



TECHNISCHE  
UNIVERSITÄT  
WIEN

## **DIPLOMARBEIT**

### Wiener Zinshaus | Methoden für eine qualifizierte Investitionsentscheidung

**Ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen  
Grades einer Diplom-Ingenieurin**

**Unter der Leitung von**

**Univ. Prof. Prof. h.c. DI Arch. Dietmar Wiegand**  
Professur für Projektentwicklung und -management

E 260

Institut für Städtebau, Landschaftsarchitektur und Entwerfen

**eingereicht an der Technischen Universität Wien**

Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

**Natalia Gabriela GRZYWACZ**

00647167

Wien, den



## **Danksagung**

Großer Dank geht an meine wunderbare Familie, die mich in jeder Situation geduldig unterstützt und motiviert.



## **Eidesstattliche Erklärung**

Ich erkläre an Eides statt, dass die vorliegende Arbeit nach den anerkannten Grundsätzen für wissenschaftliche Abhandlungen von mir selbständig erstellt wurde. Alle verwendeten Hilfsmittel, insbesondere die zugrunde gelegte Literatur, sind in dieser Arbeit genannt und aufgelistet. Die aus den Quellen wörtlich entnommenen Stellen, sind als solche kenntlich gemacht. Das Thema dieser Arbeit wurde von mir bisher weder im In- noch Ausland einer Betreuerin/einem Betreuer zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt. Diese Arbeit stimmt mit der von den Begutachterinnen/Begutachtern beurteilten Arbeiten überein.

Wien, den



## **Motivation**

Im Zuge mehrjähriger Tätigkeit in Immobilienunternehmen, ergab sich die Möglichkeit zu beobachten wie ganze Zinshäuser oder einzelne Liegenschaften angekauft, saniert und im Nachhinein vermietet oder verkauft worden sind. Dabei lag mein Aufgabenbereich in der qualitativen und zugleich wirtschaftlichen Sanierung einzelner Altbauwohnungen. Mit dem Versuch diverse Privatpersonen zu Investitionen zu überreden, kristallisierten sich rapide die Barrieren heraus an welchen der Investitionsgedanke scheitert; es ist der Informationsmangel im Hinblick auf die Zusammenhänge zwischen dem Mietrechtsgesetz, dem Wohnungseigentumsgesetz, dem Richtwert, der Finanzierung und den Baukosten. Folglich hat die Arbeit die Intention, die grundlegenden Aspekte zu verdeutlichen und somit die Entscheidung einer Investition zu vereinfachen.



## **Kurzfassung**

Die Arbeit befasst sich mit dem Investitionsgedanken in eine Altbauwohnung eines Wiener Zinshauses. Hierfür werden die Gesetzesregelungen über den Mietzins und die Investitionskennzahlen erläutert. Basierend auf den Erkenntnissen werden die Wohneinheiten eines konkreten Zinshauses auf Investitionspotential untersucht. Die Möglichkeit einer Ertragssteigerung ergibt sich aus der Aufwertung der jeweiligen Wohnungskategorie. Eine Aufwertung erfordert die Umgestaltung eines Grundrisses. Hierfür werden Umbaubeispiele aufgezeigt und bauliche Besonderheiten beschrieben. Ob sich die Investition mit, oder ohne Umbausanierung letzten Endes rentiert, kann individuell in einer eigens dafür entwickelten Tabelle berechnet werden.

## **Abstract**

The work deals with the idea of an investment in an old apartment of a Wiener Zinshaus. Therefore, rental law regulations and investment figures are explained. Based on this knowledge, some apartments of a specific Zinshaus are examined for potential investment. There is a possibility to increase the yield and it results from an improvement of the flat category. An improvement requires the rearrangement of the floor plan. For this purpose, some examples of a renovation have been prepared and additional structural conditions are described. Whether the investment is profitable or not, can be calculated in a specially developed calculator.



## Inhaltsverzeichnis

Danksagung .....	3
Eidesstattliche Erklärung.....	5
Motivation.....	7
Kurzfassung .....	9
Abstract .....	9
Inhaltsverzeichnis.....	11
<b>1. Einleitung.....</b>	<b>15</b>
<b>2. Mietzinshaus – ein interessantes Investitionsobjekt .....</b>	<b>17</b>
2.1    Typisch Mietzinshaus .....	18
2.1.1    Der Mietzins .....	20
2.1.2    Der Mietzins in Hinblick auf den Investitionsentscheid.....	20
<b>3. Der Hauptmietzins und das Mietrechtsgesetz .....</b>	<b>21</b>
3.1    Anwendungsbereiche im Mietrechtsgesetz .....	22
3.1.1    Einflussfaktoren des Mietrechtsgesetzes auf die zulässige Mietzinsart .....	24
3.1.2    Einflussfaktoren auf den Mietzins .....	25
3.1.3    Kein Anwendungsbereich des MRG.....	25
3.1.3.1    Der freie Mietzins .....	26
3.1.4    Teilanwendungsbereich des MRG .....	29
3.1.4.1    Angemessener Mietzins.....	30
3.1.5    Vollanwendungsbereich des MRG .....	33
3.1.5.1    Hauptmietzins im Vollanwendungsbereich.....	33
3.1.5.2    Normwohnung.....	34
3.1.5.3    Richtwertmietzins .....	35
3.1.5.4    Kategoriemietzins .....	37
3.1.6    Entwicklung der Betragshöhe des Mietzinses je nach Anwendungsbereich im Mietrechtsgesetz .....	41
3.1.7    Chronologische Zusammenfassung der Stichtage .....	42
3.1.8    Einflussfaktoren auf die Kündigung bestehender Mietverträge .	44
3.1.9    Befristete und unbefristete Mietverträge .....	45
3.1.10    Kündigung und Kündigungsschutz im Mietvertrag .....	47

3.1.11	Kündigungsgründe einer Mietwohnung .....	48
3.1.12	Einflussfaktor „Befristung und Kündigungsschutz“ auf die Investitionsentscheidung .....	52
3.1.13	Veränderliche Einflussfaktoren auf die Ertragshöhe .....	53
<b>4.</b>	<b>Kosten beim Erwerb einer Altbauwohnung .....</b>	<b>55</b>
4.1	Verkehrswert Mietzinshaus .....	55
4.1.1	Bewertung Verkehrswert Mietzinshaus .....	56
4.1.1.1	Sachwertverfahren .....	56
4.1.1.2	Ertragswertverfahren .....	57
4.1.2	Bewertung Verkehrswert Mietzinswohnung .....	58
4.1.3	Aktuelle Kaufpreise in Wien .....	58
4.1.3.1	Preisspiegel Kaufpreise Wien .....	60
4.1.3.2	Preisspiegel Mietpreise Wien .....	61
4.1.4	Anschaffungsnebenkosten .....	62
4.1.5	Die Grunderwerbssteuer .....	62
4.1.6	Eintragung des Eigentumsrechts in das Grundbuch .....	62
4.1.7	Kaufvertragserrichtung / Anwalts- und Notarskosten .....	63
4.1.8	Maklerprovision .....	63
4.1.9	Kapitalkosten .....	64
4.1.10	Kreditkosten - Zinssatz .....	64
4.1.11	Bewirtschaftungskosten .....	66
4.1.12	Verwaltungskosten .....	66
4.1.13	Instandhaltungskosten und Instandsetzungskosten .....	67
4.1.14	Mietausfallwagnis .....	68
4.1.15	Betriebskosten .....	68
4.1.16	Baukosten .....	69
4.1.17	Umbaukosten .....	69
4.1.18	Baunebenkosten .....	70
<b>5.</b>	<b>Investitionsgegenstand .....</b>	<b>71</b>
5.1	Ertragssteigerung durch Sanierung .....	71
5.1.1	Das Versuchsgebäude .....	73
5.1.2	Vorgartenstraße 67, 1200 Wien .....	74

5.1.3	Der Konsensplan .....	75
5.1.4	Konsens Vorgartenstraße 67.....	76
5.1.5	Investitionspotential im ersten Obergeschoss .....	81
5.1.6	Wohnungen der Top 26 bis Top 30.....	82
<b>6.</b>	<b>Die Investitionsuntersuchung .....</b>	<b>85</b>
6.1	Die Rechentabelle .....	86
6.1.1	Variante 1 - Keine Sanierung:.....	87
6.1.2	Kennzahlen zur Investitionsberechnung.....	87
6.1.3	Investitionsberechnung Variante 1 – Wohnung Top 26 ohne Umbau	88
6.1.4	Variante 2 – Aufwertung zu Kategorie A .....	89
6.1.5	Bauliche Besonderheiten .....	89
6.1.5.1	Top 29 – Herausforderung an die Nutzfläche.....	89
6.1.5.2	Top 27, Top 28 – Durchbrüche / statisches Gutachten .	90
6.1.5.3	Top 26, Top 30 - Grundrisse.....	91
6.1.5.4	Top 30 - Brandabschnitt .....	91
6.1.6	Investitionskennzahlen .....	92
6.1.7	Variante 2 / Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit.....	93
6.1.8	Umbauplan Variante 2 / Umbau von fünf Wohnungen .....	94
6.1.9	Entwurfsplan Variante 2 .....	95
6.1.10	Investitionsberechnung Variante 2 / Umbau einer Wohnung - Top 26	96
6.1.11	Investitionsberechnung Variante 2 / Umbau von fünf Wohnungen.....	97
6.1.12	Variante 3 – Zusammenlegung von Wohnungen .....	98
6.1.13	Bauliche Besonderheiten .....	98
6.1.13.1	Grundrissgestaltung im Bestand.....	98
6.1.14	Investitionskennzahlen .....	99
6.1.15	Umbauplan Variante 3 / Aus fünf Wohnungen werden Zwei .	100
6.1.16	Entwurfsplan Variante 3 .....	101
6.1.17	Investitionsberechnung Variante 3 / Top 28 A .....	102
6.1.18	Investitionsberechnung Variante 3 / 1. Obergeschoss .....	103
6.1.19	Variante 3 / Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit.....	104

6.1.20	Auswertung.....	105
	Vergleich Variante 2 und Variante 3 .....	108
<b>7.</b>	<b>Schlussfolgerung .....</b>	<b>111</b>
	Literaturverzeichnis.....	114
	Internetverzeichnis .....	116
	Abbildungsverzeichnis.....	120
	Abkürzungsverzeichnis.....	121

## 1. Einleitung

Die Arbeit behandelt den Gedanken ob und unter welchen Umständen sich eine Investition, in ein Wohnobjekt eines Wiener Mietzinshauses, rentiert.

Besonders interessant wird es, wenn sich für Privatpersonen oder Immobilienentwickler die Frage nach dem Sinngehalt einer Investition in ein Zinshaus stellt. Oftmals zögern kleinere Investoren bei dem Vorsatz einen Altbau zu sanieren. Große Investoren sind der Meinung, dass es sich bei langfristigen Investitionen in Zinshäuser um „...ein erstklassiges, wertstabiles und risikoarmes Investment“<sup>1</sup> handelt.

Tatsächlich hängt jedoch die Rendite einer Investition von mehreren wertbeeinflussenden Faktoren und dem Potential einer Wohnimmobilie ab. Einige dieser Faktoren werden im Laufe der vorliegenden Arbeit veranschaulicht.

Es existieren zwei Entscheidungskriterien, welche bei einer Wohnimmobilie als Geldanlage betrachtet werden können; nämlich einerseits die Erwartung einer Wertsteigerung und andererseits die laufenden Mieteinnahmen.<sup>2</sup>

Die Arbeit konzentriert sich auf die Mieteinnahmen und eine gezielte Ertragsteigerung. Hierzu wird das Verständnis über den Mietertrag im Altbau vermittelt, um eine Investitionsüberlegung zu vereinfachen.

Der Fokus liegt in der Erklärung der Zusammenhänge, die im Mietrechtsgesetz definiert werden und die unterschiedlichen Varianten der Mietzinsbildung beeinträchtigen. In weiterer Folge werden Begriffe erläutert, die ein Verständnis über den Wert einer Altbauimmobilie

---

<sup>1</sup> ehl.at, *Wiener Zinshaus-Marktbericht 2016*, Wien 2016, S.10.

<sup>2</sup> Vgl. Helmut GEYER / Johannes MÜLLER, *Crashkurs Immobilienwirtschaft*, (Haufe-Lexware GmbH & CO.KG), Freiburg 2016, S.29.

herbeiführen und Beträge erklärt welche im Zuge eines Immobilienerwerbs zu beachten sind.

Basierend auf diesen Erkenntnissen, wird eine Investition mit und ohne ertragserhöhende Umbauvariante an einem Zinshaus im zwanzigsten Wiener Gemeindebezirk erprobt und in einer einfachen Rechentabelle zusammengeführt. Die Tabelle dient als Hilfsmittel für die Investitionsentscheidung.

Sämtliche, in dieser Arbeit verwendeten, personenbezogenen Begriffe sind als geschlechtsneutral zu verstehen.

## **2. Mietzinshaus – ein interessantes Investitionsobjekt**

Das Zinshaus ist aus mehreren Gründen als interessantes Objekt zu betrachten. Zum einen gilt der Besitz eines Zinshauses als Prestige, denn es bietet ein einmaliges, unverwechselbares Erscheinungsbild im Inneren als auch Außen. Zum anderen verfügt es über reichliche Vorteile gegenüber einem noch ungeplanten Bauprojekt oder einem fertiggestellten Neubau.

Beispielsweise steht das Zinshaus bereits seit vielen Jahrzehnten und muss nicht erst neu erbaut werden. Die Fundamente und das Gebäude haben sich bereits gesetzt, das ein oder andere leichte Beben ist überstanden und Baufolgeschäden sind bereits eingetreten, behoben oder einfach nie der Fall gewesen. Gründerzeithäuser haben zum größten Teil eine zentrale Lage in und um den Stadtkern herum. Also in Lagen, in denen sich kaum oder keine unbebauten Grundstücke mehr finden lassen oder sich eine Neuerrichtung nur in Folge eines aufwendigen Abbruchs, unter der Voraussetzung eines komplett leerstehenden Gebäudes, bewerkstelligen lässt. Bei dem Erwerb eines Zinshauses oder einer Mietzinswohnung bedarf es weder eines Abbruchs, noch langer Bauzeiten, langwieriger Planungsphasen oder wechselnder Baukosten. Der Umbau einer Altbauwohnung mit einer Fläche von etwa 80 m<sup>2</sup> dauert von der Planungsphase bis zur Fertigstellung etwa drei bis sechs Monate, je nach Aufwand. Dennoch gibt es einige Nachteile, die das Zinshaus mit sich bringt. Dazu zählt der Fakt, dass aufgrund der bereits bestehenden Bausubstanz, der Spielraum in der Grundrissgestaltung eingeschränkt wird, mit unerwarteten Instandsetzungskosten zu rechnen ist, das Haus oftmals mehrere Eigentümer aufweist und unterschiedliche Mietvertragsarten in sich tragen kann.

## Typisch Mietzinshaus

Äußerlich bieten Wiens Zinshäuser einen eleganten Anblick. Die Fassaden der „...Vordergebäude...“<sup>3</sup> sind oftmals mit repräsentativen und üppigen Dekorationen versehen. Im Straßenverbund werden Zinshäuser nach ihrer jeweiligen Gebäudelage unterschieden. Jene, die sich zwischen zwei weiteren Gebäuden befinden, also in einer mittleren Position, tragen die Bezeichnung „Mittelhäuser“. Eine weitere Bezeichnung ist die der „Eckzinshäuser“, dabei handelt es sich um Gebäude deren Situierung sich an einer Straßenecke befindet.<sup>4</sup>

Im Innenraum sorgen Wendeltreppen, die verspielte Ausführung der Geländer, florale Fliesen, hohe Decken, Stuck, Holztüren und großflächige Fenster für ein großzügiges Raumerlebnis. Im Inneren und im Grundriss ähneln sich die meisten Gebäude jener Zeit, denn bereits in der Gründerzeit wurden Erfordernisse an die Ausführung der Bauweise gesetzlich konkretisiert. So sieht beispielsweise die Bauordnung aus dem Jahre 1929 eine Raumhöhe für Aufenthaltsräume vor, die mindestens 2.80 m betragen muss.<sup>5</sup>

Balkone sind eher selten bei Zinshäusern zu beobachten. Innerstädtisch sind in der sogenannten „Belletage“ der ehemaligen Herrenhäuser einige Balkone vorzufinden. Im Durchschnitt hat ein Zinshaus etwa drei bis fünf Geschosse über dem Mezzanin und „...eine Wohnnutzfläche zwischen 700 m<sup>2</sup> und 2000 m<sup>2</sup>...“<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup> Jaro MERINSKY, *Handbuch der Gebäudelehre (Profanbau)*, (Franz Deuticke) Leipzig und Wien, 1934, S.6.

<sup>4</sup> Sven BIENERT / Margret FUNK, u.a. (et al.), *Immobilienbewertung Österreich*, (Edition ÖVI Immobilienakademie -ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH)<sup>3</sup>, Wien 2014, S.753.

<sup>5</sup> Vgl. MERINSKY, *Handbuch der Gebäudelehre...*, S.31.

<sup>6</sup> BIENERT / FUNK, *Immobilienbewertung Österreich...*, S.753.

Zu den weiteren Eigenschaften eines Gründerzeithauses zählt ein großer Bestand an unbefristeten Mietzinsverträgen „...davon einige noch auf Basis der ehemaligen Friedenskronenmietzinse.“<sup>7</sup>

Jene und weitere stilistische Merkmale vermachen den Wiener Altbauten das unverwechselbare Erscheinungsbild.

Der Terminus „Mietzinshaus“ beschreibt ein Gebäude welches „...aus der Zusammenfassung von Einzelwohnungen in einem Geschoßbau [!]...“<sup>8</sup> besteht. Wobei die einzelnen Wohnungen dem Zweck und der Absicht der Vermietung dienen sollen.

Fachleute erklären den Begriff Mietzinshaus als „...eine klassisch österreichische Bezeichnung für ein Mietwohnhaus im Erbauungszeitraum der Gründerzeit bis hin zum Anfang des 20. Jahrhunderts, d.h. zwischen 1850 und 1930. Mietzinshäuser sind vor allem in Wien, Graz, Salzburg (...) zu finden. Die zentrale und wertbestimmende Komponente in der Immobilienbewertung bildet die fast ausschließende Geltung des MRG.“<sup>9</sup>

In der vorliegenden Arbeit werden jedoch all jene Gebäude als Mietzinshaus bezeichnet, deren Errichtungsjahr laut Baubewilligung bis zum 09. Mai 1945 beziehungsweise 30. Juni 1953 datiert wird. Dies hat den Ursprung im Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes welches seine volle Anwendung, bis zu den oben angeführten Stichtagen, findet. Die Unterschiede der Zeitabschnitte, Besonderheiten und Ausnahmefälle werden im Kapitel „3.1 Anwendungsbereiche im Mietrechtsgesetz“ genauer analysiert. Anstelle der Bezeichnung „Mietzinshaus“ werden in dem Zusammenhang ebenfalls die Begriffe: Zinshaus, Gründerzeithaus oder Altbau verwendet.

---

<sup>7</sup> BIENERT / FUNK, *Immobilienbewertung Österreich...*, S.753.

<sup>8</sup> MERINSKY, *Handbuch der Gebäudelehre ...*, S.8

<sup>9</sup> BIENERT / FUNK, *Immobilienbewertung Österreich...*, S.753.

## Der Mietzins

Der Mietzins, auch als allgemein geläufiger Begriff der monatlichen Miete bekannt, „...ist der Preis für eine vertragsmäßige Nutzung von „Sachen“ (Mietsache) insbesondere von Räumen (zum Beispiel Haus, Wohnung, Werkstatt Räume)“<sup>10</sup> Er wird im §15 des Mietrechtsgesetzes geregelt und setzt sich zusammen aus:

- *Dem Hauptmietzins*
- *Den Betriebskosten bezogen auf das Mietobjekt und den öffentlichen Abgaben*
- *Den Anteilen für allfällige, besondere Aufwendungen*
- *Dem angemessenen Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen, die der Vermieter über die Überlassung des Mietgegenstandes hinaus erbringt*
- *Der Umsatzsteuer*<sup>11</sup>

## Der Mietzins in Hinblick auf den Investitionsentscheid

Bei einer Investition spielen sowohl Ausgaben als auch Einnahmen eine tragende Rolle. Zu den Einnahmen zählt der Mietzins, insbesondere der Hauptmietzins. Jener ist als Ertragsquelle anzusehen. Folglich nimmt die Höhe des Hauptmietzinses einen bedeutenden Stellenwert bei der Investitionsberechnung und dem Investitionsentscheid ein.

---

<sup>10</sup> Henning J. GRABENER / Ulf MATZEN / Erwin SAILER, *Alles über Immobilien*, (Grabener Verlag GmbH)<sup>2</sup>, Kiel 2014, S.175.

<sup>11</sup> Vgl. PRO LIBRIS, *Mietrechtsgesetz*, (Pro-Libris Verlagsgesellschaft mbH) Linz 2009, S.172 - S.173.

### **3. Der Hauptmietzins und das Mietrechtsgesetz**

Der Hauptmietzins ist als Rohertrag zu betrachten. Für die Vermietung einer Altbauwohnung darf kein beliebiger Mietzins angenommen werden. Im Altbau gelten besondere Bedingungen und Regelungen, die bei der Mietzinsbildung zu beachten sind. Diese werden im Mietrechtsgesetz geregelt.

Daher ist es wichtig vorab zu eruieren ob der Mietgegenstand in den Vollanwendungs- oder Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fällt, oder das Mietrechtsgesetz gänzlich nicht zur Anwendung kommt.

Je nach Anwendungsbereich können sich unterschiedliche Beschränkungen in der Höhe der Nettomiete ergeben.

Sofern bei einer Liegenschaft das Mietrechtsgesetz teilweise oder gar nicht zum Gebrauch kommt, wird ein angemessener beziehungsweise ein freier Mietzins vereinbart. Ist Gegenteiliges der Fall und das Mietverhältnis unterliegt dem vollen Anwendungsbereich, so hat dies zur Folge, dass die Höchstgrenze der Miete vom Mietrechtsgesetz vorgegeben wird. Diese Grenze darf nicht überschritten werden. Es darf lediglich der Richtwertzins festgesetzt werden.

Eine kurze Beschreibung reicht jedoch nicht aus um die Zusammenhänge zu erklären und eine Sicherheit über die Zuordnung einer Wohnung in den richtigen Geltungsbereich zu erhalten. Die Vereinbarungen über die Höhe und Beschränkungen des Hauptmietzinses werden im §16 des Mietrechtsgesetzes geregelt und in den folgenden Kapiteln zusammengefasst und anhand von einigen Beispielen erläutert.

## Anwendungsbereiche im Mietrechtsgesetz

Mit Anwendungsbereich ist der Umfang der Gesetze gemeint, die in Bezug auf ein Zinshaus und die einzelnen Mietobjekte angewendet werden sollen. In der Praxis wird zwischen drei verschiedenen Anwendungsbereichen unterschieden: dem vollen Anwendungsbereich, dem Teilanwendungsbereich und keinem Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes.

