien	63
Quelle: Otto Immobilien „Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht“ Herbst 2021	
Abb. 8: Zuordnung der Hauptwohnsitzwohnungen in Wien	63
Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2016, Sonderauswertung ÖVI abgebildet in Folien der TU Vorlesung von MMag. Anton Holzapfel	
Abb. 9: Mietdauer von privaten Mietwohnungen in Jahren	64
Quelle: Wifo: Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik, Datenbasis 2011	
Abb. 10: Durchschnittliche Mietsteigerung in deutschen Großstädten	73
Quelle: Empirica, Berechnung und Darstellung Aengevelt Research	
Abb. 11: Die Einbußen der Vermieter aufgrund des Berliner Mietendeckels	74
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft	
Abb. 12: Der Mietendeckel verschärft die Wohnungsnot!	77
Quelle: Immoscout24, Januar 2020 bis Januar 2021	
Abb. 13: Rückgang an Angeboten aufgrund des Berliner Mietendeckels	77
Quelle: Value AG, Institut der deutschen Wirtschaft, 2021 IW Medien/iwd	