Die Anwendungsbereiche des Mietrechtsgesetzes sind klar definiert und doch sehr verstrickt. Es gibt viele Ausnahmeregelungen, Sonderfälle und Missverständnisse in Bezug auf die festgesetzten Regelungen.

Befindet sich die Entstehung eines Gebäudes in einem Errichtungsjahr, laut welchem sich das komplette Haus im vollen Geltungsbereich der Mietrechtsgesetze befindet, so bedeutet dies nicht, dass alle Gesetze für jedes, im selben Gebäude befindliche, Wohnobjekt gelten. Dies kann in der Tat von Wohnung zu Wohnung sehr unterschiedlich ausfallen. Ungeachtet dessen ob die Wohnungen im selben Zeitraum errichtet worden sind, sich in der gleichen Stockwerkslage befinden und eine ähnliche Größe aufweisen.

*„Nur die Miete von Räumen, nicht aber die Miete unbebauter Grundstücke bzw [!] bloßer Flächen oder beweglicher Sachen ist vom Geltungsbereich des MRG erfasst. (...) Nur die Raummiete für Wohn und Geschäftszwecke, nicht aber die Raummiete für andere Zwecke (sogenannte 'neutrale' Objekte, wie zB [!] Garagen für die Privatnutzung oder Hobbyräume) unterliegt dem MRG.“<sup>12</sup>*

---

<sup>12</sup> Christoph KOTHBAUER / Thomas MALLOTH, *Mietrecht*, (LexisNexis Verlag)<sup>2</sup>, Wien 2013, S.5–6.

Welcher Anwendungsbereich zum Gebrauch kommt hängt von diversen Faktoren ab. Jene sind zum Beispiel: die Flächengröße, die Beschaffenheit, der Zustand, die Nutzung und das Errichtungsjahr der Immobilie. Diese und weitere Faktoren sind ausschlaggebend für die Bereiche in denen das Mietrechtsgesetz für eine Mietwohnung geltend wird. Daher unterscheidet sich die Bildung des Mietzinses zusammenhängend mit den drei genannten Geltungsbereichen des Mietrechtsgesetzes:

- **Kein Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes**
  - Freier Mietzins
  
- **Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes**
  - Angemessener Mietzins
  
- **Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes**
  - Richtwertmietzins
  - Kategoriemietzins
  - Kategorie D-Mietzins

### 3.2.1 Einflussfaktoren des Mietrechtsgesetzes auf die zulässige Mietzinsart

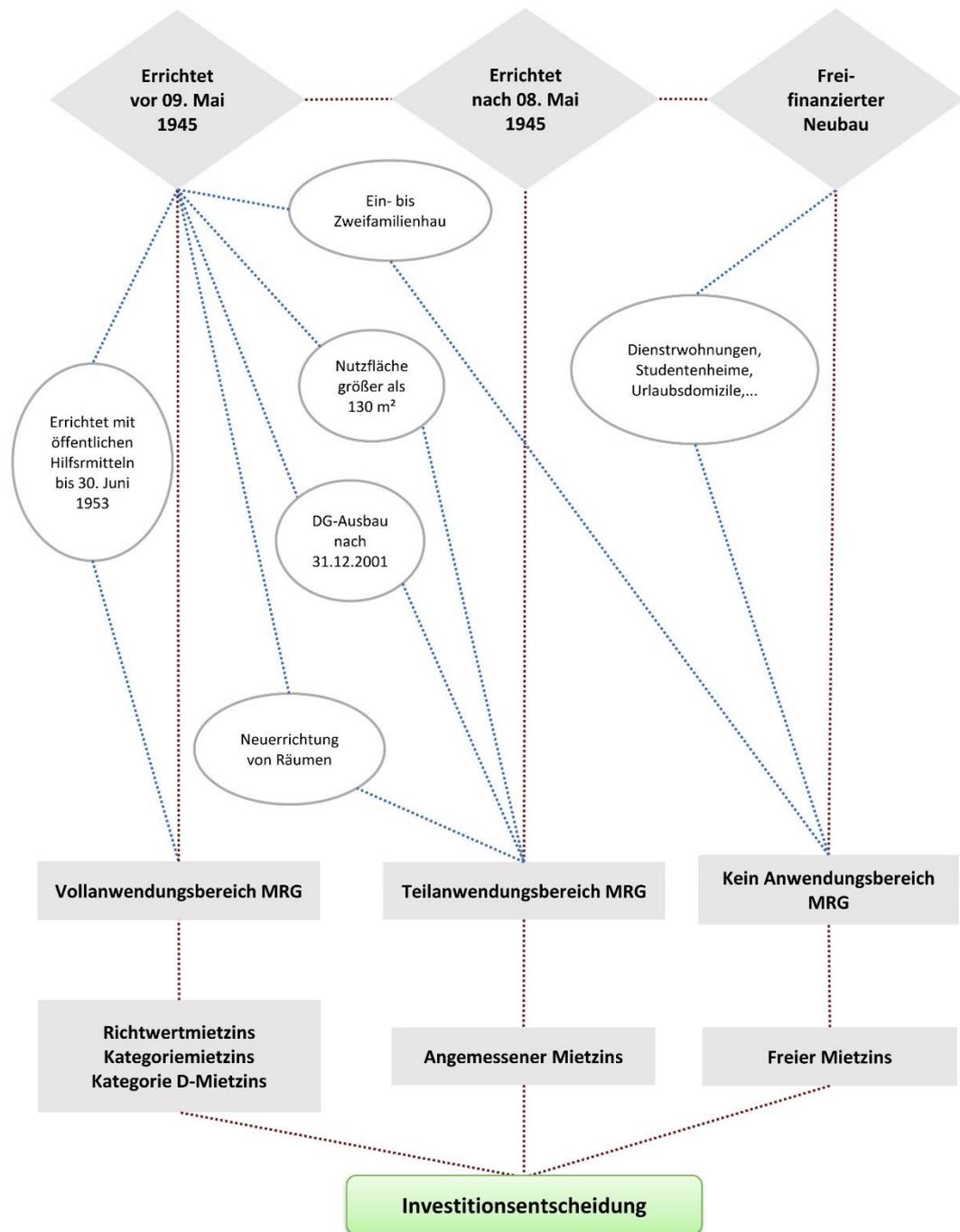


Abbildung 1.: Einflussfaktoren des Mietrechtsgesetzes auf den Mietzins

Quelle: Eigene Abbildung, Januar 2018

## **Einflussfaktoren auf den Mietzins**

Wie in Abbildung 1 zu erkennen, steht die zulässige Mietzinsart in Zusammenhang mit der jeweiligen Anwendungsart des Mietrechtsgesetzes. Je nach Größe, Errichtungszeitraum, Funktion oder Umgestaltung kann das jeweilige Objekt in einen anderen Anwendungsbereich fallen und den endgültigen Ertrag beeinflussen. Daher ist es von enormer Bedeutung die Ausgangspunkte und die weitere Vorgehensweise im Zuge einer Investition genau zu kennen, um somit die richtige Investitionsentscheidung zu treffen.

### **3.2.2 Kein Anwendungsbereich des MRG**

In §1 des Mietrechtsgesetzes wird festgehalten, dass zahlreiche Mietgegenstände zur Gänze von dessen Regelungen ausgenommen sind. Bei den Mietgegenständen, die nicht in den Anwendungsbereich des Bundesgesetzes fallen, handelt es sich unter anderem um Dienstwohnungen, Zweitwohnungen, Altersheime, Heime für Studenten, betreutes Wohnen von humanitären Organisationen, Lagerhallen, Urlaubsdomizile, Ein- bis Zweifamilienhäuser und Wohnungen welche sich in einem nichtgeförderten Neubau befinden.<sup>13</sup> Für die aufgezählten Mietobjekte, die nicht in den Anwendungsbereich des MRG fallen, beispielsweise für einen freifinanzierten Neubau, kann der Vermieter die Höhe des Mietzinses frei bestimmen und den sogenannten freien Mietzins vereinbaren.

---

<sup>13</sup>Vgl. PRO LIBRIS, *Mietrechtsgesetz...*, S.39.

### 3.2.2.1 Der freie Mietzins

Für den freien Mietzins bestehen keine Einschränkungen hinsichtlich der Betragshöhe. Das bedeutet, dass die Höhe der Nettomiete vom Vermieter beliebig hoch angesetzt werden kann, da die gesetzlichen Berechnungsregeln für den Mietzins nicht gelten.<sup>14</sup> Da die Objekte, für die der freie Mietzins verlangt werden kann, nicht dem Anwendungsbereich des MRG unterliegen, werden sie eingeschränkt von den „...Schutzbestimmungen des allgemeinen Zivilrechts (bezüglich Irrtum, List, Zwang, Sittenwidrigkeit, Verkürzung über die Hälfte etc) [!]...“<sup>15</sup>

Folglich bedeutet dies, dass ungeachtet dessen in welcher Höhe die Miete vereinbart wird, diese keineswegs anfechtbar ist, sofern die Mietzinsvereinbarung sich nicht als sittenwidrig erweist; also keine List, Zwang oder Bedrohung von einer der Vertragsparteien ausgeht.<sup>16</sup>

Der Preis richtet sich in den meisten Fällen nach Angebot und Nachfrage.<sup>17</sup> Bei der Entscheidung über die Höhe der Nettomiete existieren in Zusammenhang mit Aspekten wie; der Lage, spezieller Einrichtungsgegenstände oder der persönlichen Vorlieben, keine gesetzlichen Regelungen.

*„Der freie Mietzins kommt auch im Fall der Vollanwendung des MRG zum Tragen, nämlich jenem der Vermietung nach begünstigter Rückzahlung von staatlichen Wohnhauswiederaufbaudarlehen nach dem RGB 1971 (§53 MRG in Verbindung mit §12 Abs 3 RBG 1971).“<sup>18</sup>*

---

<sup>14</sup>Vgl. Herbert RAINER, *Mieten und Vermieten*, (Manz Verlag)<sup>7</sup>, Wien 2014, S.127.

<sup>15</sup> KOTHBAUER / MALLOTH, *Mietrecht...*, S.17.

<sup>16</sup> Vgl. Raimund PITTL, *Grundzüge des Miet- und Wohnungseigentumsrechts*, (NWV Verlag)<sup>2</sup>, Wien Graz 2001, S.91.

<sup>17</sup> Vgl. BIENERT / FUNK, *Immobilienbewertung Österreich...*, S.967.

<sup>18</sup> KOTHBAUER / MALLOTH, *Mietrecht...*, S.17.

### 3.2.2.1.1 Ausnahmen / Beispiel an einem Zweifamilienhaus kein freier Mietzins - voller Anwendungsbereich des MRG

Die Anwendungsbereiche des Mietrechtsgesetzes sind nicht immer problemlos einzuordnen, da für jedes einzelne Mietobjekt besondere Bestimmungen gelten und Ausnahmen getroffen werden können.

Beispielsweise fällt das Ein- oder Zweifamilienhaus mit bis zu zwei Mieteinheiten üblicherweise nicht in den Anwendungsbereich des MRG. Folglich kann für beide Mieteinheiten des Hauses ein freier, willkürlich hoher Mietzins verlangt werden. Unabhängig vom Errichtungsjahr und der Ausstattung der Wohnungen. Laut §1 des Mietrechtsgesetzes sind jene Mietgegenstände, die „...in einem Gebäude zwei oder weniger selbständige Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten...“<sup>19</sup> aufweisen, vom Geltungsbereich des Bundesgesetzes ausgenommen.

Dennoch kann es vorkommen, dass ein Zweifamilienhaus, aufgrund von besonderen Umständen, in den teilweisen oder vollen Anwendungsbereich fallen kann und somit kein freier Mietzins verlangt werden darf.

Die besonderen Umstände sind dann gegeben, wenn das Gebäude über weitere Räume verfügt, die theoretisch gesehen als drittes Objekt vermietet werden können.

Dabei müssen die Räume nicht zwingend Wohnzwecken dienen. Es sollten „...keinerlei einer Vermietung zugängliche Räume im Haus vorhanden sein, insbesondere auch keine Geschäftsräume.“<sup>20</sup>

Es betrifft nicht einzelne Räume, die bereits einer Wohneinheit angehören, von Inneren direkt erschlossen werden oder Wohnungen die sich auf mehreren Ebenen befinden. Zu den vermietbaren Räumen zählen auch nicht

---

<sup>19</sup> PRO LIBRIS, *Mietrechtsgesetz...*, S.39.

<sup>20</sup> Ebenda, S.53.

jene, die örtlich von der Mieteinheit getrennt sind, wie zum Beispiel: ein Keller, diverse Abstellräume, ein Waschraum oder eine Garage. Da diese Räume „...üblicherweise zum Einfamilienhaus oder Zweifamilienhaus gehören, (...), weil dadurch der Charakter eines Ein- oder Zweifamilienhauses nicht verloren geht, auch wenn diese Räume selbständig zugänglich sind und daher selbständig vermietbar wären...“<sup>21</sup> Denn im Grunde kommt es bei dem Objekt „...auf die selbständige Vermietbarkeit getrennt zugänglicher Räume an, soweit es sich dabei nicht um üblicherweise vorhandene Nebenräume handelt.“<sup>22</sup>

Bei den vermietbaren Einheiten handelt es sich folglich um jene Räume, die in keinem Miet- und Nutzungszusammenhang mit einer oder beiden Wohneinheiten stehen und tatsächlich eine separate und selbständige Mieteinheit ergeben. Dementsprechend bedeutet es, dass weitere, sich im Haus befindliche, nicht vermietete, jedoch vermietbare Räumlichkeiten ein Problem darstellen, sofern der Vermieter den freien Mietzins anstrebt.

---

<sup>21</sup> Ris.bka.gv.at/Jus/ TE OGH 2000-04-07, 5 Ob 68/00m, S.2.

<sup>22</sup> Ebenda.

### 3.2.3 Teilanwendungsbereich des MRG

Fällt ein Objekt in den Bereich der Teilanwendung so besagt dies, dass nicht alle Paragraphen in Bezug auf das Mietrecht geltend werden. Wichtige Regelungen sind nach wie vor geltend; dazu zählt unter anderem der Kündigungs- und Räumungsschutz, Regelungen bezüglich der Befristungen im Mietvertrag, Regelungen der Kautions und der Wertbeständigkeit des Mietzinses.<sup>23</sup>

In den Geltungsbereich der Teilanwendung fallen Gebäude für deren Errichtung eine Baubewilligung nach dem 08. Mai 1945 erteilt wurde. Bauten deren Baubewilligung zur Errichtung bis zum 30. Juni 1953 mit öffentlichen Hilfsmitteln ermöglicht wurde unterliegen hingegen dem vollen Anwendungsbereich.

Beim Gründerzeithaus wird der Teilanwendungsbereich geltend für Dachgeschossaus- und Aufbau mit einer Bewilligung zum Bau nach dem 31. Dezember 2001, sowie eine Neuerrichtung durch einen Zubau, dessen Bewilligung nach dem 30. September 2006 erteilt wurde.<sup>24</sup>

Es besteht ebenfalls die Möglichkeit, dass Mieteinheiten in den Teilanwendungsbereich fallen, obwohl das Errichtungsjahr des Gebäudes beispielsweise vor dem Stichtag des 08. Mai 1945 liegt:

Laut §16 des MRG ist dies der Fall, sobald die Nutzfläche einer Mieteinheit 130 m<sup>2</sup> überschreitet und zugleich Kategorie A oder Kategorie B aufweisen kann, oder wenn der Vermieter (nach dem 08. Mai 1945) erhebliche Eigenmittel zur Erhaltung seines Gebäudes aufwendet und die Erhaltung des Gebäudes aus Denkmalschutzgründen im Interesse der Öffentlichkeit liegt.

---

<sup>23</sup> Vgl. PRO LIBRIS, *Mietrechtsgesetz...*, S.40.

<sup>24</sup> Vgl. KOTHBAUER / MALLOTH, *Mietrecht...*, S.9

Dies gilt ebenfalls sobald ein Bereich des Gebäudes in Zusammenhang mit einem Um-, Auf-, Ein- oder Zubau neu erschaffen wird. In den eben aufgezählten Fällen sind die Vereinbarungen über die Höhe des Mietzinses im Altbau ohne Beschränkung.<sup>25</sup> Für die Höhe der Miete wird der angemessene Mietzins ermittelt.

Eine chronologische Reihenfolge aller Stichtage und der Anwendungsbereiche im Mietrechtsgesetz befindet sich im Kapitel 3.4. Die Merkmale und Unterschiede der Wohnungen welche auf Kategorie A und Kategorie B schließen lassen, werden im Kapitel 3.2.3.4.2 behandelt.

### **3.2.3.1 Angemessener Mietzins**

Der angemessene Mietzins wird in der Betragshöhe im MRG nicht beschränkt. Es wird jedoch im §16 des MRG darauf hingewiesen, dass für die „...Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand...“<sup>26</sup> ein angemessener Betrag zu wählen ist. Dennoch sollte der Mietzins nicht beliebig hoch angesetzt werden. Denn der entscheidende Unterschied zwischen dem angemessenen Mietzins und dem freien Mietzins besteht darin, dass der angemessene Mietzins anfechtbar ist und der freie Mietzins nicht - sofern er nicht gegen die allgemeinen Vorschriften des ABGB verstößt.<sup>27</sup>

Der angemessene Mietzins kann „...innerhalb gewisser Ausschlussfristen (Präklusivfristen) vom Mieter auf ihre zulässige Höhe hin einer behördlichen

---

<sup>25</sup> Vgl. PRO LIBRIS, *Mietrechtsgesetz...*, S.181.

<sup>26</sup> Ebenda.

<sup>27</sup> Vgl. BIENERT / FUNK, *Immobilienbewertung Österreich...*, S.697.

*Überprüfung durch Schlichtungsstelle bzw [!] Gericht im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren zugeführt werden (...) ('Mietzinsanfechtung').“<sup>28</sup>*

Folglich kann der Mieter, bei Verdacht auf unrechtmäßig überhöhte Miete, seinen Vertrag nachträglich bei der Schlichtungsstelle überprüfen lassen. Es wird ein Schlichtungsverfahren eingeleitet und unter gegebenen Umständen erhält der Mieter Anspruch und eine Rückzahlung des Differenzbetrages.

### **3.2.3.1.1 Ermittlung des angemessenen Mietzinses**

Zur konkreten Beurteilung der Angemessenheit des Hauptmietzinses gibt es im MRG keine vorgegebene Methode. Eine Methode die von obersten Gerichtshof jedoch gebilligt wird, ist die Vergleichswertmethode, die als Orientierungshilfe herbeigezogen werden kann.<sup>29</sup> In der Praxis werden zum Vergleich ähnliche, ortsübliche Mietobjekte und deren Mietzins, von einem Immobiliensachverständigen, geprüft.<sup>30</sup> *„Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.“<sup>31</sup> „Allfällige Unterschiede werden durch entsprechende Zu- und Abschläge ausgeglichen. Maßgeblich für die Beurteilung der Angemessenheit sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags.“<sup>32</sup>*

---

<sup>28</sup> KOTHBAUER / MALLOTH, *Mietrecht...*, S.19.

<sup>29</sup> Ris.bka.gv.at/Jus/ TE OGH 2008-01-22, 5 Ob 286/07f, S.2

<sup>30</sup> Vgl. PITTL, *Grundzüge des Miet- und Wohnungseigentumsrechts...*, S.94.

<sup>31</sup> Ris.bka.gv.at/ §4 *Liegenschaftsbewertungsgesetz*.

<sup>32</sup> RAINER, *Mieten und Vermieten...*, S.50.

### 3.2.3.1.2 Neuerrichtung eines Mietgegenstandes

In einigen Paragraphen des Mietrechtsgesetzes werden Neuerrichtungen und Neuschaffungen von Mietgegenständen erwähnt. Es ist äußerst wichtig zu wissen welche Bedeutung die Begriffe im Zusammenhang mit den Um-, Zu- und Einbauarbeiten haben, da eine erfolgreiche Neuerrichtung im Altbau, die Basis für uneingeschränkte Mieteinnahmen bietet.

Der Begriff Neuerrichtung ist, im Zusammenhang mit den oben genannten baulichen Bedingungen wie Zu- und Aufbauten etc., gleichzusetzen mit dem Begriff Neuschaffung.<sup>33</sup> Neuerrichtung meint keineswegs eine Instandsetzung, Sanierung oder sogenannte Verschönerung eines Mietgegenstandes. Sogar wenn im Inneren Wände abgerissen, Räume umfunktioniert und neue Wände aufgestellt werden, so handelt es sich lediglich um einen Umbau. Die Zusammenlegung von zwei oder mehreren Wohneinheiten und die Umwidmung eines Büros in eine Wohnung ist ebenfalls nicht als Neuerrichtung zu betrachten.<sup>34</sup> *“Der Begriff der Neuschaffung eines Mietgegenstandes sei streng auszulegen. Auf diese Ausnahmebestimmung könne sich nur derjenige berufen, der dort, wo vorher kein vermietbarer Raum bestanden habe, vermietbaren Raum neu schaffe.”*<sup>35</sup> Mit Neuerrichtung ist die Schaffung von neuen Räumen gemeint, welche bis dato nicht zugänglich waren beziehungsweise nicht existiert haben. Dabei kann es sich um einen Zubau oder einen Dachgeschossausbau handeln, sofern dieser nicht bereits als Wohnraum oder Geschäft genutzt worden ist.<sup>36</sup>

---

<sup>33</sup> Vgl. Ris.bka.gv.at/Jus/ TE OGH 1998/01/27, 7 Ob 343/97k, S.1.

<sup>34</sup> Vgl. Ris.bka.gv.at/Jus/ OGH 4Ob2273/96k, S.2-S.3.

<sup>35</sup> Ris.bka.gv.at/Jus/ OGH 4Ob2273/96k, S.2.

<sup>36</sup> Vgl. Ris.bka.gv.at/Jus/ OGH 4Ob2273/96k, S.2-S.3.

### **3.2.4 Vollanwendungsbereich des MRG**

Vollanwendungsbereich bedeutet, im Zusammenhang mit Mietwohnungen, dass zur Gänze alle gesetzlichen Regelungen und Bestimmungen des MRG geltend gemacht werden können. Die volle Anwendung des Mietrechtsgesetzes tritt in Kraft für Mieten im geförderten Neubau und in Gründerzeithäusern, welchen vor dem 09.Mai 1945 eine Baubewilligung erteilt wurde und für all jene Gebäude, die bis zum 30.Juni 1953 eine Baubewilligung erhalten haben, sofern diese mit Zuhilfenahme öffentlicher Wohnbaufördermittel errichtet worden sind.<sup>37</sup> Ausgenommen sind all jene Mieteinheiten und Gebäude, die in den Punkten Kein- und Teilanwendungsbereich angeführt werden.

#### **3.2.4.1 Hauptmietzins im Vollanwendungsbereich**

Im Vollanwendungsbereich wird für die Ermittlung des Hauptmietzinses der Richtwertzins herbeigezogen (für die Vermietungen von Wohnungen nach 01. März 1994). Voraussetzung ist, dass dem Mietgegenstand Kategorie A, Kategorie B oder Kategorie C nachgewiesen werden kann und es sich dabei um eine Normwohnung handelt.<sup>38</sup>

Bei Mietverträgen, die zwischen dem 01. Januar 1982 und 01. März 1994 geschlossen wurden, handelt es sich um sogenannte Altmieten. Für jene Altmieten gilt der Kategoriemietzins.<sup>39</sup>

---

<sup>37</sup> Vgl. PRO LIBRIS, *Mietrechtsgesetz...*, S.40.

<sup>38</sup> Vgl. RAINER, *Mieten & Vermieten...*, S.115. / Vgl. Ris.bka.gv.at/ §1 Richtwertgesetz.

<sup>39</sup> Vgl. RAINER, *Mieten & Vermieten...*, S.115.

Lässt eine unzureichende Ausstattung einer Wohnung auf Kategorie D schließen, so wird für das Mietobjekt der Kategorie D-Mietzins geltend.

Es können im Vollenwendungsbereich folglich zwischen drei Zinsarten unterschieden werden: Richtwertmietzins, Kategoriemietzins und Kategorie-D-Mietzins. Wobei hauptsächlich der Richtwertmietzins bei Neuverträgen zum Einsatz kommt, da es sich bei dem Kategoriemietzins eine veraltete Variante des heutigen Richtwertzinses handelt und der Kategorie D-Mietzins nur noch in den seltensten Fällen vorgefunden wird. Kategorie D-Mietzins besteht weiterhin für Substandardwohnungen.<sup>40</sup>

#### **3.2.4.2 Normwohnung**

Laut RichtWG handelt es sich dann um eine Normwohnung, sobald die Nutzfläche zwischen 30 m<sup>2</sup> und 130 m<sup>2</sup> beträgt. Ist die Fläche kleiner als 30 m<sup>2</sup>, so wird das Objekt nicht als Normwohnung anerkannt.<sup>41</sup> Beträgt die Fläche mehr als 130 m<sup>2</sup>, so handelt es sich ebenfalls nicht mehr um eine Normwohnung. Das Mietobjekt fällt in den Teilanwendungsbereich und es kann der angemessene Mietzins verlangt werden.

---

<sup>40</sup> Vgl. RAINER, *Mieten & Vermieten...*, S.124.

<sup>41</sup> Vgl. Ris.bka.gv.at/ §2 *Richtwertgesetz*.

### 3.2.4.3 Richtwertmietzins

„Der Richtwertmietzins ist eine Zinsschranke, die durch das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz eingeführt wurde (...) und seit 01. März 1994 gilt.“<sup>42</sup> Der Richtwertmietzins wird für Mietwohnungen der Kategorie A, Kategorie B oder Kategorie C angewendet. Also für jene, für die die Kriterien des freien und angemessenen Mietzinses nicht in Frage kommen. Folglich kommt der Richtwertzins zur Anwendung für Mietverträge im Altbau ab dem o.g. Stichtag und geförderte Neubaumietwohnungen. Der Richtwertmietzins wird in seiner Höhe nach oben hin vom angemessenen Mietzins begrenzt und die Untergrenze schränkt der Kategoriemietzins ein.<sup>43</sup>

#### 3.2.4.3.1 Ermittlung Richtwertmietzins

Als Berechnungsgrundlage für den Richtwertmietzins dient der Richtwert und „...ist jener Betrag, der für die mietrechtliche Normwohnung (...) festgesetzt ist.“<sup>44</sup> Im MRG wird der Begriff jedoch irreführend auch als angemessener Hauptmietzins bezeichnet.<sup>45</sup>

Im Gegensatz zu dem angemessenen Mietzins, dessen Betrag zwar an keine Höchstgrenzen gebunden ist, sich jedoch am Vergleichswert orientiert, ist der Betrag des Richtwertmietzinses ausgehend vom Richtwertgesetz unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche zu berechnen.<sup>46</sup>

---

<sup>42</sup> RAINER, *Mieten & Vermieten...*, S115

<sup>43</sup> Vgl. BIENERT / FUNK, *Immobilienbewertung Österreich...*, S.657.

<sup>44</sup> Ris.bka.gv.at/ §1 Richtwertgesetz.

<sup>45</sup> Vgl. Karl FISCHER / Ernst MAYRHOFER, *Miet- und Wohnrecht für die Praxis*, (Weiss Verlag Ges.m.b.H. & Co. KG)<sup>5</sup>, Wien 2011, S.49.

<sup>46</sup> Vgl. PRO LIBRIS, *Mietrechtsgesetz...*, S.181.

Für Mieteinheiten in den zutreffenden Gebäuden darf der monatliche Richtwertmietzins den vereinbarten und angemessenen Betrag, je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, nicht überschreiten.<sup>47</sup> Die Berechnung der zulässigen Höhe unterscheidet sich für jedes Bundesland, aufgrund verschiedener Richtwerte und wird in einem komplizierten Verfahren ermittelt.<sup>48</sup>

Die geltenden Richtwerte bis zum Stichtag 31. März 2014 werden im §5 des Richtwertgesetzes festgehalten. Aufgrund einer Inflationsanpassung am 01. April 2017 ergeben sich für die jeweiligen Bundesländer unterschiedliche Wertänderungen.<sup>49</sup>

### 3.2.4.3.2 Richtwerte ab 01. April 2017

Bundesland	Bis 31.März 2017	Ab 01. April 2017
Burgenland	4,92 €	5,09 €
Kärnten	6,31 €	6,53 €
Oberösterreich	5,53 €	5,72 €
Salzburg	5,84 €	6,05 €
Steiermark	7,44 €	7,70 €
Tirol	6,58 €	6,81 €
Vorarlberg	8,28 €	8,57 €
Wien	5,39 €	5,58 €

Abbildung 2.: Richtwerte 2017

Quelle: Vgl. *mietervereinigung.at*, Mietzinserhöhung-und-Indexanpassung, 01.März 2017.

<sup>47</sup> Vgl. PRO LIBRIS, *Mietrechtsgesetz...*, S.181.

<sup>48</sup> Vgl. RAINER, *Mieten & Vermieten...*, S.115.

<sup>49</sup> Vgl. *mietervereinigung.at*, *Mietzinserhöhung-und-Indexanpassung*, 01.März 2017.

### 3.2.4.4 Kategoriemietzins

Der Kategoriemietzins kann heutzutage nicht mehr als Grundlage für einen neuen Mietvertrag verwendet werden, da sich der Mietzins auf bestehende Verträge bezieht, welche zwischen dem 01. Januar 1982 und dem 01. März 1994 geschlossen wurden, bevor das Wohnrechtsänderungsgesetz im Jahr 1994 in Kraft getreten ist.<sup>50</sup> So gesehen wurde der Kategoriemietzins für neue Mietverträge ab dem o.g. Stichtag, in den Wohnungen der Ausstattungskategorie A, Kategorie B oder Kategorie C, durch den Richtwertzins ersetzt. Für Verträge der Wohnungen mit der Ausstattungskategorie D gilt der Richtwert nicht, sondern weiterhin der Kategorie D-Mietzins.

#### 3.2.4.4.1 Kategorie D-Mietzins

Jener Mietzins wird für Altbauwohnungen angewendet, die der Ausstattungskategorie D entsprechen und ist unabhängig vom Errichtungsdatum und Mietvertragserrichtungszeitraum. Für „...eine Wohnung der Ausstattungskategorie D, darf der dafür vereinbarte Hauptmietzins je nach Brauchbarkeit oder Unbrauchbarkeit bestimmte Beträge pro qm nicht übersteigen...“<sup>51</sup> Mit einem Kategorie D- Mietzins wird der niedrigste Mietzins beschrieben, welcher lt. Mietrechtsgesetz vereinbart werden darf. Jener Mietzins darf den Betrag von 0,86 € pro Quadratmeter und Nutzfläche nur dann übersteigen, sofern sich die Wohnung in einem brauchbaren Zustand befindet, dann gilt die Betragshöchstgrenze von 1.71 € pro Quadratmeter und Nutzfläche.<sup>52</sup>

---

<sup>50</sup> Vgl. RAINER, *Mieten & Vermieten...*, S.115.

<sup>51</sup> PITTTL, *Grundzüge des Miet-und Wohnungseigentumsrechts...*, S.98.

<sup>52</sup> Vgl. ris.bka.gv.at/ §16. *Mietrechtsgesetz*.

#### **3.2.4.4.2     Ausstattungsmerkmale der Wohnungskategorie**

Je besser die Kategorie, desto höher kann der Mietzins berechnet werden. Für eine Wohnung der Ausstattungskategorie A kann der höchstmögliche Richtwertmietzins angenommen werden. Für ein Mietobjekt der Kategorie B wird ein Abschlag von 25% auf den Richtwert vorgeschrieben. Handelt es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie C, ist ein weitaus höherer Richtwertabschlag von 50% maßgebend.<sup>53</sup> Eine Wohnung, die die Ausstattung Kategorie D aufweist, bildet die niedrigste Grundlage für eine Mietzinsbildung.

#### **Merkmale der Ausstattungskategorie A**

Der Kategoriebetrag entspricht 3,08 € je m<sup>2</sup> der Nutzfläche und Monat.<sup>54</sup>

- *Mindestnutzfläche einer Normwohnung - entspricht 30 m<sup>2</sup>*
- *Befindet sich im brauchbaren Zustand*
- *Besteht zumindest aus:*
  - *Einem Zimmer*
  - *Einer Küche bzw. Kochnische*
  - *Einem Vorraum*
  - *Einem Klosett im Inneren der Wohnung*
  - *Zeitgemäßem und Standard entsprechendem Baderaum, einer Badenische, oder einer Dusche inklusive einer Warmwasseraufbereitung, Entlüftung und Ausführung entsprechend der heutigen Bauordnung*

---

<sup>53</sup> Vgl. PRO LIBRIS, *Mietrechtsgesetz...*, S.233.

<sup>54</sup> Vgl. Ris.bka.gv.at/ §15a. *Mietrechtsgesetz*.

- *Zentral- oder Etagenheizung, oder gleichwertige stationäre Heizung*
- *Mindestens eine Kochgelegenheit und ein Anschluss für Wasserzufluss und Abfluss*<sup>55</sup>

## **Merkmale der Ausstattungskategorie B**

Der Kategoriebetrag entspricht 2,57 € je m<sup>2</sup> der Nutzfläche und Monat.<sup>56</sup>

- *Befindet sich im brauchbaren Zustand*
- *Besteht zumindest aus:*
  - *Einem Zimmer*
  - *Einer Küche bzw. Kochnische*
  - *Einem Vorraum*
  - *Zeitgemäßem und Standard entsprechendem Baderaum oder einer Badenische*<sup>57</sup>

---

<sup>55</sup> Vgl. PRO LIBRIS, *Mietrechtsgesetz...*, S.175 / Vgl. KOTHBAUER / MALLOTH, *Mietrecht...*, S.14-15.

<sup>56</sup> Vgl. Ris.bka.gv.at/ §15a. *Mietrechtsgesetz*.

<sup>57</sup> Vgl. PRO LIBRIS, *Mietrechtsgesetz...*, S.175.

## **Merkmale der Ausstattungskategorie C**

Der Kategoriebetrag entspricht 1,71 € je m<sup>2</sup> der Nutzfläche und Monat.<sup>58</sup>

- *Befindet sich im brauchbaren Zustand*
- *Besteht zumindest aus:*
  - *Einem Klosett im Inneren der Wohnung*
  - *Einer Wasserentnahmestelle*<sup>59</sup>

## **Merkmale der Ausstattungskategorie D**

Der Kategoriebetrag entspricht 0,86 € je m<sup>2</sup> der Nutzfläche und Monat.<sup>60</sup>

- *Befindet sich im brauchbaren, oder unbrauchbaren Zustand*
- *Beinhaltet keine Wasserentnahmestelle oder Klosett im Inneren der Wohnung, oder eines von Beidem ist unbrauchbar*<sup>61</sup>

---

<sup>58</sup> Vgl. Ris.bka.gv.at/ §15a. *Mietrechtsgesetz*.

<sup>59</sup> Vgl. PRO LIBRIS, *Mietrechtsgesetz...*, S.175.

<sup>60</sup> Vgl. ris.bka.gv.at/ §15a. *Mietrechtsgesetz*.

<sup>61</sup> Vgl. PRO LIBRIS, *Mietrechtsgesetz...*, S.175. ... / Vgl. KOTHBAUER / MALLOTH, *Mietrecht...*, S.15.

## Entwicklung der Betragshöhe des Mietzinses je nach Anwendungsbereich im Mietrechtsgesetz

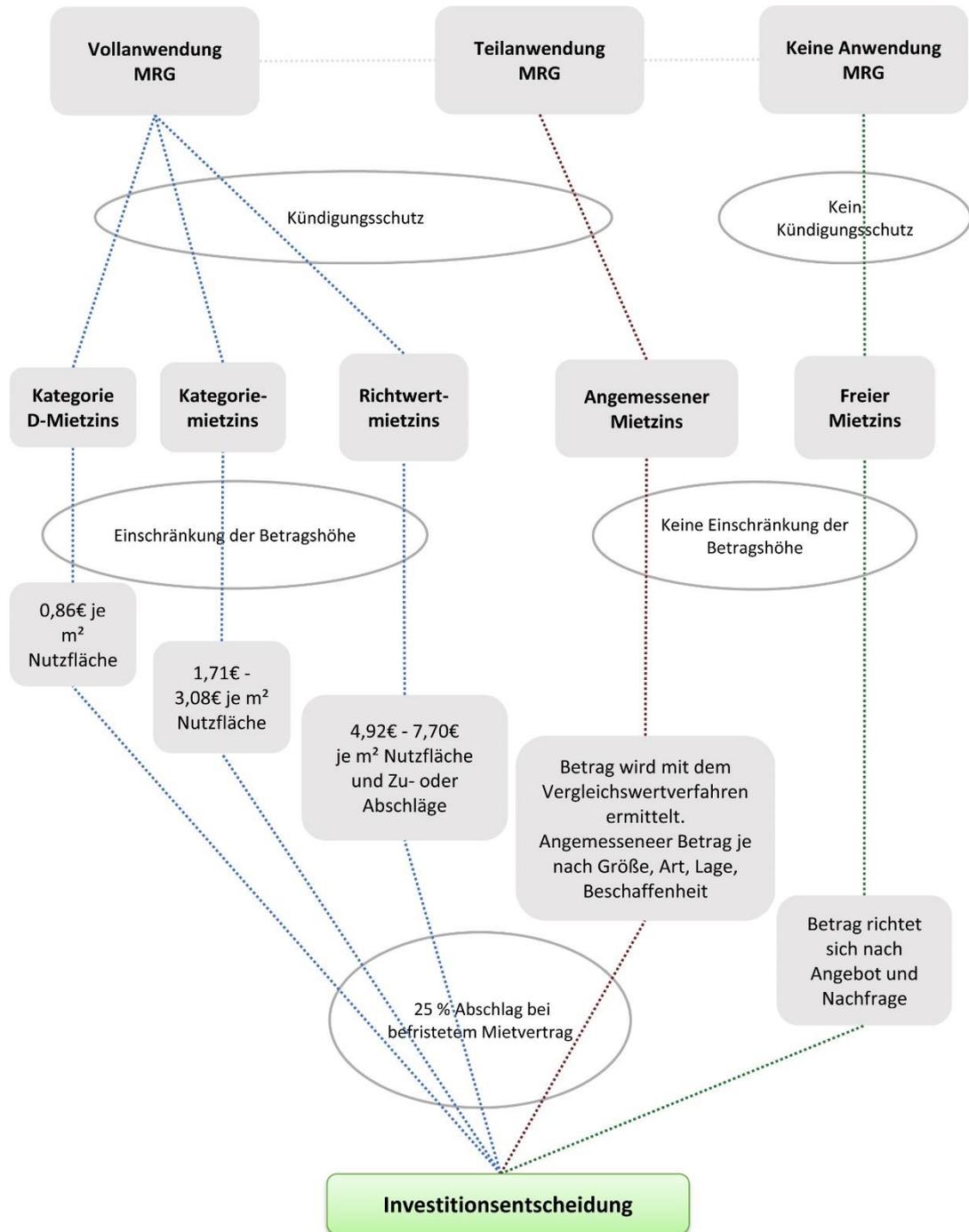


Abbildung 3.: Einflussfaktoren auf die Höhe des Mietzinses

Quelle: Eigene Abbildung, Januar 2018

## Chronologische Zusammenfassung der Stichtage

(Bezogen auf Zinshäuser und Mietflächen zu Wohnzwecken mit mehr als vier Wohneinheiten lt. §1 und §16 des Mietrechtsgesetzes)

- **Baubewilligung vor 08. Mai 1945 – Vollanwendung des MRG**  
Bei Neuerrichtung mit oder ohne öffentliche Hilfsmittel
- **Baubewilligung vor 08. Mai 1945 – Teilanwendungsbereich des MRG**  
Sofern nach der Errichtung (unter Einhaltung des o.g. Bewilligungsstichtages) vom Vermieter erhebliche Eigenmittel aufgewendet werden, zur Erhaltung seines Gebäudes, an dessen Erhalt Interesse der Öffentlichkeit, aus Gründen des Denkmalschutzes, besteht
- **Baubewilligung vor 08. Mai 1945 – Teilanwendungsbereich des MRG**  
Wenn die Nutzfläche des Mietgegenstandes 130 m<sup>2</sup> überschreitet
- **Baubewilligung nach 08. Mai 1945 – Teilanwendung des MRG**  
Bei Neuerrichtung ohne öffentliche Hilfsmittel
- **Baubewilligung nach 08. Mai 1945 – Teilanwendung des MRG**  
Sofern nach der Errichtung des Gebäudes (mit Baubewilligung zu dem o.g. Stichtag) eine **Neuerschaffung von Mietgegenständen** durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau vorgenommen wird (§16 MRG)

- **Baubewilligung nach 08. Mai 1945 – Vollanwendung des MRG**  
Bei Neuerrichtung mit öffentliche Hilfsmitteln (bis zum 30. Juni 1953)
  
- **Baubewilligung nach 30. Juni 1953 – Teilanwendung des MRG**  
Bei Neuerrichtung ohne öffentliche Hilfsmittel
  
- **Baubewilligung nach 31. Dezember 2001 - Teilanwendung des MRG**  
Bewilligung für Ausbau /Aufbau eines Dachbodens auf einem Gründerzeithaus  
(welchem vor dem 08. Mai 1945 eine Baubewilligung erteilt wurde bzw. bis zum 30. Juni 1953 ohne öffentliche Wohnbaufördermittel)
  
- **Baubewilligung nach 30. September 2006 - Teilanwendung des MRG**  
Bewilligung für einen Zubau zur Neuerrichtung, bis dato (o.g. Stichtag) nicht vorhandener Mietgegenstände in einem Gründerzeithaus  
(welchem vor dem 08. Mai 1945 eine Baubewilligung erteilt wurde bzw. bis zum 30. Juni 1953 ohne öffentliche Wohnbaufördermittel) <sup>62</sup>

---

<sup>62</sup> Vgl. PRO LIBRIS, *Mietrechtsgesetz...*, §1 S.40, §16 S.181.

## Einflussfaktoren auf die Kündigung bestehender Mietverträge

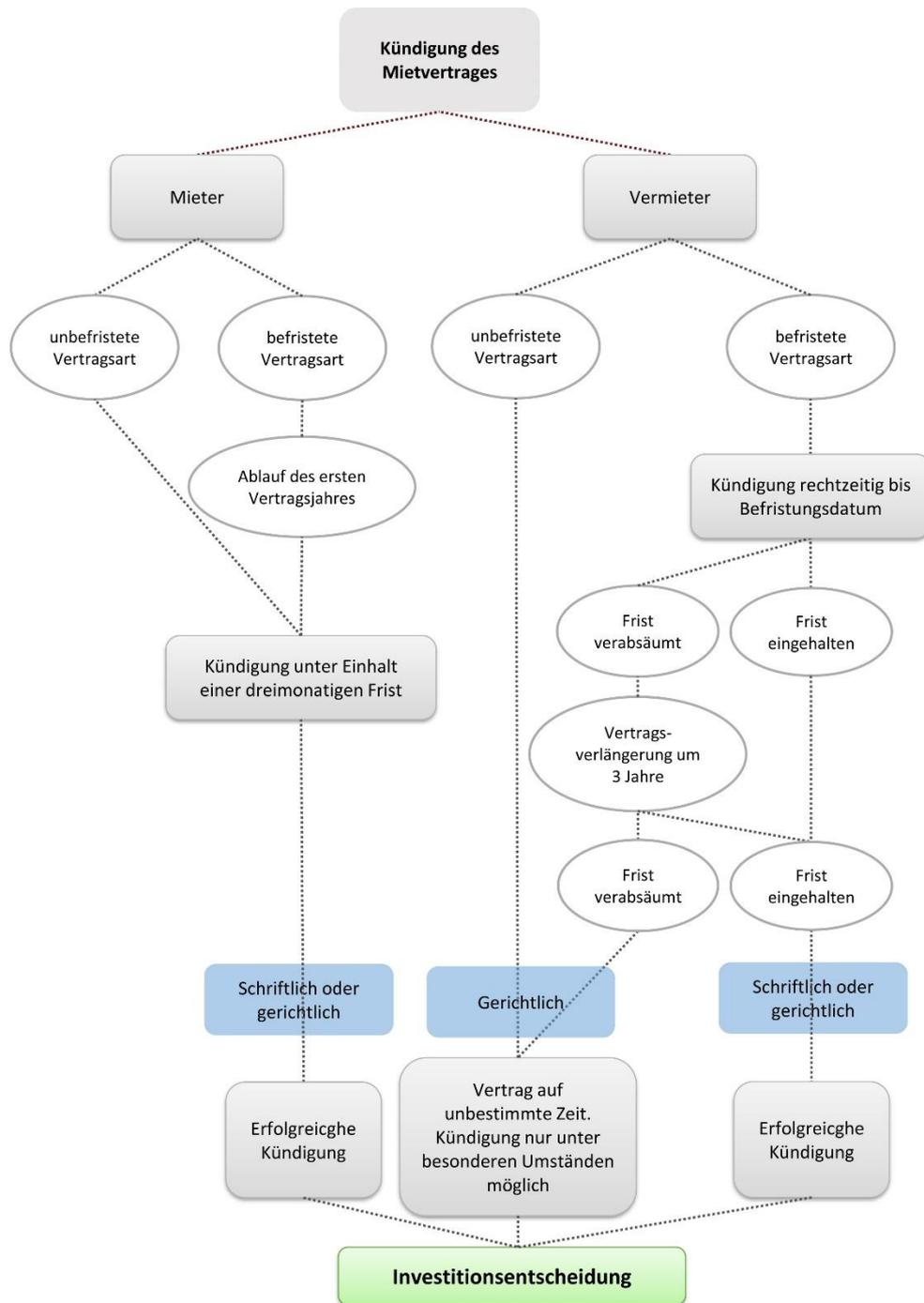


Abbildung 4.: Einflussfaktoren auf die Kündigung bestehender Mietverträge

Quelle: Eigene Abbildung, Januar 2018

## Befristete und unbefristete Mietverträge

Bei der Mietvertragserrichtung kann ein befristeter oder unbefristeter Vertrag vereinbart werden.

Die Regelungen über die Befristung von Mietverträgen sind im §16 und §29 im MRG festgehalten und daher nur für Wohnobjekte im Vollen- oder Teilanwendungsbereich des MRG geltend. Im privaten Wohnungssegment ist die Hälfte aller Neuvermietungen, in den vor dem 09.Mai 1945 errichteten Gebäuden, befristet.<sup>63</sup>

Bei einer Befristung ist strikt darauf zu achten, dass sich der höchstzulässige Hauptmietzins um 25% verringert.<sup>64</sup> Sowohl beim Richtwertmietzins, als auch beim angemessenen Mietzins wird der Abschlag von 25% erst von der Endsumme abgezogen. So wird beispielsweise beim Richtwertzins nicht lediglich der Richtwert um 25% vermindert, sondern schlussendlich der gesamte Endbetrag samt aller anfallenden Zu- und Abschläge.<sup>65</sup>

Eine Befristung sollte im Mietvertrag schriftlich festgehalten werden und kann auf unbestimmte Zeit geregelt werden. Jedoch ist im Voll- und Teilanwendungsbereich eine Mindestbefristungsdauer von drei Jahren anzusetzen.<sup>66</sup> Wird die Befristung etwa auf ein- oder zwei Jahre vereinbart, so ist die Befristung unwirksam und das Mietverhältnis ist automatisch unbefristet.<sup>67</sup>

---

<sup>63</sup> Vgl. Lukas TOCKNER, *Mietsteigerungen in Österreich*, (Arbeiterkammer Wien), Wien 2012, S.5-6.

<sup>64</sup> Vgl. PRO LIBRIS, *Mietrechtsgesetz...*, §16, S.183.

<sup>65</sup> Vgl. FICHER, *Miet-und Wohnrecht...*, S.26.

<sup>66</sup> Vgl. PRO LIBRIS, *Mietrechtsgesetz...*, §29, S.282.

<sup>67</sup> Vgl. diepresse.com, *Die Tücken bei der Befristung*.

Verabsäumt der Vermieter die rechtzeitige Beendigung der Vertragsdauer und der Mieter bleibt weiterhin wohnhaft in dem Mietobjekt, so ist seitens des Vermieters binnen vierzehn Tagen eine Räumungsklage einzubringen, andernfalls verlängert sich das Mietverhältnis automatisch um weitere drei Jahre.<sup>68</sup> „Wird der Mietvertrag nach Ablauf dieser drei Jahre ein weiteres Mal nicht aufgelöst, gilt er als auf unbestimmte Zeit erneuert.“<sup>69</sup> Folglich wird der Vertrag umgewandelt und stellt für den Vermieter ein „...nicht mehr auflösbares und unbefristetes Mietverhältnis...“<sup>70</sup> dar. Seitens des Mieters kann jedoch jederzeit, unter Einhaltung der gesetzlichen Frist, gekündigt werden. Im Falle einer solchen Umwandlung von einem befristeten in ein unbefristetes Mietverhältnis, kommt der Befristungsabschlag nicht mehr zur Geltung „...vorausgesetzt, dass der Befristungsabschlag im Mietvertrag durch Gegenüberstellung des für ein unbefristetes Mietverhältnis zulässigen und des tatsächlich vereinbarten Hauptmietzinses schriftlich ausgewiesen wurde.“<sup>71</sup> Umgekehrt besteht für den Vermieter keine Möglichkeit einen bereits unbefristeten und laufenden Vertrag in einen befristeten umzuwandeln.

---

<sup>68</sup> Vgl. PRO LIBRIS, *Mietrechtsgesetz...*, §29, S.284. / Vgl. diepresse.com, *Die Tücken bei der Befristung*.

<sup>69</sup> PRO LIBRIS, *Mietrechtsgesetz...*, §29, S.282.

<sup>70</sup> PRO LIBRIS, *Mietrechtsgesetz...*, RV zu BGBl. 124/2006, S.284.

<sup>71</sup> FISCHER, *Miet- und Wohnrecht...*, S.26.

## **Kündigung und Kündigungsschutz im Mietvertrag**

Der Kündigungsschutz gilt für alle Mietverhältnisse im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG.

Nach Vertragsabschluss bestehen für den Mieter und den Vermieter unterschiedliche Bedingungen bezüglich der Voraussetzungen zur Kündigung des Mietvertrages.

### ○ **Kündigung seitens des Mieters**

Handelt es sich um einen unbefristeten Vertrag, so kann der Mieter, unter der Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten, schriftlich oder gerichtlich kündigen. Wird im Vertrag eine Befristung vereinbart, kann die Kündigung erst nach Ablauf des ersten Vertragsjahres und vor Ablauf der bedungenen Zeit erfolgen, ebenfalls unter Einhaltung der dreimonatigen Frist.<sup>72</sup>

### ○ **Kündigung seitens des Vermieters**

Liegt eine Befristung im Mietvertrag vor, so kann der Vermieter das Mietverhältnis rechtzeitig bis zum Befristungsdatum beenden. Wird die Frist erstmals versäumt, so wird der Vertrag automatisch um weitere drei Jahre verlängert und kann erst wieder zum nächsten Befristungsdatum gekündigt werden. Wurde der Vertrag bereits ein Mal

---

<sup>72</sup> Vgl. PRO LIBRIS, *Mietrechtsgesetz...*, §29, S.282.

automatisch verlängert und es kommt erneut zu einer zweiten Kündigungsversäumnis, so wird der Vertrag automatisch auf unbestimmte Zeit umgewandelt.

Im Fall eines unbefristeten Mietverhältnisses kann der Vermieter lt. §30 des MRG einen Mietvertrag nur aus wichtigen Gründen kündigen und nur gerichtlich, nicht jedoch schriftlich.

### **3.2.5 Kündigungsgründe einer Mietwohnung**

Im §30 des MRG werden wichtige Kündigungsgründe festgehalten, aus welchen ein Mietverhältnis seitens des Vermieters gekündigt werden kann. Einige wichtige Gründe lauten wie folgt:

- **Ableben des Wohnungsmieters**

Ein Grund der Kündigung besteht sofern nach dem Verscheiden des Mieters keine eintrittsberechtigten Personen, aus dringenden Wohnbedürfnissen, in den Vertrag eintreten.<sup>73</sup> Berechtigte Personen sind lt. §14 Abs. 3 des MRG beispielsweise Ehegatten, Lebensgefährten, Verwandte gerader Linie oder Geschwister, die bis zu dem Zeitpunkt des Ablebens ebenfalls in dem Mietobjekt wohnhaft sind.

---

<sup>73</sup> Vgl. PRO LIBRIS, *Mietrechtsgesetz...*, §30, S.289.

- **Mietzinsrückstand**

Mit Mietzinsrückstand ist gemeint, dass der Mieter über einen gewissen Zeitraum und trotz Mahnung mit dem Betrag der Miete im Rückstand ist.

Vorrübergehende Zahlungsschwierigkeiten oder eine Verspätung von wenigen Tagen werden vom obersten Gerichtshof als leicht fahrlässig eingestuft und toleriert.<sup>74</sup> Mit „wenigen Tagen“ ist eine verspätete Zahlung von bis zu acht Tagen gemeint. Eine gerichtliche Kündigung setzt eine erfolgte Mietzinsklage voraus oder eine außergerichtliche Mahnung, welche trotz Nachfrist weiterhin nicht bezahlt wird.<sup>75</sup> Die Kündigung ist jedoch aufzuheben, wenn der Mieter unmittelbar nach der Verhandlung und vor Schluss der Entscheidung des Gerichtes, den gesamten geschuldeten Betrag entrichtet.<sup>76</sup>

- **Erheblich nachteiliger Gebrauch des Mietgegenstandes**

Wird eine Wohnung in einem solchen Ausmaß rücksichtslos behandelt oder vernachlässigt, dass es der Bausubstanz der Wohnung oder des Gebäudes schadet, so handelt es sich dabei um einen erheblich nachteiligen Gebrauch.

Dies können beispielsweise die Folgen einer eigenständigen Sanierung des Badezimmers sein, welche einen Mangel der Feuchteisolierung

---

<sup>74</sup> Vgl. KOTHBAUER / MALLOTH, *Mietrecht...*, S.84.

<sup>75</sup> Vgl. KOTHBAUER / MALLOTH, *Mietrecht...*, S.84. / Vgl. PITTTL, *Grundzüge des Miet- und Wohnungseigentumsrechts...*, S.126.

<sup>76</sup> Vgl. PRO LIBRIS, *Mietrechtsgesetz...*, §33, S.324.

aufweist und diese die Wände und Holzdecken aufgrund der durchdringenden Feuchtigkeit gefährdet.

Des Weiteren handelt es sich um nachteiligen Gebrauch, sofern in der Wohnung Prostitution betrieben wird, obwohl diese zu Wohnzwecken gemietet wird, oder wenn der Mieter anderen Mitbewohnern des Hauses oder dem Vermieter körperlich schadet, deren Sicherheit bedroht, oder es sich um die Unterlassung notwendiger Vorkehrungen handelt, wie zum Beispiel das Ansammeln und Belassen von Müll, was die Ungezieferansammlung zur Folge haben kann.<sup>77</sup>

*„Ein Verschulden des Mieters ist dazu nicht erforderlich; es genügt, wenn sich der Mieter des nachteiligen Verhaltens bewusst war...“<sup>78</sup>*

- **Dringendes Wohnbedürfnis des Vermieters**

Hat der Vermieter oder sein Verwandter absteigender Linie ein dringendes Wohnbedürfnis, so ist dies ein wichtiger Kündigungsgrund, sofern dem Vermieter *„...aus der Aufrechterhaltung des Mietvertrages ein unverhältnismäßig größerer Nachteil erwüchse als dem Mieter aus der Kündigung...“<sup>79</sup>*

Angenommen der Vermieter oder seine Verwandten in gerader Linie haben einen dringenden Bedarf an der Wohnung und eine gerichtliche Kündigung wird erwirkt, so verlangt das Gesetz lt. §32 MRG die Ersatzbeschaffung einer entsprechenden Wohnung für den Mieter. *„Eine*

---

<sup>77</sup> Vgl. PRO LIBRIS, *Mietrechtsgesetz...*, §30, S.289 – S.298. / Vgl. KOTHBAUER / MALLOTH, *Mietrecht...*, S.85.

<sup>78</sup> KOTHBAUER / MALLOTH, *Mietrecht...*, S.85.

<sup>79</sup> PRO LIBRIS, *Mietrechtsgesetz...*, §30, S.290.

*Wohnung ist entsprechend, wenn sie dem Mieter nach der Größe, der Ausstattung, der Lage und der Höhe des Mietzinses unter Berücksichtigung seiner persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse zumutbar ist.“<sup>80</sup>*

So gesehen kann der Vermieter nicht spontan entscheiden, dass er Bedarf an seiner eigenen Wohnung hat, da ihm danach ist. Erst unter extremen Umständen, welche beispielsweise seine eigene Existenz gefährden, mit erfolgreicher Kündigung und einer Ersatzbeschaffung steht die Wohnung dem Besitzer zu Verfügung.

- **Nichterbringung vereinbarter Dienstleistungen**

Im Falle einer Vereinbarung in welcher der Mietzins ganz oder teilweise als Dienstleistung seitens des Mieters erfolgt und jener *“...die bedungenen Dienste vertragswidrig verweigert.“<sup>81</sup>* handelt es sich um die Nichterbringung vereinbarter Dienstleistungen und somit um einen wichtigen Kündigungsgrund.

- **Weitergabe der Wohnung**

Unter der Weitergabe der Wohnung ist zu verstehen, dass der Mieter selber nicht in der Wohnung wohnhaft ist, da er sie einer weiteren, nicht eintrittsberechtigten, Person ganz überlassen hat.

---

<sup>80</sup> PRO LIBRIS, *Mietrechtsgesetz...*, §30, S.322.

<sup>81</sup> PITTL, *Grundzüge des Miet-und Wohnungseigentumsrechts...*, S.127.

- **Standardverbesserung einer Kategorie D- Wohnung**

Wird eine Standardverbesserung einer Kategorie D Wohnung vorgesehen und dem Mieter samt einer entsprechenden Ersatzbeschaffung unterbreitet, dieser weigert sich jedoch die Verbesserung zuzulassen oder selbst durchzuführen, so ist dies ein wichtiger Kündigungsgrund.<sup>82</sup>

### **Einflussfaktor „Befristung und Kündigungsschutz“ auf die Investitionsentscheidung**

Der Kündigungsschutz als auch die Befristung der Mietverträge haben einen enormen Einfluss auf die Investitionsentscheidung. Denn Verträge, die kaum oder schwer kündbar sind, haben zur Folge, dass der geplante Um- oder Zubau nicht vonstattengehen kann. Eine unbewohnte Immobilie bringt Vorteile mit sich. Auch die Befristung wirkt sich auf die Investitionsentscheidung aus. Wird ein Vertrag befristet, so kann er nach einigen Jahren, seitens des Vermieters, aufgelöst werden, jedoch ist in der Zwischenzeit mit geringeren Erträgen zu rechnen.

---

<sup>82</sup> Vgl. PRO LIBRIS, *Mietrechtsgesetz...*, §30, S.291.

## Veränderliche Einflussfaktoren auf die Ertragshöhe

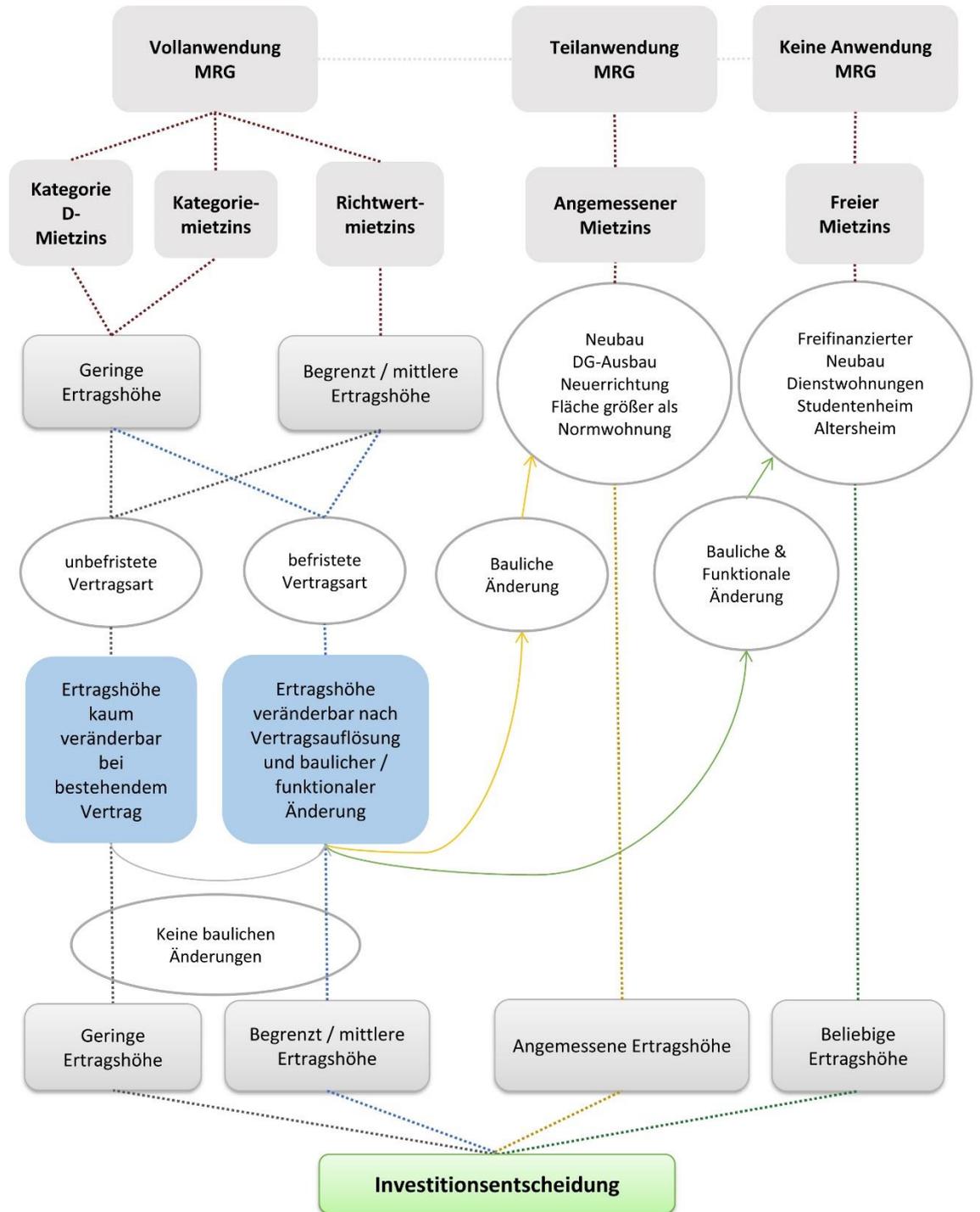


Abbildung 5.: Veränderliche Faktoren, die die Betragshöhe beeinflussen

Quelle: Eigene Abbildung, Januar 2018



## 4. Kosten beim Erwerb einer Altbauwohnung

Bei dem Erwerb einer Wohnung ist mit vielen unterschiedlichen Kosten zu rechnen. Einerseits ist mit dem Kaufpreis der Wohnung zu rechnen, der sich aus dem Wert der Wohnung ableitet; dem sogenannten Verkehrswert. Zum anderen ist ein gewisses Kapital notwendig, mit welchem die Kapitalkosten in Zusammenhang stehen. Im Zuge der Anschaffung kommt es zu diversen Nebenkosten und zu guter Letzt sind vom Eigentümer die Bewirtschaftungskosten der Immobilie zu tragen. Im Folgenden werden einige der Faktoren erläutert, welche sich lediglich auf den Erwerb im Altbau beziehen.

### Verkehrswert Mietzinshaus

Der Verkehrswert wird im §2 im Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert und beschreibt den Wert als Preis einer Sache, der üblicherweise bei der Veräußerung erzielt werden kann. *„Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.“*<sup>83</sup> Der Verkehrswert einer Immobilie kann in seiner Höhe unterschiedlich ausfallen und hängt von diversen Faktoren ab wie etwa der Lage, dem Bauzustand, der Fläche, den Erträgen und vielen weiteren Faktoren und wird daher mit dezidierten Verfahrensmethoden ermittelt.

---

<sup>83</sup> Ris.bka.gv.at/ §2 Liegenschaftsbewertungsgesetz.

## 4.2.1 Bewertung Verkehrswert Mietzinshaus

Ein Mietzinshaus kann in der Theorie mit unterschiedlichen Methoden bewertet werden; etwa mit dem Sachwert- oder Ertragswertverfahren.

### 4.2.1.1 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren wird aus dem Bodenwert und dem Bauwert ermittelt. Der Bodenwert wird üblicherweise im Vergleichswertverfahren ermittelt. Da jedoch in einer Stadt wie Wien sehr wenige freie, gehandelte Liegenschaftsparzellen existieren, werden Bodenpreise im Residualwertverfahren, anhand von Transaktionspreisen die einen Boden- und Gebäudeanteil beinhalten, ermittelt.<sup>84</sup> Beim Bauwert ist darauf zu achten, dass es sich bei den Herstellungskosten nicht um sogenannte „Rekonstruktionskosten“ handelt, sondern um solche, die „... am Bewertungsstichtag, nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Berücksichtigung technischer Entwicklung aufzubringen wären...“<sup>85</sup>

---

<sup>84</sup> Vgl. BIENERT / FUNK, *Immobilienbewertung Österreich...*, S.759.

<sup>85</sup> BIENERT / FUNK, *Immobilienbewertung Österreich...*, S.760.

#### 4.2.1.2 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird aus Roherträgen, dem Bodenwert, dem Vervielfältiger und den Bewirtschaftungskosten ermittelt. Bei den Roherträgen handelt es sich um sämtliche Mieteinnahmen, die das Zinshaus hervorbringt. Dazu zählen die Erträge aus Wohnungen, Geschäftsflächen, aus der Vermietung von Stellplätzen oder Werbefläche aber auch fiktive Erträge aus den leerstehenden Objekten.<sup>86</sup> Als fiktiver Ertrag lässt sich für Wohnungen der Richtwertzins oder der angemessene Mietzins ermitteln. Für Stellplätze und Weiteres kann ein Vergleich herbeigezogen werden. Der Bodenwert wird, wie im Sachwertverfahren, anhand eines Residualwertverfahrens ermittelt. Der Vervielfältiger setzt sich zusammen aus dem Kapitalisierungszinssatz und der Gesamt- und Restnutzungsdauer der Immobilie.<sup>87</sup> Wobei die Restnutzungsdauer eines Zinshauses schon lange überfällig sein müsste, da bekanntlich der Lebenszyklus einer Immobilie nach einhundert Jahren sein Ende nimmt. Da jedoch im MRG die vertraglichen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten vorgeschrieben sind, wird so die Gesamtnutzungsdauer des Mietzinshauses verlängert.<sup>88</sup>

Laut derzeitigem Stand der Wissenschaft wird in der Praxis, zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Zinshauses, der Ertragswert herangezogen.<sup>89</sup> Dies ergibt sich aus dem Investitionsgrund, welcher der Erwirtschaftung einer Rendite zugrunde liegt, daher spielt die Wertermittlung anhand eines Sachwertes eine unwesentliche Rolle bei der Investitionsentscheidung.<sup>90</sup>

---

<sup>86</sup> Vgl. BIENERT / FUNK, *Immobilienbewertung Österreich...*, S.761.

<sup>87</sup> Vgl. BIENERT / FUNK, *Immobilienbewertung Österreich...*, S.761.

<sup>88</sup> Ebenda, S.773.

<sup>89</sup> Ebenda, S.777.

<sup>90</sup> Ebenda, S.777.

## 4.2.2 Bewertung Verkehrswert Mietzinswohnung

Im Zuge einer Bewertung einer einzelnen Wohnung, wird „...zunächst der Wert der gesamten Liegenschaft und anschließend entsprechend des grundbücherlichen Anteils der Wert des Miteigentumsanteils [!]...“<sup>91</sup> ermittelt. Es sei denn es liegt ein sogenanntes Mischhaus vor, dann wird zur Ermittlung eine gedankliche Trennung empfohlen, in welcher das Objekt in das Wohnungseigentum und das schlichte Miteigentum getrennt wird.<sup>92</sup> Eine Bewertung wird in der Praxis von Sachverständigen ermittelt, die über sehr gute Markt- und Fachkenntnisse verfügen.<sup>93</sup>

## 4.2.3 Aktuelle Kaufpreise in Wien

Immobilien sind heterogen und so sind ihre Kaufpreise. Die Verallgemeinerung eines „Normkaufpreises“ für Wohnobjekte gibt es nicht und wie bereits beschrieben werden die Verkehrswerte anhand besonderer Verfahren ermittelt. Zu einer groben Orientierung am Immobilienmarkt können Trends in der Preisentwicklung beobachtet werden. Auf Abbildung 6. ist eine vereinfachte Karte der Stadt Wien dargestellt und die Zonierung der einzelnen Bezirke. Den jeweiligen Bezirken wird ein gerundeter Wohnungskaufpreis (€ pro Quadratmeter) zugeordnet um einen tendenziellen Preisüberblick über die Entwicklung zu veranschaulichen.

---

<sup>91</sup> BIENERT / FUNK, *Immobilienbewertung Österreich...*, S.784.

<sup>92</sup> Vgl. BIENERT / FUNK, *Immobilienbewertung Österreich...*, S.784-S.785.

<sup>93</sup> Vgl. help.gv.at: *Verkehrswert*, Oktober 2017.

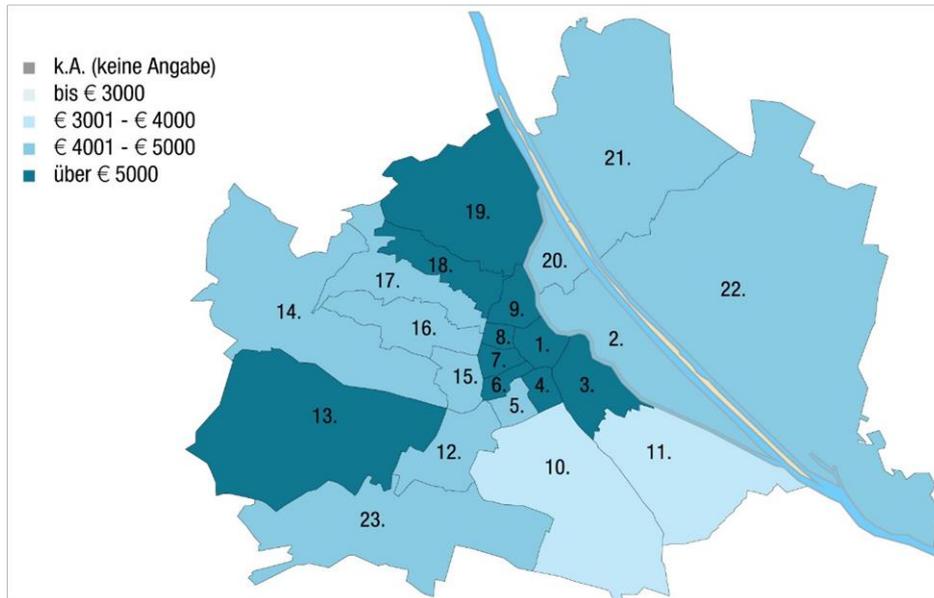


Abbildung 6.: Durchschnittskaufpreise in Wien für Wohnungseigentum in € pro m<sup>2</sup>

Quelle: immopreise.at, *Der Preisspiegel für Immobilien in Österreich*, Oktober 2017.

In Abbildung 7 (auf der Folgeseite) befinden sich geschätzte Preisangaben für den Kauf von Eigentumswohnungen, welche im Jahr 2017 von der Internetplattform „immopreise.at“, anhand von Inseraten in der Zeitschrift „Die Presse“ verglichen wurden. Es handelt sich um Bruttopreise in € pro Quadratmeter. Es ist nicht ersichtlich ob es sich um Neubau, Altbau, um sanierte Wohnungen, oder um Wohnungen in einem stark abgenutzten Zustand handelt. Die Tabelle zeigt den Durchschnitt der zum Verkauf inserierten Wohnungsobjekte auf und bietet somit eine vereinfachte Orientierung, welche als grober Vergleich zur Investitionsberechnung herbeigezogen werden kann. Da die Preise doch recht hoch im Vergleich zu den durchschnittlichen Errichtungskosten einer Neubauimmobilie liegen, wird davon ausgegangen, dass es sich um Objekte in einem ausgesprochen hochwertigen Zustand handelt.

#### 4.2.3.1 Preisspiegel Kaufpreise Wien

Bezirk	<50 m <sup>2</sup>	51-80 m <sup>2</sup>	81-129 m <sup>2</sup>	>130 m <sup>2</sup>	Durchschnitt/m <sup>2</sup>
1., Innere Stadt	11389	12167	11919	12453	12061
2., Leopoldstadt	4641	4532	4730	5615	4754
3., Landstraße	5091	5075	5549	7421	5320
4., Wieden	7680	6253	6641	8892	7941
5., Margareten	4666	4586	5574	4926	4990
6., Mariahilf	5723	5901	5576	6156	5707
7., Neubau	6593	6009	5737	8829	6011
8., Josefstadt	7012	6220	5624	7825	6839
9., Alsergrund	4753	5371	5704	8315	5919
10., Favoriten	4052	3758	3679	3941	3787
11., Simmering	4454	3810	3601	3655	3844
12., Meidling	4270	4392	4698	3494	4434
13., Hietzing	5658	4814	5323	5267	5133
14., Penzing	4492	4389	4690	4545	4515
15., Rudolfsheim-Fünfhaus	4046	3987	4770	4165	4316
16., Ottakring	4453	4361	4374	4647	4403
17., Hernals	4028	4124	4432	4320	4233
18., Währing	4723	5224	6016	7776	6009
19., Döbling	5320	5705	5932	7467	6186
20., Brigittenau	4424	4141	4354	3406	4299
21., Floridsdorf	4442	4213	4479	4520	4365
22., Donaustadt	4993	4536	4756	5911	4734
23., Liesing	4433	4207	4117	3891	4161

Abbildung 7.: Preisspiegel Wien Wohnungskauf in € pro m<sup>2</sup>

Quelle: immopreise.at, Der Preisspiegel für Immobilien in Österreich, Oktober 2017.

#### 4.2.3.2 Preisspiegel Mietpreise Wien

Bezirk	<80 m <sup>2</sup>	81-129 m <sup>2</sup>	>130 m <sup>2</sup>	Durchschnitt/m <sup>2</sup>
1., Innere Stadt	19,32	17,06	18,47	18,34
2., Leopoldstadt	14,90	12,67	14,81	14,18
3., Landstraße	18,23	14,17	14,53	14,76
4., Wieden	14,91	13,99	15,27	14,82
5., Margareten	15,72	13,11	17,71	15,07
6., Mariahilf	19,10	13,12	14,56	15,12
7., Neubau	15,09	14,97	15,33	15,04
8., Josefstadt	14,31	15,51	13,63	14,48
9., Alsergrund	13,60	13,27	13,78	13,58
10., Favoriten	14,23	13,50	12,26	13,88
11., Simmering	12,17	11,65	k.A.	11,92
12., Meidling	14,23	12,67	k.A.	12,73
13., Hietzing	13,10	13,00	12,57	12,91
14., Penzing	12,31	10,64	9,97	11,68
15., Rudolfsheim-Fünfhaus	12,83	11,91	10,30	12,09
16., Ottakring	15,55	15,16	k.A.	15,43
17., Hernals	12,35	10,18	k.A.	11,86
18., Währing	13,65	13,56	13,39	13,52
19., Döbling	13,68	13,24	16,06	14,48
20., Brigittenau	12,69	11,70	k.A.	12,60
21., Floridsdorf	11,75	13,30	14,77	12,67
22., Donaustadt	13,72	13,26	k.A.	13,44
23., Liesing	k.A.	14,16	17,32	15,10

Abbildung 8.: Preisspiegel Wien Mietzins für Wohnungen in € pro m<sup>2</sup>

Quelle: immopreise.at, Der Preisspiegel für Immobilien in Österreich, Oktober 2017.

## **Anschaffungsnebenkosten**

Im Zuge des Erwerbs, eines Erbes oder der Schenkung einer Immobilie, entstehen im Zusammenhang mit dem Kaufpreis weitere Kosten für den künftigen Eigentümer. Bei den zusätzlichen Kosten handelt es sich um die Anschaffungsnebenkosten. Dazu zählt die Grunderwerbssteuer, die Eintragung in das Grundbuch, die Kaufvertragserrichtung und gegebenenfalls die Maklerprovision.

### **4.2.4 Die Grunderwerbssteuer**

#### **3,5 % vom Kaufpreis**

Die Grunderwerbssteuer beträgt 3,5% des Kaufpreises, sofern die Immobilie nicht von einem nahen Verwandten erstanden wird. Seit 01. Januar 2006 ist der Kauf, oder das Erbe innerhalb des eigenen Familienkreises ein unentgeltlicher Erwerbsvorgang und wird anhand des sogenannten Stufentarifes ermittelt.<sup>94</sup>

### **4.2.5 Eintragung des Eigentumsrechts in das Grundbuch**

#### **1,1 % vom Kaufpreis**

Die Gebühr für die Eintragung des Eigentums beträgt 1,1% des Kaufpreises.

Eine andere Regelung für die Gebühr besteht im Fall einer Übertragung im erweiterten Familienkreis. In dem Fall *„...bemisst die Eintragungsgebühr mindestens nach dem Dreifachen des Einheitswerts, höchstens aber nach*

---

<sup>94</sup> Vgl. help.gv.at, *Nebenkosten beim Wohnungs- und Grundstückskauf* / Vgl. bmf.gv.at, Immobilien und Grundstücke.

*einem Drittel des Verkehrswerts.“<sup>95</sup> Werden zugleich Eigentum, als auch Pfandrecht in das Grundbuch eingetragen, so kommt zusätzlich ein Betrag in Höhe von 1,2% des Pfandbetrages hinzu.<sup>96</sup>*

#### **4.2.6 Kaufvertragserrichtung / Anwalts- und Notarskosten**

##### **1% - 3% vom Kaufpreis**

Die ordentliche Errichtung eines Kaufvertrages kann bei einem Notar, oder einem Anwalt getätigt werden. Die Preise können variieren im Bereich zwischen einem bis drei Prozent des Kaufpreises.<sup>97</sup>

#### **4.2.7 Maklerprovision**

Die Provision an einen Makler wird nur dann fällig, wenn im Zuge des Kaufes ein Makler tätig wird. Wird die Immobilie ohne der Zuhilfenahme eines Maklers gekauft, so ist keine Maklerprovision fällig. Die Provision variiert je nach Höhe des Verkaufspreises und wird in Österreich vom Käufer getragen.

- *„4% Provision bei einem Kaufpreis bis 36.336 Euro plus 20 % USt.*
- *Zwischen 36.336,- und EUR 48.449 Euro dürfen 1.453 Euro Provision plus 20 % USt verlangt werden.*
- *Ab einem Kaufpreis von 48.449 Euro dürfen 3%t Provision + 20% USt verrechnet werden.“<sup>98</sup>*

---

<sup>95</sup> help.vc.at: *Eintragung des Eigentumsrechts ins Grundbuch*

<sup>96</sup> Vgl. help.vc.at: *Eintragung des Eigentumsrechts ins Grundbuch*

<sup>97</sup> Vgl. help.gv.at, *Nebenkosten beim Wohnungs- und Grundstückskauf*

<sup>98</sup> Stadt-wien.at, *Maklerprovision.*

## **Kapitalkosten**

Um eine Investition in eine Immobilie tätigen zu können, sei es ein Kauf, oder diverse Umbauarbeiten, wird Kapital benötigt. Es wird unterschieden zwischen dem Eigenkapital und Fremdkapital. Eigenkapital ist das eigene Geld welches weder zurückgezahlt, noch verzinst werden muss. Im Gegensatz dazu ist das Fremdkapital mit Zinszahlungen und einer späteren Rückzahlung verbunden.<sup>99</sup> Fremdkapital kann in Form eines Kredites bei einer Bank aufgenommen werden und wird häufig mit dem Einsatz von 25% -30% des Eigenkapitalbetrages vergeben. Es entstehen Kosten für das zur Verfügung gestellte Kapital in Form einer Verzinsung.

### **4.2.8 Kreditkosten - Zinssatz**

Wird ein Kredit aufgenommen, so wird eine Vereinbarung getroffen unter welchen Bedingungen und in welchem Zeitraum dieser zurückgezahlt wird und zu welchem Zinssatz. Grundsätzlich gibt es zwei unterschiedliche Arten des Zinssatzes. Nämlich den variablen Zinssatz und den fixen Zinssatz. Beide sind individuell und haben Vor- und Nachteile in Abhängigkeit der Gegebenheiten des Kreditnehmers.

---

<sup>99</sup> Vgl. GEYER / MÜLLER, *Crashkurs Immobilienwirtschaft...*, S.156.

- **Variabler Zinssatz**

Ein variabler Zinssatz kann im Zeitraum der Vereinbarung erhöht oder gesenkt werden, da er vom Kreditinstitut an die Kapitalmarktbedingungen angepasst wird.<sup>100</sup> „Bei der variablen Verzinsung ist grundsätzlich jederzeit eine Rückzahlung möglich, auch über eventuell vereinbarte Tilgungsleistungen hinaus.“<sup>101</sup>

- **Fixer Zinssatz**

Der Betrag des fixen Zinssatzes wird über den Zeitraum der Vereinbarung nicht erhöht oder gesenkt. Ein üblicher Zeitraum sind etwa fünf oder zehn Jahre und der Kredit kann seitens des Kreditnehmers nicht vorzeitig gekündigt und zurückgezahlt werden, da sich die Bank aus der Zinsbildung refinanziert – andernfalls zahlt der Kreditnehmer einen Refinanzierungsschaden.<sup>102</sup>

---

<sup>100</sup> Vgl. GEYER / MÜLLER, *Crashkurs Immobilienwirtschaft...*, S.215.

<sup>101</sup> GEYER / MÜLLER, *Crashkurs Immobilienwirtschaft...*, S.215.

<sup>102</sup> Vgl. GEYER / MÜLLER, *Crashkurs Immobilienwirtschaft...*, S.216-S.217.

## Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind jene Kosten, die im Zuge der Bewirtschaftung des Miethauses anfallen. Dabei handelt es sich um Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

### 4.2.9 Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten für den Altbau sind im §22 des MRG angeführt und beinhalten die Deckung der Auslagen für die Verwaltung des Gebäudes und Ausgaben wie beispielsweise Buchungsgebühren.<sup>103</sup> Der Betrag errechnet sich aus der Nutzfläche und dem Quadratmeterpreis, in Abhängigkeit von der Ausstattungskategorie der Wohneinheit auf die man sich bezieht. Es darf der unten angeführte Kategoriebetrag pro Quadratmeter der Nutzfläche verrechnet werden und die Summe wird auf zwölf Monatsbeträge verteilt.

#### Kategoriebetrag je Quadratmeter lt. §15 des Mietrechtsgesetzes

Kategorie A	Kategorie B	Kategorie C	Kategorie D
3,34 €	2,57 €	1,71 €	0,86 €

Abbildung 9.: Kategoriebetrag je m<sup>2</sup> lt. §15a des Mietrechtsgesetzes

Quelle: Vgl. ris.bka.gv.at, §15a Mietrechtsgesetz, Oktober 2017.

---

<sup>103</sup> Vgl. Ris.bka.gv.at/ §22, Mietrechtsgesetz.

#### 4.2.10 Instandhaltungskosten und Instandsetzungskosten

Instandhaltungskosten differenzieren sich von den sogenannten Instandsetzungskosten.

Instandsetzungen sind als großflächige Reparaturmaßnahmen zu betrachten, im Zuge derer mehr als 25% des Hauses neu errichtet oder ausgebessert werden; dabei kann es sich um das Dach, die Fenster, Stiegen oder Aufzugsanlagen handeln.<sup>104</sup> Hingegen sind Instandhaltungen als kleinere Reparaturmaßnahmen anzusehen, welche im Gesamtausmaß weniger als die besagten 25% des Gebäudeanteils ausmachen.<sup>105</sup>

*„Der Instandsetzungsaufwand hat gegenüber dem Instandhaltungsaufwand den Nachteil, dass er bei Wohngebäuden auf 10 Jahre zu verteilen ist.“*<sup>106</sup>

Der Eigentümer ist lt. §16 des MRG verpflichtet die Instandhaltung für *„...die Einrichtungen wie Strom- Gas- und Wasserleitungen sowie die Beheizungs- und sanitären Anlagen, auf seine Kosten zu warten und in Stand zu halten, dass den anderen Eigentümern kein Nachteil erwächst.“*<sup>107</sup>

---

<sup>104</sup> Herbert GARTNER / Winfried KALLINGER / Walter STINGL, *Bauträger & Projektentwickler*, (MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH)<sup>7</sup>, Wien 2015, S.243.

<sup>105</sup>Vgl. GARTNER / KALLINGER / STINGL, *Bauträger & Projektentwickler...*, S.242 – S.243.

<sup>106</sup> GARTNER / KALLINGER / STINGL, *Bauträger & Projektentwickler...*, S.243.

<sup>107</sup> [Ris.bka.gv.at/](http://Ris.bka.gv.at/) §16, *Mietrechtsgesetz*.

#### 4.2.11 Mietausfallwagnis

Fällt der Ertrag der Miete aus, da die Wohnung beispielsweise leer steht, so handelt es sich um die sogenannte Mietausfallwagnis. „Mit dem Mietausfallwagnis sollen das Risiko von Ertragsminderungen (Rückstände) und die Kosten der entsprechenden Rechtsverfolgung eingepreist werden“<sup>108</sup>

#### 4.2.12 Betriebskosten

Betriebskosten werden flächenmäßig aufgeteilt und mit dem sogenannten Nutzflächenschlüssel berechnet. Die Berechnung erfolgt aus der gemieteten Nett Nutzfläche der Wohnung im Verhältnis zu der Gesamtfläche des ganzen Gebäudes. Dabei ist zu beachten, dass die Betriebskosten bei einem Leerstand vom Eigentümer zu tragen sind und im Falle einer Vermietung trägt der Mieter die Betriebskosten.<sup>109</sup>

---

<sup>108</sup> GEYER / MÜLLER, *Crashkurs Immobilienwirtschaft...*, S.72.

<sup>109</sup> Vgl. ARBEITERKAMMER WIEN, *Betriebskosten / Mehr Durchblick bei Mietwohnungen* (Druckerei Walle Ges.m.b.H.)7, Wien 2017, S.11 – S.12.

## **Baukosten**

Wird ein Umbau oder die Sanierung einer Wohnung angestrebt, so ist mit diversen Bau- und Baunebenkosten zu rechnen.

### **4.2.13 Umbaukosten**

Baukosten fallen je nach Aufwand und Ausstattungswunsch unterschiedlich aus. Die Regelung der einzelnen Kosten sind in diversen Normen festgehalten. ÖN B 2110 regelt die allgemeinen Vertragsbestimmungen für Bauleistungen. Jede Leistung, sei es die der Putz- oder Versetzarbeiten wird in den Normen geregelt.

Für eine einfache und wenig aufwendige Wohnungssanierung kann in der Regel eine grobe Schätzung von einem Pauschalpreis von 1.000,- € + 20 % Ust. pro Quadratmeter angenommen werden. Eine einfache Sanierung beinhaltet beispielsweise Leistungen wie: die Baustelleneinrichtung, Abbrucharbeiten, Entsorgung, Verlegung der Leitungen, Estricharbeiten, das Aufstellen von Trockenbauwänden, Fliesenverlegung, Elektroarbeiten, Instandsetzung von Türen und Fenstern, Montage der sanitären Anlagen, Parkettverlegung und Säuberungsarbeiten. Im Normalfall werden Angebote von Firmen eingeholt. Diese können anhand eines Leistungsverzeichnisses überprüft und Kostenstellen ergänzt werden. Dies beeinflusst den endgültigen Preis der Leistung im Zuge einer Nachverhandlung.

#### 4.2.14 Baunebenkosten

Kommt es zu Umbauarbeiten so ist mit weiteren Kosten zu rechnen: den Baunebenkosten. Um einen Umbau realisieren zu können sind vorerst planerische Darstellungen und Entwürfe notwendig.

Es bedarf einer Einreichung. Im Zuge einer Wohnungssanierung, bei der die Außenhülle des Bauwerks jedoch nicht angegriffen wird, ist eine Bauanzeige ausreichend. Dabei liegt die Unterscheidung der Gebäudeteile, die als Außenhülle gesehen werden darin, dass *„...die betreffende Einrichtung bzw. der spezielle Gebäudeteil entweder eine allgemeine Funktion für das Haus oder eine Funktion für das Wohnungseigentumsobjekt erfüllt.“*<sup>110</sup> Das Bauansuchen und die Einreichung der Pläne kann aber nur von einem staatlich beeideten Ziviltechniker erfolgen. Im Verlauf eines Bauansuchens sind auch statische Gutachten und Analysen notwendig. Die Gutachten bestätigen die Trag- oder Erdbbensicherheit des Bauwerks, oder weisen statische Verbesserungen auf. Die Baunebenkosten fallen je nach Planungsaufwand und Komplexität unterschiedlich aus. Für eine grobe Schätzung gibt es die Faustregel, dass etwa 15 % der Baukosten als Baunebenkosten für Architekten- und Konsulentenleistungen angenommen werden.

---

<sup>110</sup> Gerhard CECH / Andrea REIBER, *Wohnungssanierung*, (Manz Verlag) Wien 2016, S.68.

## 5. Investitionsgegenstand

### Ertragssteigerung durch Sanierung

Für den Versuch wird ein Objekt herbeigezogen, welches die typischen Aspekte eines Wiener Zinshauses aufweist.

Ausgehend davon, dass der Verkehrswert eines Zinshauses mit dem Ertragswertverfahren ermittelt wird, wird ein Gebäude gewählt, welches geringe Erträge hervorbringt und somit die Möglichkeit des günstigen Erwerbs von einer oder mehrerer Wohnungen ermöglicht. Sehr geringe Erträge im Altbau deuten in den meisten Fällen darauf hin, dass die Wohnungen einer niedrigen Ausstattungskategorie entsprechen, die nur einen geringen Mietzins erlauben. Beispielsweise Kategorie C oder Kategorie D. Häufig ist es jedoch der Fall, dass solche Wohnungen vermietet sind und es sich bei den Verträgen um unbefristete Mietverträge handelt. In solch einem Fall macht eine Investition wenig Sinn, da man die Wohnung weder Sanieren noch neu vermieten kann solange ein Mietvertrag besteht und das kann sehr lange dauern. Daher ist beim Erwerb darauf zu achten, dass sich das bevorzugte Objekt im Leerstand befindet oder über ein befristetes Mietverhältnis verfügt. Dabei spielen wiederum der Ablauf der Befristung und der Kündigungsschutz eine Rolle, wie in Kapitel 3.4 beschrieben.

Als weiterer Schritt wird eine kostengünstige Umbausanierung der erworbenen Wohnungen geplant. Das Ziel ist eine Ertragssteigerung nach der Fertigstellung der Bauarbeiten. Der Ertrag kann in einer Altbauwohnung gesteigert werden indem aus Wohnungseinheiten einer niedrigen Kategorie D oder Kategorie C, Wohneinheiten mit der

Ausstattungskategorie A entstehen. Eine weitere Möglichkeit der Ertragssteigerung ist der Zusammenschluss von mehreren Wohneinheiten zu einer Einheit mit einer Gesamtfläche, die die Flächengröße einer Normwohnung übersteigt. Basierend auf dem gewonnenen Erkenntnis über die Zusammenhänge, wird das Objekt auf die Ertragsmöglichkeiten mit und ohne Umbausanierung untersucht und das Investitionsvolumen ausgewertet. Dafür werden drei Varianten analysiert:

- **Variante 1:**

Der Ertrag wird berechnet basierend auf den unsanierten Wohnungen. Folglich dient die derzeitige Ausstattungskategorie als Grundlage für die Ertragsermittlung.

- **Variante 2:**

Es werden Möglichkeiten einer kostengünstigen Umbausanierung im Plan dargestellt. Da die Ausgangssituation eine mindere Ausstattungskategorie aufweist, strebt die Sanierung eine Aufwertung der Wohnungen zur Kategorie A an. Der Ertrag wird mit dem höheren Richtwertmietzins berechnet.

- **Variante 3:**

Es wird eine kostengünstige Umbausanierung angestrebt, welche eine Wohnung mit einer Fläche von über 130 m<sup>2</sup> ergibt. Da es sich bei jenem Größenverhältnis nicht mehr um eine Normwohnung handelt, kann letztendlich der angemessene Mietzins angenommen werden. Die Ertragsermittlung basiert auf dem angemessenen Mietzins.

## Das Versuchsgebäude

Das Gebäude befindet sich im zwanzigsten Wiener Gemeindebezirk. Die Lage des zwanzigsten Bezirkes zählte in den vergangenen Jahrzehnten nicht zu den begehrtesten Lagen in Wien. Nun jedoch, da die Bevölkerungszahl in Wien wächst und immer mehr Bedarf an Wohnraum entsteht, wird auch diese Lage immer mehr in das favorisierte Licht gerückt. Laut dem Wiener Zinshaus Marktbericht 2017 befindet sich der Bezirk ebenfalls aufgrund der erwarteten Umsetzung des Projektes Nordwestbahnhof im Aufschwung.<sup>111</sup>

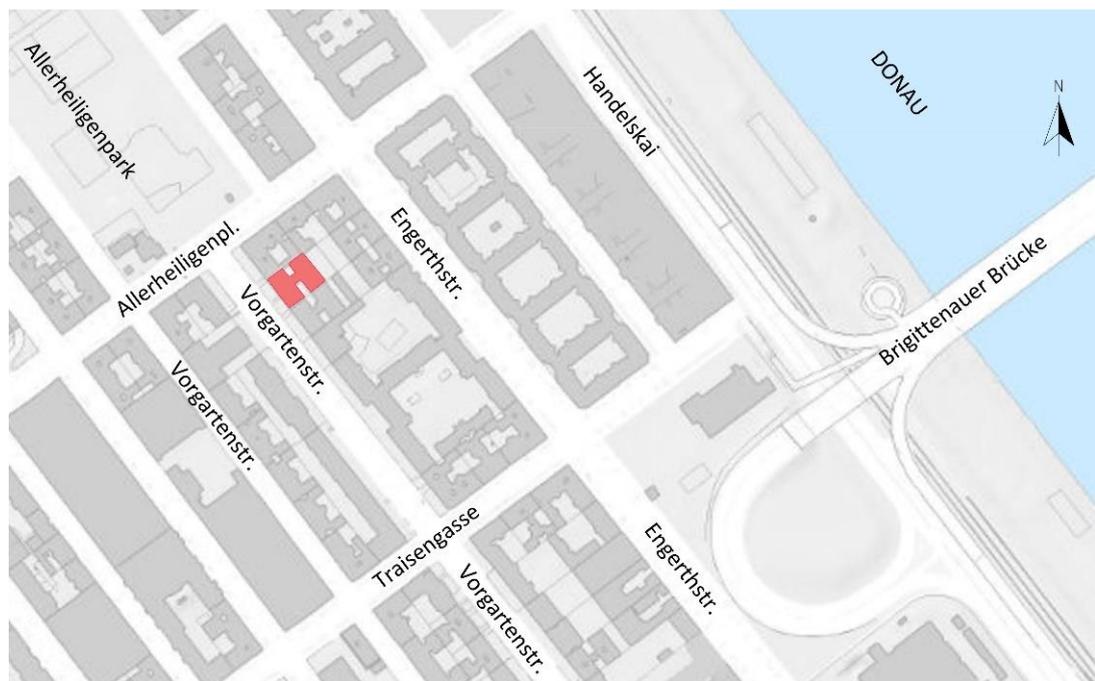


Abbildung 10.: Lageplan, Vorgartenstr. 67, 1200 Wien

Quelle: Vgl. wien.gv.at; Flächenwidmungsplan, Oktober 2017.

---

<sup>111</sup> Vgl. ehl.at, *Wiener Zinshaus-Marktbericht 2016*, Wien 2016, S.8.

### 5.2.1 Vorgartenstraße 67, 1200 Wien

Die Immobilie befindet sich in der Vorgartenstraße 67, 1200 Wien. Das Gebäude stammt aus dem Errichtungsjahr 1905. Es ist ein typischer Altbau mit einem Hochparterre, einem Mezzanin und drei darüberliegenden Stockwerken. Die Fassade ist weder üppig dekoriert, noch mit Ornamenten, Statuen oder Bemalungen versehen. Zwar weisen die ersten Einreichpläne darauf hin, dass die Fassade einst mit dekorativen Elementen geplant wurde, jedoch wurde dies nie umgesetzt. Dies kann viele unterschiedliche und unbekannte Gründe haben. Einer der Gründe könnte darauf zurückzuführen sein, dass die Baukosten überschritten worden sind oder an einer anderen, bedeutenderen Stelle zum Einsatz kamen. Schmückende, repräsentative Fassaden sind größtenteils im Zentrum von Wien vorzufinden.



Abbildung 11.: Fassade Vordergebäude, Vorgartenstraße 67, 1200 Wien

Quelle: *Eigene Abbildung*, Februar 2017.

## **Der Konsensplan**

Auf der Baubehörde (Magistratsabteilung 37) befinden sich all jene Dokumente, die ab der Errichtung eines Gebäudes eingereicht werden. Dazu zählen Einreich-, Auswechslungs- und Kanalpläne, statische Gutachten, Aufzugspläne, Bescheide, Ansichten, Schnitte, Fertigstellungsmeldungen und so weiter. Aus all jenen Plänen werden Informationen gewonnen, die etwa Auskunft über das Erbauungsjahr, die Baumaterialien, bauliche Änderungen, Flächenmaße und Widmung geben. Die Pläne ermöglichen einen nachvollziehbaren Einblick in die Entwicklung des Gebäudes und seiner Grundrisse. Beruhend auf den Plandokumenten wird der Bestand zum Zeitpunkt der Planaushebung festgestellt.

## 5.2.2 Konsens Vorgartenstraße 67

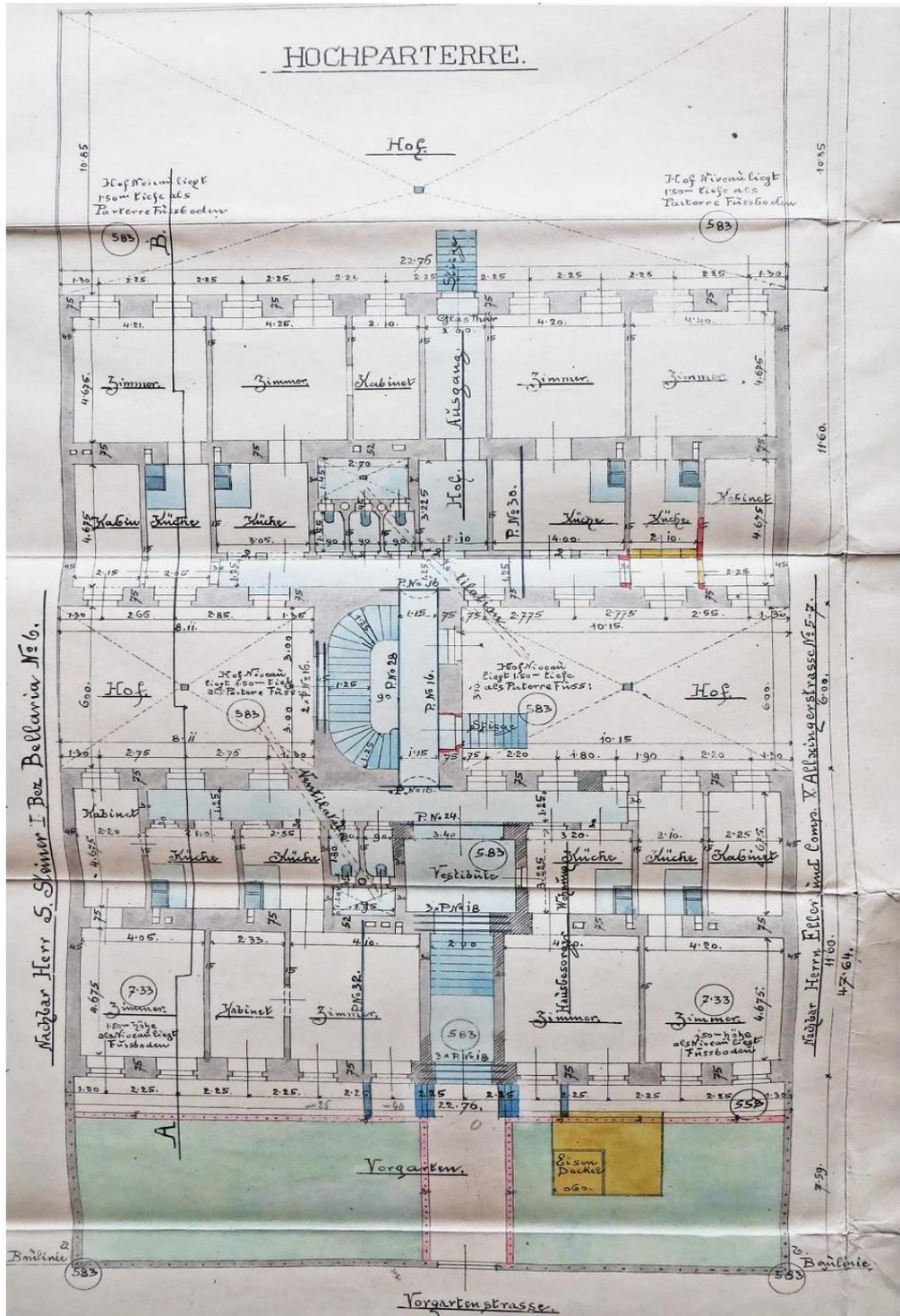


Abbildung 12.: Auswechslungsplan 1906, Hochparterre, Vorgartenstr. 67, 1200 Wien

Quelle: Magistratsabteilung 37, Gebietsgruppe Ost, Planeinsicht Februar 2017

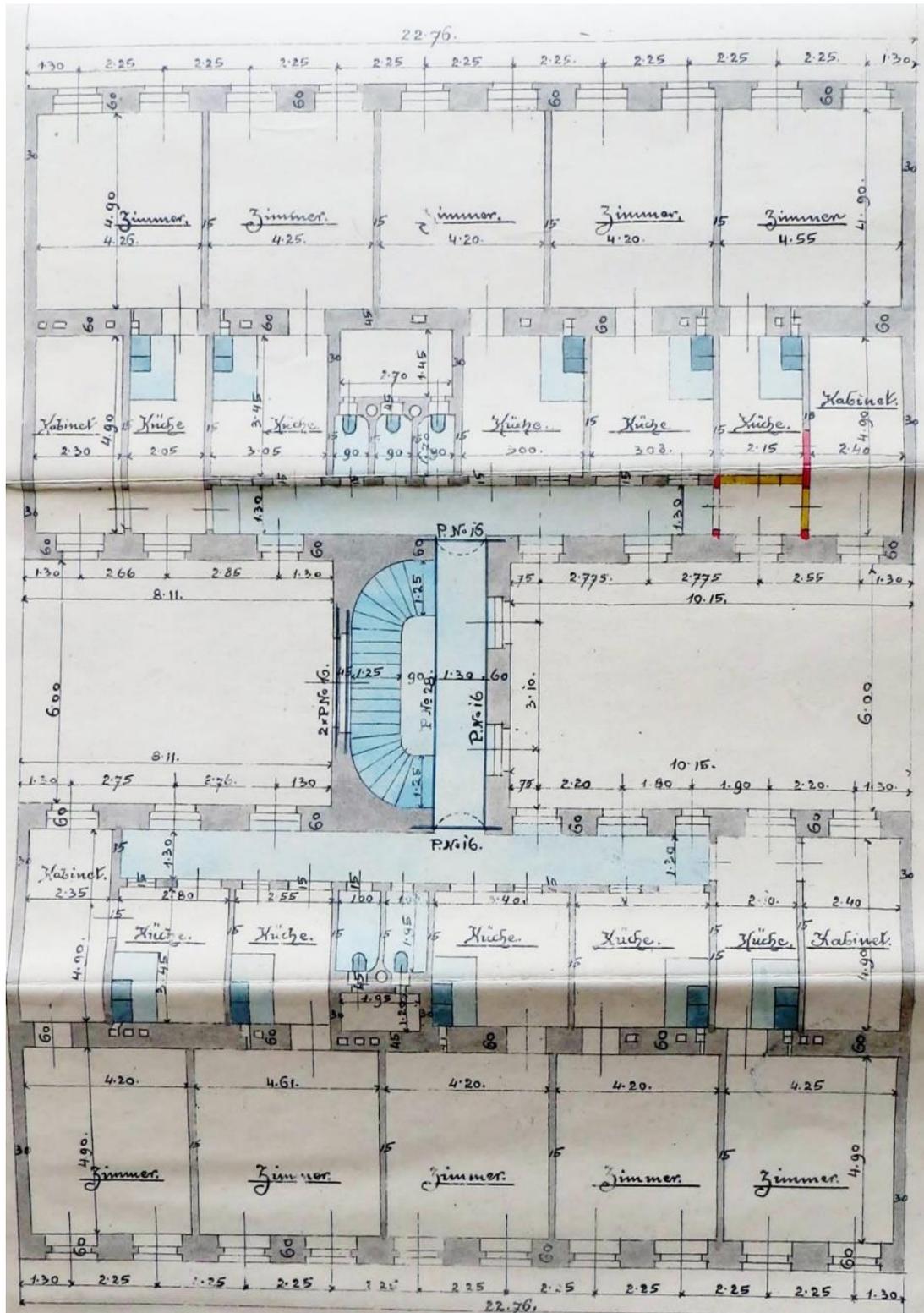


Abbildung 13.: Auswechslungsplan 1906, 1. – 3. Obergeschoss, Vorgartenstr. 67, 1200 Wien

Quelle: Magistratsabteilung 37, Gebietsgruppe Ost, Planeinsicht Februar 2017.

### ○ **Abbildung 13**

Auf der Abbildung ist ein Auswechslungsplan der Vorgartenstr. 67, 1220 Wien, aus dem Jahr 1906 zu sehen. Der Grundriss der Plandarstellung gilt übergreifend für das erste, zweite und dritte Stockwerk. Der Auswechslungsplan dient als Basis für den Bestandsplan, da im Zuge der Erbauung eine Abänderung im Grundriss vorgenommen wird. Die Änderung ist farblich gekennzeichnet. Die Farbe „Rot“ symbolisiert die neue Wand und die Farbe „Gelb“ kennzeichnet den Abbruch und die grauen Flächen stellen den Bestand dar.

Der Grundriss zeigt, dass das Bauwerk aus einem Vorderhaus und einem Hinterhaus besteht. Die beiden Gebäude werden von einem dazwischenliegenden Stiegenhaus erschlossen. Aus jener Anordnung ergeben sich seitlich vom Stiegenhaus zwei kleinere Innenhöfe und ein großer Hinterhof.

Bei der Beschriftung der Räume handelt es sich um Raumwidmungen. Sie beschreiben die Funktion der Räume etwa als: Zimmer, Küche oder Kabinett.

Die leicht blau eingefärbte Fläche stellt den Gangbereich und das Stiegenhaus dar. Weitere blaue Flächen markieren drei Gangtoiletten im Hinterhaus und zwei Toiletten im Vordergebäude. Die runden Kreise in den Wänden hinter den Toiletten geben die Position vom Abfallstrang preis. In den jeweiligen Wohnungen sind rechteckige, blaue Flächen in der Küche zu erkennen. Bei eben diesen Flächen handelt es sich um die „Kochstelle“. In den alten Zinshäusern steht an jener Stelle meist ein Ofen oder eine Heizgelegenheit. In der Wand direkt hinter jeder Kochgelegenheit befindet sich der Anschluss zum Kamin. Kamine sind als quadratische Öffnungen zu erkennen. Sie stellen Kaminposition in der Wand dar und die

Öffnungsrichtung zum jeweiligen Raum. Üblicherweise wird zu jedem Kamin die Stockwerksnummer angegeben, um die Wohnungszugehörigkeit bestimmen zu können. In diesem Fall findet sich die Beschriftung auf dem Einreichplan wieder. Des Weiteren sind Bemaßungen im Plan zu erkennen. Bemaßungen geben Auskunft über diverse Abstände der einzelnen Bauelemente zueinander. Sie dienen als Stütze bei der Berechnung von Raumgrößen, der Lokalisierung von Öffnungen und der Stärke von Wänden. Beispielsweise wird die Stärke der Außenwand, als auch der Mittelwand mit 60 cm angegeben, der Abstand der Fenstermittelachsen zueinander ist mit jeweils 2.25 m einkotiert und die Breite der Stiege beträgt 1.25 m. Jene Angaben und vor Ort genommene Naturmaße ermöglichen den Bauegegenstand in einem CAD-Programm zu digitalisieren und den Bestand zu rekonstruieren.



Abbildung 14.: Bestandgrundriss 1. Obergeschoss, Vorgartenstr. 67, 1200 Wien

Quelle: Eigene Abbildung, Oktober 2017.

- **Abbildung 14**

In der Abbildung ist die digitalisierte Version des ersten Obergeschosses zu sehen. Dabei handelt es sich um den gleichen Plan, der auf der Baubehörde vorliegt, jedoch in vereinfachter und überschaubarer Darstellungsweise. Zur genaueren Orientierung sind Topnummern den einzelnen Wohnungen zugeordnet und die derzeitige Situation der Innenhöfe wird veranschaulicht. Die schraffierte Fläche markiert die Wohnungen der Top 26 bis Top 30, die sich im Hinterhaus befinden und im weiteren Verlauf untersucht werden.

### **Investitionspotential im ersten Obergeschoss**

Im Laufe des vergangenen Jahrhunderts wurden im Inneren und am Äußeren des Gebäudes wenige bauliche Änderungen vorgenommen. Die jüngsten Pläne der Baubehörde entspringen dem Jahr 2012 und weisen Umbaupläne im zweiten und dritten Stockwerk auf. Bei den Umbauten handelt es sich um Sanierungen und Zusammenlegung einzelner Wohnungen. Weitere Pläne zu größeren, baulichen Änderungen, die von Bedeutung sind, sind auf der Behörde nicht vorhanden. Das Mezzanin, als auch das erste Obergeschoss befinden sich somit noch im Erbauungszustand. Das Augenmerk liegt somit auf den Wohnungen, deren Bauzustand sanierungsbedürftig ist. Jene Wohnungen werden als Investitionsversuchsobjekte gehandhabt.

### 5.2.3 Wohnungen der Top 26 bis Top 30

Im Hinterhaus befinden sich die Wohnungen der Top 26, Top 27, Top 28, Top 29 und Top 30. Die Wohnung der Top 26 befindet sich derzeit im Leerstand und weist Kategorie D auf. Die weiteren Wohnungen sind vermietet. Für den Versuch wird davon ausgegangen, dass die restlichen Wohnungen zum Zeitpunkt der Transaktion nicht vermietet sind. Den Konsensplänen ist zu entnehmen, dass die Wohnungen seit dem Jahr 1905 nicht umgebaut wurden. Aufgrund dessen wird angenommen, dass sich die weiteren Wohnungen der Top 27, Top 28, Top 29 und Top 30 mindestens im Zustand der Kategorie C oder Kategorie D befinden. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass im Laufe des vergangenen Jahrhunderts die ein oder andere Duschgelegenheit, oder eine private Toilette neu errichtet wurde.

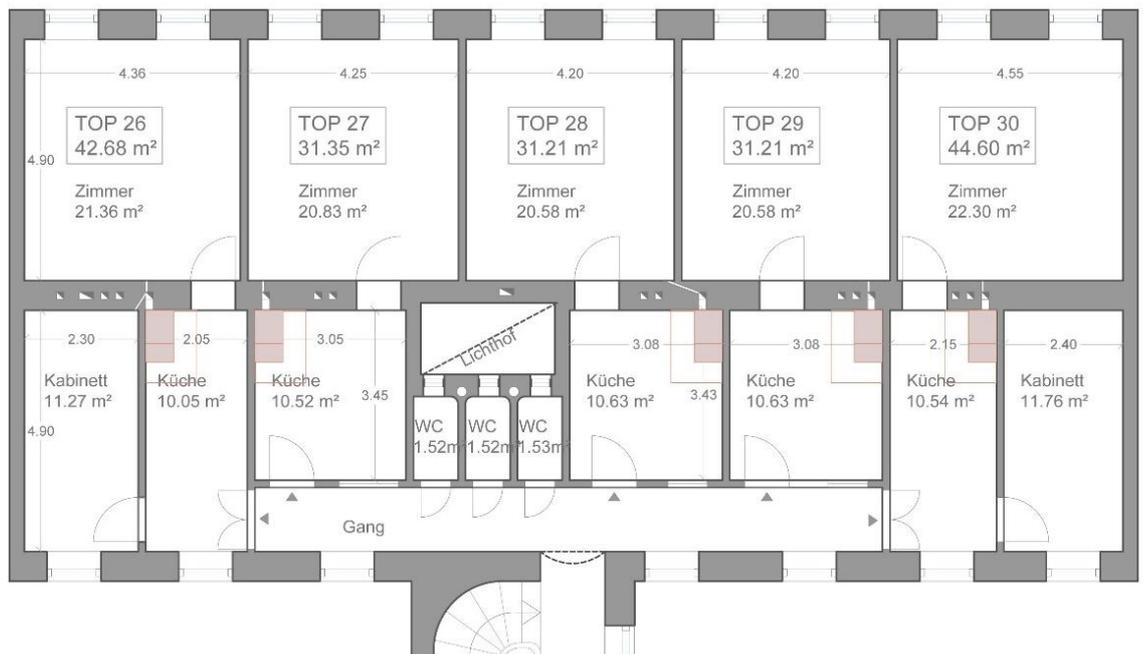


Abbildung 15.: Grundriss Hinterhaus, 1. Obergeschoss, Vorgartenstr. 67, 1200 Wien

Quelle: Eigene Abbildung, Oktober 2017.

○ **Abbildung 15**

Die fünf Wohnungen weisen eine ähnliche Größe auf. Die drei mittig liegenden Wohnungen (Top 27, Top 28, Top 29) verfügen über je ein Zimmer und eine Küche mit einer Gesamtnutzfläche von rund dreißig Quadratmetern. Im Plan ist die jeweilige Kochstelle und der Anschluss an den Rauchfang dargestellt. Die Fenster des Hauptzimmers ermöglichen den Blick in den Hinterhof. Mit großer Wahrscheinlichkeit sind die Gangtoiletten den drei kleineren Wohnungen zugeteilt.

Die beiden äußeren Wohnungen (Top 26 und Top 30) verfügen über etwas mehr Fläche als die mittig liegenden Wohnungen und weisen jeweils eine Gesamtnutzfläche von mehr als vierzig Quadratmetern auf. Auch die Anzahl der Räume hat sich vergrößert. Die Wohnungen verfügen über je ein Zimmer, eine Küche und ein Kabinett. Das Hauptzimmer liegt ebenfalls zum Hinterhof gerichtet und das Kabinett öffnet die Fenster in den jeweiligen Innenhof.



## 6. Die Investitionsuntersuchung

Auf der Folgeseite wird in Abbildung 16 eine Rechentabelle dargestellt. Die Rechentabelle dient einer einfachen Investitionsrechnung. Es sind zwei Spalten zu erkennen. Die linke Spalte dient dem Eintragen der Kennzahlen, die rechte Spalte liefert Ergebnisse.

In die linken Spalte werden Eckdaten des Investitionsobjektes angegeben: die Flächengröße, der Kaufpreis, die Finanzierungskosten, Umbaukosten und die erwarteten Mieterträge. Aus den eingetragenen Werten, ergibt sich in der rechten Spalte die Summe der Investitionskosten und der Erträge.

In den grün gefärbten Spalten bezeichnet als „Ausgangspunkt Vermietung“ und „Ausgangspunkt Verkauf“ werden zwei möglichen Endsituationen beschrieben. Bei dem „Ausgangspunkt Vermietung“ wird davon ausgegangen, dass die Wohnung vermietet wird. Das Investitionsvolumen wird mittels der Roherträge zurückgezahlt. Als Ergebnis wird die Mindestanzahl der Jahre angegeben, deren Rückzahlung der Investitionssumme, aus dem resultierenden Ertrag, bedarf

In der weiteren Spalte „Ausgangspunkt Verkauf“ wird davon ausgegangen, dass die Immobilie erneut veräußert wird. In der Spalte „Angestrebter Profit“ kann ein ideeller Prozentsatz angegeben werden. Eine Spalte darunter wird der tatsächliche Verkaufsprofit ermittelt. Die Errechnung vom Profit basiert auf dem neuen Verkaufspreis, den die Immobilie im Zuge der Investition erzielt.

# Die Rechentabelle

Kennzahlen		Investitionsberechnung	
<b>Erwerb</b>		<b>1.0 Erwerbskosten</b>	
Nutzfläche in m <sup>2</sup>	0	Erwerbskosten Wohnung	€ -
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	€ -	Grundwerbssteuer 3,5 %	€ -
Maklerkosten	€ -	Grundbucheintrag 1,1 %	€ -
sonstige Kosten	€ -	Notarkosten 3%	€ -
		Maklerkosten	€ -
		Sonstige Kosten	€ -
		<b>Summe Erwerbskosten</b>	<b>€ -</b>
<b>Umbau</b>		<b>2.0 Baukosten</b>	
Sanierungskosten pro m <sup>2</sup>	€ -	Sanierungskosten	€ -
Baunebenkosten	15%	Ust. 20%	€ -
Sonstige Kosten	€ -	Baunebenkosten	€ -
		Sonstige Kosten	€ -
		<b>Summe Baukosten</b>	<b>€ -</b>
<b>Finanzierung</b>		<b>3.0 Finanzierungskosten</b>	
Kreditzinsen	4%	Zinsen	€ -
Eigenkapital	20%	Sonstige Zinsen	€ -
Sonstige Zinsen	€ -	<b>Summe Finanzierungskosten</b>	<b>€ -</b>
<b>Mietzins / m<sup>2</sup></b>		<b>4.0 Ausgaben p. a.</b>	
Nettomietzins	€ -	Verwaltungskosten	€ -
sonst. Einnahmen	€ -	Instandhaltungskosten	0
		sonst. Kosten	0
		<b>Summe Ausgaben</b>	<b>€ -</b>
		<b>Summe Investitionskosten</b>	<b>€ -</b>
<b>Verwaltung</b>		<b>Ausgangssituation "Vermietung"</b>	
Verwaltungskosten	€ -	Investitionssumme in Höhe von	€ -
Instandhaltungskosten	€ -	Rückzahlung mit Ertrag nach	X Jahren
sonstige Kosten	€ -		
		<b>Ausgangssituation "Verkauf"</b>	
		Verkaufspreis	€ -
		Abzüglich Eigenkapital	€ -
		Angestrebter Profit	15% € -
		Tatsächlicher Profit	% € -
<b>Angestrebter Verkauf &amp; Profit</b>			
Verkaufspreis pro m <sup>2</sup>	€ -		
Trading profit	15%		

Abbildung 16.: Rechentabelle zur Investitionsberechnung

Quelle: Eigene Abbildung, Februar 2018.

## Variante 1 - Keine Sanierung:

In Variante 1 wird auf die Sanierung verzichtet. Für die Investition bedeutet es, dass die Erträge errechnet werden, die aus den unsanierten Wohnungen gewonnen werden. Der Kaufpreis und ein möglicher Verkaufspreis werden mit hoher Wahrscheinlichkeit unverändert bleiben.

### 6.2.1 Kennzahlen zur Investitionsberechnung

Für die Wohnungen der Ausstattungskategorie C dürfen lt. §16 des MRG maximal 1,71 € pro Quadratmeter verlangt werden, sofern sich diese im brauchbaren Zustand befinden (Kapitel 3.1.4.4.2). Der Betrag von 1,71 € pro Quadratmeter wird in der Investitionsberechnung somit als Mietertrag angenommen. Der Verkehrswert wird vor einer Transaktion von einem Sachverständigen ermittelt. Für die Investitionsberechnung wird jedoch ein fiktiver Wert angenommen. Jener Wert orientiert sich an einem Vergleich auf einer Immobilienseite. Der Immobilien Kalkulator, der auf Abbildung 16 zu erkennen ist, weist einen Richtwert für den Verkauf einer gebrauchten Wohnung, auf. Aufgrund des schlechten Zustandes der Wohnungen, wird für die Investitionsberechnung ein niedriger Kaufpreis von rund 1.500 € pro Quadratmeter angenommen.

#### Immobilienwert Kalkulator

<b>Objektart</b>	Gebrauchte Eigentumswohnung - Kauf	
<b>Bundesland</b>	Wien	
<b>Bezirk</b>	Wien 20., Brigittenau	
<b>Wohnlage</b>	Mittlere Wohnlage	
<b>Größe</b>	42 m <sup>2</sup>	
<b>Richtwert</b>	<b>€ 51.511,74</b>	<b>bis € 59.238,50</b>
<b>pro m<sup>2</sup></b>	€ 1.226,47	bis € 1.410,44

Abbildung 17.: Schätzung eines Verkaufswertes einer gebrauchten Wohnung in 1200 Wien

Quelle: *privatimmobilien.at*, Immobilienwert Kalkulator, Oktober 2017.

## 6.2.2 Investitionsberechnung Variante 1 – Wohnung Top 26 ohne Umbau

Kennzahlen		TOP 26
<b>Erwerb</b>		
Nutzfläche in m <sup>2</sup>		42,86
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	€	1.500,00
Maklerkosten	€	-
sonstige Kosten	€	-
<b>Umbau</b>		
Sanierungskosten pro m <sup>2</sup>	€	-
Baunebenkosten		0%
Sonstige Kosten	€	-
<b>Finanzierung</b>		
Kreditzinsen		4%
Eigenkapital		20%
Sonstige Zinsen	€	-
<b>Mietzins / m<sup>2</sup></b>		
Nettomietzins	€	1,71
sonst. Einnahmen	€	-
<b>Verwaltung</b>		
Verwaltungskosten	€	0,86
Instandhaltungskosten	€	-
sonstige Kosten	€	-
<b>Angestrebter Verkauf &amp; Profit</b>		
Verkaufspreis pro m <sup>2</sup>	€	1.500,00
Trading profit		5% - 15%

Investitionsberechnung	
<b>1.0 Erwerbskosten</b>	
Erwerbskosten Wohnung	€ 64.290,00
Grunderwerbssteuer 3,5 %	€ 2.250,15
Grundbucheintrag 1,1 %	€ 707,19
Notarkosten 3%	€ 1.928,70
Maklerkosten	€ -
Sonstige Kosten	€ -
<b>Summe Erwerbskosten</b>	<b>€ 69.176,04</b>
<b>2.0 Baukosten</b>	
Sanierungskosten	€ -
Ust. 20%	€ -
Baunebenkosten	€ -
Sonstige Kosten	€ -
<b>Summe Baukosten</b>	<b>€ -</b>
<b>3.0 Finanzierungskosten</b>	
Zinsen	€ 2.213,63
Sonstige Zinsen	€ -
<b>Summe Finanzierungskosten</b>	<b>€ 2.213,63</b>
<b>4.0 Ausgaben p. a.</b>	
Verwaltungskosten	€ 36,86
Instandhaltungskosten	0
sonst. Kosten	0
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>€ 36,86</b>
<b>Summe Investitionskosten</b>	<b>€ 71.426,53</b>

Investitionsberechnung	
<b>Roherträge p.a.</b>	
Mieteinnahmen	€ 879,49
Sonstige Einnahmen	€ -
<b>Summe Erträge</b>	<b>€ 879,49</b>
<b>Summe Erträge abzüglich Kostenp. 4.0</b>	
	€ 842,63
<b>Ausgangssituation "Vermietung"</b>	
Investitionssumme in Höhe von	€ 71.426,53
Rückzahlung mit Ertrag nach	85
Jahren	
<b>Ausgangssituation "Verkauf" nach einem Jahr</b>	
Verkaufspreis	€ 64.290,00
Abzüglich Eigenkapital	€ 13.835,21
Angestrebter maximaler Profit	15% € 10.713,98
Tatsächlicher Profit	-29% -€ 20.971,74

Abbildung 18.: Investitionsberechnung der Top 26. Ohne Sanierung, ohne Verkauf

Quelle: Eigene Abbildung, Februar 2018.

## **Variante 2 – Aufwertung zu Kategorie A**

Es werden fünf Wohnungen im Grundriss verändert. Die Wohnungen der Top 26 bis Top 30 werden mit dem Ziel umgebaut, dass sie nach Fertigstellung jeweils der Kategorie A entsprechen. Dabei ist zu beachten, dass eine Wohnung der Ausstattungskategorie A alle Voraussetzungen erfüllt, die in Kapitel 3 beschrieben werden. Beispielsweise muss die Wohnung mindestens über einen Vorraum verfügen, eine Kochgelegenheit, ein Zimmer, eine Toilette im Inneren und sich in einem brauchbaren Zustand befinden.

### **6.2.3 Bauliche Besonderheiten**

In den folgenden Abschnitten werden die baulichen Besonderheiten aufgezählt, die im Zuge Umbaus, am Versuchsobjekt, in Erscheinung treten.

#### **6.2.3.1 Top 29 – Herausforderung an die Nutzfläche**

Die größte Herausforderung der Wohneinheit ist die Nutzfläche. Da eine Normwohnung über mindestens eine Fläche von dreißig Quadratmetern verfügen muss, ist bei der Sanierung sehr darauf zu achten, dass die Quadratmeteranzahl nicht unterschritten wird. Dies bedeutet wiederum, dass so wenige neue Wände wie möglich, jedoch so viele wie notwendig aufgestellt werden. In diesem Fall erfüllt die Fläche nach dem Umbau noch knapp die Voraussetzung für eine Normwohnung.

### **6.2.3.2 Top 27, Top 28 – Durchbrüche / statisches Gutachten**

Durch den Umbau wird den Wohnungseinheiten der direkte Zugang zu den Toiletten ermöglicht. Dafür werden Durchbrüche in den Wänden geschaffen. Die Durchbrüche sind in der Größe der Architekturlichte einer Standardtüre (mindestens 80x200) zu errichten. Sowohl für solch geringe Durchbrüche, als auch für alle Durchbrüche im weiteren Mauerwerk ist zu beachten, dass vorerst ein statisches Gutachten von einem staatlich beeideten Statiker ausgestellt wird. Erst wenn ein Geringfügigkeitsgutachten über die statische Unbedenklichkeit besteht, darf das Mauerwerk an der vorgesehenen Stelle abgebrochen werden. Im kleineren Ausmaß, wie in Top 26 bis Top 30, handelt es sich um geringe Durchbrüche, die die Öffnungen für Türen gewährleisten. Jene Öffnungen sind statisch unbedenklich und es wird ein Geringfügigkeitsgutachten ausgestellt. Es ist dennoch darauf zu achten ein Überlager einzubauen, sofern man nicht bis an die Deckenunterkante öffnet. Ein Überlager hat die unterstützende Funktion, die weiteren Ziegel aufzulagern. Stellt sich heraus, dass eine Wand die Tragfähigkeit aufgrund eines Durchbruches doch nicht gewährleisten kann, so wird der Statiker laut seiner Berechnungen eine Empfehlung an die Kompensation abgeben. Dabei kann entweder an einer anderen Stelle des Mauerwerks mit der Schließung einer weiteren Öffnung kompensiert werden oder es ist ein tragendes Element von Nöten, wie zum Beispiel ein Stahlrahmen. Jener Rahmen wird um die Öffnung eingebaut und trägt die darüberliegende Last ab.

### **6.2.3.3 Top 26, Top 30 - Grundrisse**

Die beiden Wohnungen bieten im Inneren etwas mehr Spielraum für eine neue Grundrissgestaltung. Da die Grundrisse ähnlich sind in der Aufteilung der Flächen und der Abstände der Wand zu den jeweiligen Türen, können beide Wohnungen mit jeweils einem, oder zwei Zimmern ausgeführt werden. Für Top 26 wird ein Grundriss mit einer größeren Küche und nur einem Wohnzimmer entworfen, Top 30 hingegen wird als mit zwei Zimmern und einer Kochgelegenheit geplant.

### **6.2.3.4 Top 30 - Brandabschnitt**

Der Eingangsbereich der Wohnung der Top 30 könnte sogar noch eine Vergrößerung erfahren, sofern die Eingangstüre in den Gang hineinversetzt wird. In der Wohnung nebenan (der Top 29) wird das Gangfenster zugemauert. Warum also sollte man den Vorraum von Top 30 nicht vergrößern und einen Teil vom Gang benutzen? Das kann natürlich gemacht werden, jedoch wird eine kostengünstige Sanierung angestrebt. Wird eine neue Eingangstüre eingebaut, versetzt man die Wand mit der Eingangstüre oder versetzt man die Türöffnung, so darf die Bestandstüre nicht wieder eingebaut werden. Es muss eine neue, zeitgemäße, kostenintensivere und selbstschließende Brandschutzsicherheitstüre eingebaut werden. Die Regelungen basieren auf den Bestimmungen der OIB-Richtlinie 2 – dem Brandschutz, der vorgibt bestimmte Brandschutzsicherheitstüren ebenfalls selbstschließende Brandschutzfenster zwischen die Brandabschnitte einzubauen. Unsanierte Altbauwohnungen verfügen in der Regel selten über zeitgemäße Brandschutzsicherheitstüren. Im Zuge eines Umbaus können

jedoch die Bestandstüren an Ort und Stelle belassen werden, um den Erhalt des einheitlichen Bildes im Gangbereich zu gewährleisten.

#### **6.2.4 Investitionskennzahlen**

Nach erfolgreicher Sanierung kann für die jeweilige Wohneinheit der Richtwertmietzins verlangt werden. Der Richtwertmietzins einer Wohnung der Ausstattungskategorie A beträgt 5,58 € pro Quadratmeter der Nutzfläche. Eine näherungsweise Schätzung des zulässigen Richtwertmietzinses in Summe der Zu- und Abschläge, kann auf der Internetseite der Stadt Wien überprüft werden (<https://www.wien.gv.at/richtwert/berechnung>). Es wird die Adresse, das Datum der Vertragserrichtung, die Stockwerkslage, die Ausstattung der Wohnung, der Zustand und weitere Eigenheiten der Mietwohnung bekanntgegeben. Basierend auf den Informationen wird ein Richtwert berechnet. Für die Investitionsberechnung wird der Richtwert von 5,58 € gewählt. Da es sich hierbei nun um Kategorie A handelt, werden die Verwaltungskosten (wie in Kapitel 4.1.12 angeführt) auf 3,34 € pro Quadratmeter angesetzt. Für den Kaufpreis der Wohnung im unsanierten Zustand wird weiterhin ein Preis von 1.500,- € pro Quadratmeter angenommen. Die Sanierung wird mit einem Pauschalpreis von 1.000,- € pro Quadratmeter angesetzt und die Baunebenkosten mit 15% angenommen. Für den erhofften Verkaufspreis wird ein Vergleich mit dem Preisspiegel aus Kapitel 4.1.3.1 angenommen. Da sich der Rest des Gebäudes ebenfalls in einem unsanierten Zustand befindet, wird ein fiktiver Betrag von 4.000,- € pro Quadratmeter angestrebt und ein Trading Profit von bis zu 15% erhofft.

## 6.2.5 Variante 2 / Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit

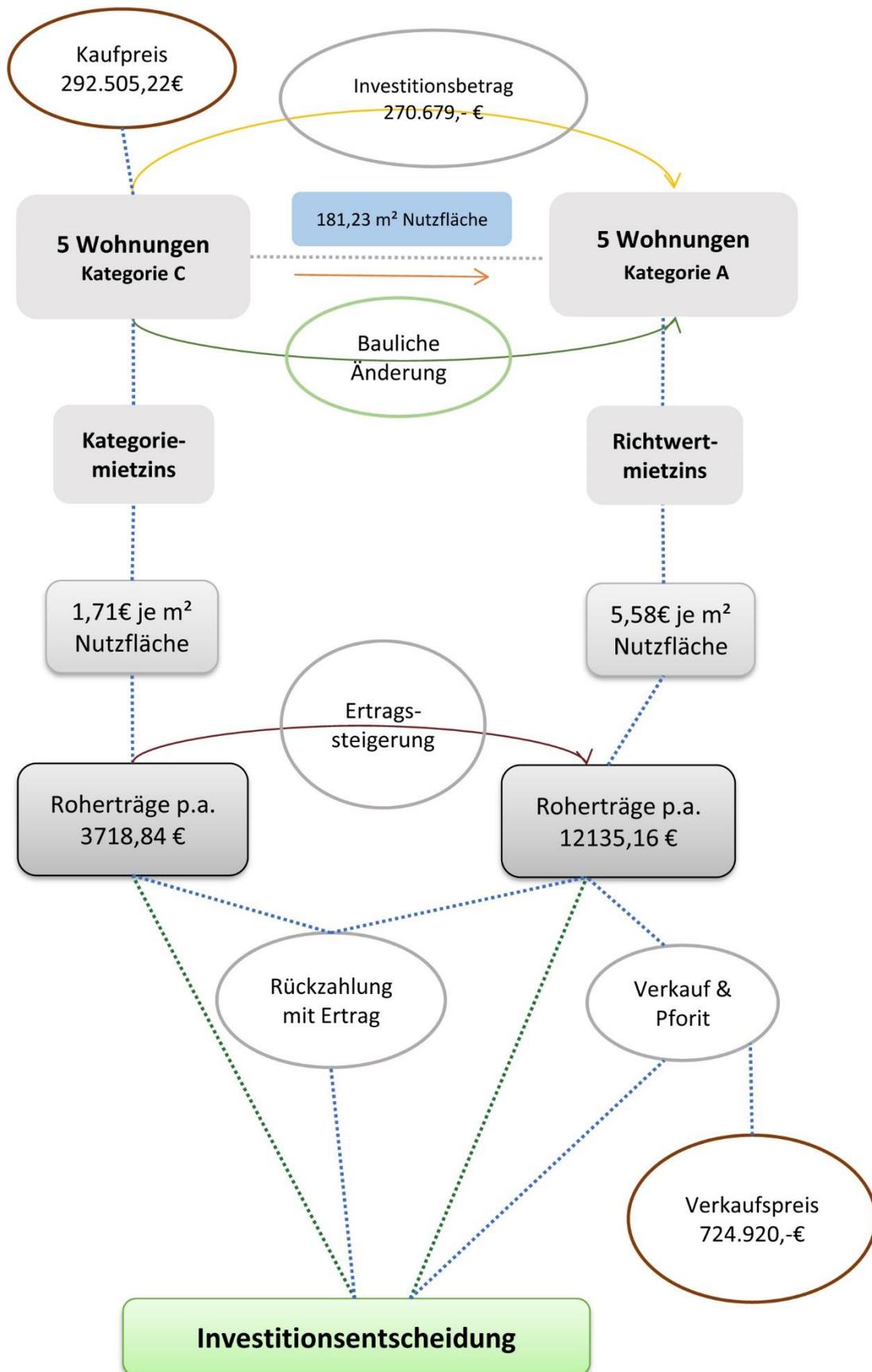


Abbildung 19.: Variante 2 Einflussfaktoren auf die Investitionsentscheidung

Quelle: Eigene Abbildung, Februar 2018.



## 6.2.7 Entwurfsplan Variante 2

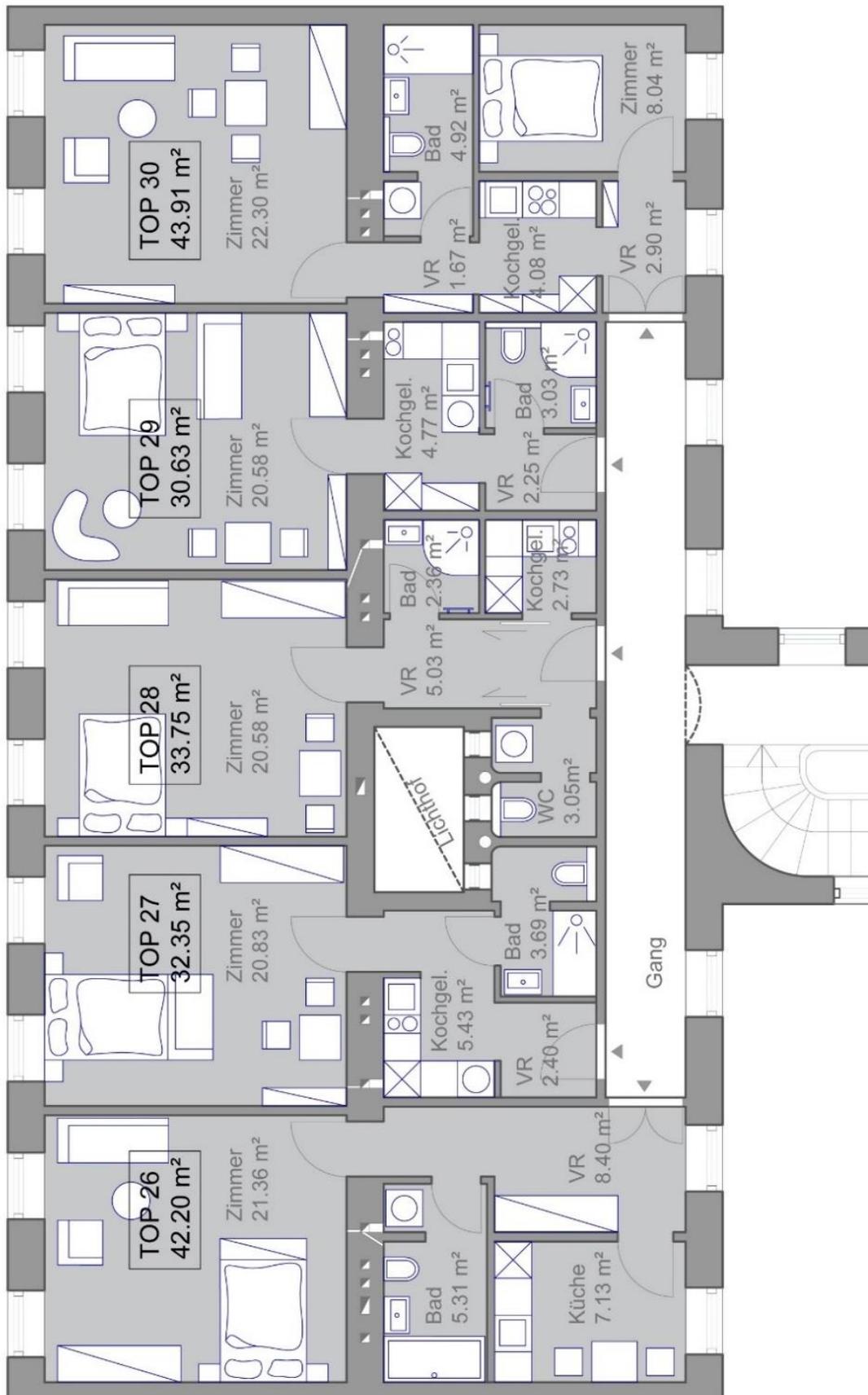


Abbildung 21.: Variante 2, Grundrisse: Top 26, Top 27, Top 28, Top 29, Top 30

Quelle: Eigene Abbildung, Oktober 2017.

## 6.2.8 Investitionsberechnung Variante 2 / Umbau einer Wohnung - Top 26

Kennzahlen		Top 26
<b>Erwerb</b>		
Nutzfläche in m <sup>2</sup>		42,85
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	€	1.500,00
Maklerkosten	€	-
sonstige Kosten	€	-
<b>Umbau</b>		
Sanierungskosten pro m <sup>2</sup>	€	1.000,00
Baunebenkosten	15%	
Sonstige Kosten	€	-
<b>Finanzierung</b>		
Kreditzinsen	4%	
Eigenkapital	20%	
Sonstige Zinsen	€	-
<b>Mietzins / m<sup>2</sup></b>		
Nettomietzins	€	5,58
sonst. Einnahmen	€	-
<b>Verwaltung</b>		
Verwaltungskosten	€	3,34
Instandhaltungskosten	€	-
sonstige Kosten	€	-
<b>Angestrebter Verkauf &amp; Profit</b>		
Verkaufspreis pro m <sup>2</sup>	€	4.000,00
Trading profit	15%	

Investitionsberechnung		
<b>1.0 Erwerbskosten</b>		
Erwerbskosten Wohnung	€	64.275,00
Grunderwerbssteuer 3,5 %	€	2.249,63
Grundbucheintrag 1,1 %	€	707,03
Notarkosten 3%	€	1.928,25
Maklerkosten	€	-
Sonstige Kosten	€	-
<b>Summe Erwerbskosten</b>	<b>€</b>	<b>69.159,90</b>
<b>2.0 Baukosten</b>		
Sanierungskosten	€	42.850,00
Ust. 20%	€	8.570,00
Baunebenkosten	€	6.427,50
Sonstige Kosten	€	-
<b>Summe Baukosten</b>	<b>€</b>	<b>57.847,50</b>
<b>3.0 Finanzierungskosten</b>		
Zinsen	€	4.064,24
Sonstige Zinsen	€	-
<b>Summe Finanzierungskosten</b>	<b>€</b>	<b>4.064,24</b>
<b>4.0 Ausgaben p. a.</b>		
Verwaltungskosten	€	143,12
Instandhaltungskosten	0	
sonst. Kosten	0	
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>€</b>	<b>143,12</b>
<b>Summe Investitionskosten</b>	<b>€</b>	<b>131.214,76</b>
<b>Roherträge p.a.</b>		
Mieteinnahmen	€	2.869,24
Sonstige Einnahmen	€	-
<b>Summe Erträge</b>	<b>€</b>	<b>2.869,24</b>
<b>Summe Erträge abzüglich Kostenp. 4.0</b>	<b>€</b>	<b>2.726,12</b>
<b>Ausgangssituation "Vermietung"</b>		
Investitionssumme in Höhe von	€	131.214,76
Rückzahlung mit Ertrag nach	48	Jahren
<b>Ausgangssituation "Verkauf"</b>		
Verkaufspreis	€	171.400,00
Abzüglich Eigenkapital	€	25.401,48
Angestrebter Profit	15%	19.682,21
Tatsächlicher Profit	11%	14.783,76

Abbildung 22.: Investitionsberechnung Top 26 nach Umbausanierung, Variante 2

Quelle: Eigene Abbildung, Februar 2018.

## 6.2.9 Investitionsberechnung Variante 2 / Umbau von fünf Wohnungen

Kennzahlen		TOP 26 - 30
<b>Erwerb</b>		
Nutzfläche in m <sup>2</sup>		181,23
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	€	1.500,00
Maklerkosten	€	-
sonstige Kosten	€	-
<b>Umbau</b>		
Sanierungskosten pro m <sup>2</sup>	€	1.000,00
Baunebenkosten	15%	
Sonstige Kosten	€	7.000,00
<b>Finanzierung</b>		
Kreditzinsen	4%	
Eigenkapital	20%	
Sonstige Zinsen	€	-
<b>Mietzins / m<sup>2</sup></b>		
Nettomietzins	€	5,58
sonst. Einnahmen	€	-
<b>Verwaltung</b>		
Verwaltungskosten	€	3,34
Instandhaltungskosten	€	-
sonstige Kosten	€	-
<b>Angestrebter Verkauf &amp; Profit</b>		
Verkaufspreis pro m <sup>2</sup>	€	4.000,00
Trading profit	15%	

Investitionsberechnung	
<b>1.0 Erwerbskosten</b>	
Erwerbskosten Wohnung	€ 271.845,00
Grundenwerbssteuer 3,5 %	€ 9.514,58
Grundbucheintrag 1,1 %	€ 2.990,30
Notarskosten 3%	€ 8.155,35
Maklerkosten	€ -
Sonstige Kosten	€ -
<b>Summe Erwerbskosten</b>	<b>€ 292.505,22</b>
<b>2.0 Baukosten</b>	
Sanierungskosten	€ 181.230,00
Ust. 20%	€ 36.246,00
Baunebenkosten	€ 27.184,50
Sonstige Kosten	€ 7.000,00
<b>Summe Baukosten</b>	<b>€ 251.660,50</b>
<b>3.0 Finanzierungskosten</b>	
Zinsen	€ 17.413,30
Sonstige Zinsen	€ -
<b>Summe Finanzierungskosten</b>	<b>€ 17.413,30</b>
<b>4.0 Ausgaben p. a.</b>	
Verwaltungskosten	€ 605,31
Instandhaltungskosten	0
sonst. Kosten	0
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>€ 605,31</b>
<b>Summe Investitionskosten</b>	<b>€ 562.184,33</b>

Investitionsberechnung	
<b>Roherträge p.a.</b>	
Mieteinnahmen	€ 12.135,16
Sonstige Einnahmen	€ -
<b>Summe Erträge</b>	<b>€ 12.135,16</b>
<b>Summe Erträge abzüglich Kostenp. 4.0</b>	<b>€ 11.529,85</b>
<b>Ausgangssituation "Vermietung"</b>	
Investitionssumme in Höhe von	€ 562.184,33
Rückzahlung mit Ertrag nach	49 Jahren
<b>Ausgangssituation "Verkauf"</b>	
Verkaufspreis	€ 724.920,00
Abzüglich Eigenkapital	€ 108.833,14
Angestrebter Profit	15%
Tatsächlicher Profit	10%

Abbildung 23.: Investitionsberechnung Top 26 – Top 30 nach Umbausanierung, Variante 2

Quelle: Eigene Abbildung, Februar 2018.

### **Variante 3 – Zusammenlegung von Wohnungen**

Die Wohnungen der Top 26, Top 27, Top 28 und Top 29 werden im Zuge der Umbauarbeiten zu einer Wohneinheit zusammengelegt. Nach der Fertigstellung entsteht eine ganze Wohneinheit. Die resultierende „Top 28 A“ soll insgesamt eine Nutzfläche von über 130 m<sup>2</sup> aufweisen. Eine Normwohnung wird mit einer Fläche von bis zu 130 m<sup>2</sup> definiert. Eine Wohnung, die über mehr Nutzfläche als eine Normwohnung verfügt fällt somit aus dem vollen Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes, rückt in den Teilanwendungsbereich und hat folglich nicht mehr den Richtwertzins als Grundlage des Rohertrages, sondern den angemessenen Mietzins.

#### **6.2.10 Bauliche Besonderheiten**

Die baulichen Besonderheiten sind den der Variante 2 ähnlich. Hierbei sind ebenfalls Erfordernisse an die Brandabschnitte und statische Anforderungen zu erfüllen. Die Grundrissgestaltung in Bezug auf die Nutzfläche wird vor neuerliche Herausforderungen gestellt.

##### **6.2.10.1 Grundrissgestaltung im Bestand**

Sobald im Bestand gearbeitet wird, bieten die Grundrisse kein freies Spiel mit der Gestaltung und Anordnung der Räume. Tragende Wände stehen bereits an Ort und Stelle, Kamine sind zugeordnet, werden benutzt, nur an bestimmten Stellen ist ein Durchbruch möglich. Die Pläne müssen an die bereits bestehenden technischen Gegebenheiten angepasst werden. So ist

darauf zu achten, dass sich die Nassräume in ausreichender Distanz zu den Abfallsträngen befinden um die Neigung von 2% zu gewährleisten, die Distanzen nicht zu lang sind, da sonst Revisionsöffnungen notwendig werden, Wände können sich als dünner oder breiter erweisen als im Plan angegeben und ab und an stimmt der Grundriss mit dem Bestand nicht überein. Eine freie Grundrissgestaltung ist also nicht möglich. Bei der Anordnung der Räume ist darauf zu achten eine logische Abfolge im Inneren zu gewährleisten um den Grundriss so effizient wie möglich zu gestalten.

### **6.2.11 Investitionskennzahlen**

Für den Kaufpreis und den Verkaufspreis werden die gleichen Werte gewählt wie in Variante 2. In Variante 3 erhöhen sich die Sanierungskosten. Die tragende Wand zwischen der ehemaligen Top 27 und Top 28 wird abgebrochen. Daher muss eine statische Maßnahme ergriffen werden. Es wird ein statischer Stahlrahmen eingezogen. Dafür werden weitere Kosten in Höhe von 7.000,- € angesetzt. Da es sich bei der Wohnung um keine Normwohnung mehr handelt darf der angemessene Mietzins verlangt werden. Hierfür wird mit dem Preisspiegel Kap. 4.1.3.1 verglichen. Für die Investitionsberechnung wird ein fiktiver Betrag von 12,00 € pro Quadratmeter gewählt. Da die Nachfrage in Wien recht groß ist, ist mit einem Mietausfallwagnis nicht zu rechnen.

# Umbauplan Variante 3 / Aus fünf Wohnungen werden Zwei

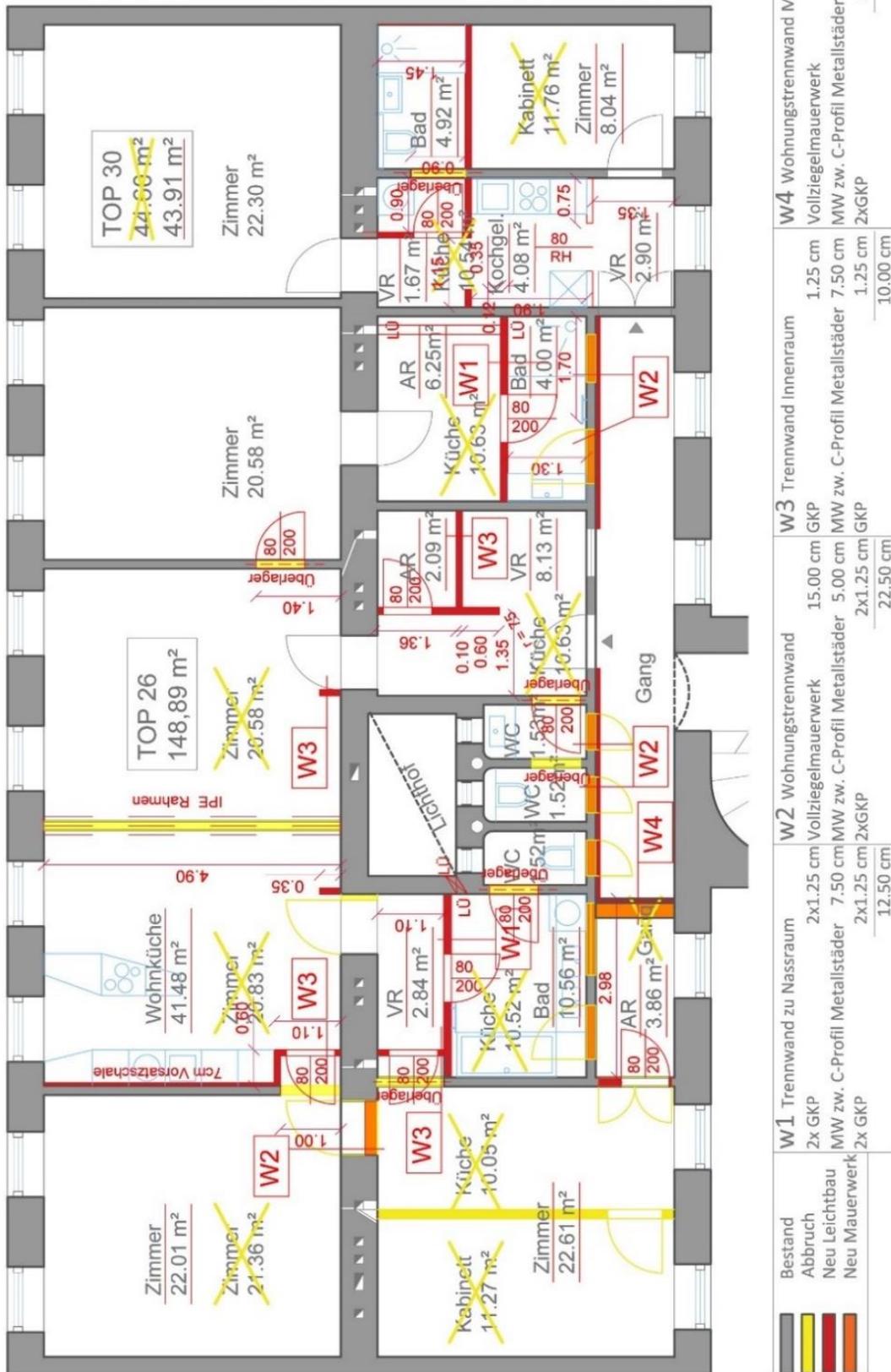


Abbildung 24.: Variante 3, Umbauplan: Top 26, Top 27, Top 28, Top 29, Top 30

Quelle: Eigene Abbildung, Oktober 2017.



## 6.2.13 Investitionsberechnung Variante 3 / Top 28 A

Kennzahlen		TOP 28 A
<b>Erwerb</b>		
Nutzfläche in m <sup>2</sup>	148,89	
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	€ 1.500,00	
Maklerkosten	€ -	
sonstige Kosten	€ -	
<b>Umbau</b>		
Sanierungskosten pro m <sup>2</sup>	€ 1.000,00	
Baunebenkosten	15%	
Sonstige Kosten	€ 7.000,00	
<b>Finanzierung</b>		
Kreditzinsen	4%	
Eigenkapital	20%	
Sonstige Zinsen	€ -	
<b>Mietzins / m<sup>2</sup></b>		
Nettomietzins	€ 12,00	
sonst. Einnahmen	€ -	
<b>Verwaltung</b>		
Verwaltungskosten	€ 3,34	
Instandhaltungskosten	€ -	
sonstige Kosten	€ -	
<b>Angestrebter Verkauf &amp; Profit</b>		
Verkaufspreis pro m <sup>2</sup>	€ 4.000,00	
Trading profit	5% - 15%	

Investitionsberechnung	
<b>1.0 Erwerbskosten</b>	
Erwerbskosten Wohnung	€ 207.000,00
Grunderwerbssteuer 3,5 %	€ 7.245,00
Grundbucheintrag 1,1 %	€ 2.277,00
Notarskosten 3%	€ 6.210,00
Maklerkosten	€ -
Sonstige Kosten	€ -
<b>Summe Erwerbskosten</b>	<b>€ 222.732,00</b>
<b>2.0 Baukosten</b>	
Sanierungskosten	€ 148.890,00
Ust. 20%	€ 29.778,00
Baunebenkosten	€ 22.333,50
Sonstige Kosten	€ 7.000,00
<b>Summe Baukosten</b>	<b>€ 208.001,50</b>
<b>3.0 Finanzierungskosten</b>	
Zinsen	€ 13.783,47
Sonstige Zinsen	€ -
<b>Summe Finanzierungskosten</b>	<b>€ 13.783,47</b>
<b>4.0 Ausgaben p. a.</b>	
Verwaltungskosten	€ 497,29
Instandhaltungskosten	0
sonst. Kosten	0
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>€ 497,29</b>
<b>Summe Investitionskosten</b>	<b>€ 445.014,26</b>

Investitionsberechnung	
<b>Roherträge p. a.</b>	
Mieteinnahmen	€ 21.440,16
Sonstige Einnahmen	€ -
<b>Summe Erträge</b>	<b>€ 21.440,16</b>
<b>Summe Erträge abzüglich Kostenp. 4.0</b>	<b>€ 20.942,87</b>
<b>Ausgangssituation "Vermietung"</b>	
Investitionssumme in Höhe von	€ 445.014,26
Rückzahlung mit Ertrag nach	21 Jahren
<b>Ausgangssituation "Verkauf"</b>	
Verkaufspreis	€ 595.560,00
Abzüglich Eigenkapital	€ 86.146,70
Angestrebter maximaler Profit	15% € 66.752,14
Tatsächlicher Profit	14% € 64.399,04

Abbildung 26.: Investitionsberechnung Top 28 A nach Umbausanierung, Variante 3

Quelle: Eigene Abbildung, Februar 2018.

## 6.2.14 Investitionsberechnung Variante 3 / 1. Obergeschoss

Kennzahlen		1. OG
<b>Erwerb</b>		
Nutzfläche in m <sup>2</sup> TOP X		148,89
Nutzfläche in m <sup>2</sup> Top X		43,91
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	€	1.500,00
Maklerkosten	€	-
sonstige Kosten	€	-
<b>Umbau</b>		
Sanierungskosten pro m <sup>2</sup>	€	1.000,00
Baunebenkosten	€	15%
Sonstige Kosten	€	7.000,00
<b>Finanzierung</b>		
Kreditzinsen	€	4%
Eigenkapital	€	20%
Sonstige Zinsen	€	-
<b>Mietzins</b>		
Nettomietzins TOP 26 NEU	€	12,00
Nettomietzins Top 30	€	5,58
sonst. Einnahmen	€	-
<b>Verwaltung</b>		
Verwaltungskosten	€	3,34
Instandhaltungskosten	€	-
sonstige Kosten	€	-
<b>Angestrebter Verkauf &amp; Profit</b>		
Verkaufspreis pro m <sup>2</sup>	€	4.000,00
Trading profit	€	15%

Investitionsberechnung	
<b>1.0 Erwerbskosten</b>	
Erwerbskosten Wohnung	€ 271.845,00
Grunderwerbssteuer 3,5 %	€ 9.514,58
Grundbucheintrag 1,1 %	€ 2.990,30
Notarkosten 3%	€ 8.155,35
Maklerkosten	€ -
Sonstige Kosten	€ -
<b>Summe Erwerbskosten</b>	<b>€ 292.505,22</b>
<b>2.0 Baukosten</b>	
Sanierungskosten	€ 192.800,00
Ust. 20%	€ 38.560,00
Baunebenkosten	€ 28.920,00
Sonstige Kosten	€ 7.000,00
<b>Summe Baukosten</b>	<b>€ 267.280,00</b>
<b>3.0 Finanzierungskosten</b>	
Zinsen	€ 17.913,13
Sonstige Zinsen	€ -
<b>Summe Finanzierungskosten</b>	<b>€ 17.913,13</b>
<b>4.0 Ausgaben p. a.</b>	
Verwaltungskosten	€ 497,29
Instandhaltungskosten	€ -
sonst. Kosten	€ -
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>€ 497,29</b>
<b>Summe Investitionskosten</b>	<b>€ 578.195,64</b>

Investitionsberechnung	
<b>Erträge p. a.</b>	
Mieteinnahmen	€ 24.380,37
Sonstige Einnahmen	€ -
<b>Summe Erträge</b>	<b>€ 24.380,37</b>
<b>Summe Erträge abzüglich Kostenp. 4.0</b>	
	<b>€ 23.883,08</b>
<b>Ausgangssituation "Vermietung"</b>	
Investitionssumme in Höhe von	€ 578.195,64
Rückzahlung mit Ertrag nach	24 Jahren
<b>Verkauf</b>	
Verkaufspreis	€ 771.200,00
Abzüglich Eigenkapital	€ 111.957,04
Angestrebter Profit	15% € 86.729,35
Tatsächlicher Profit	14% € 81.047,32

Abbildung 27.: Investitionsberechnung 1. Obergeschoss nach Umbausanierung, Variante 3

Quelle: Eigene Abbildung, Februar 2018.

## 6.2.15 Variante 3 / Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit

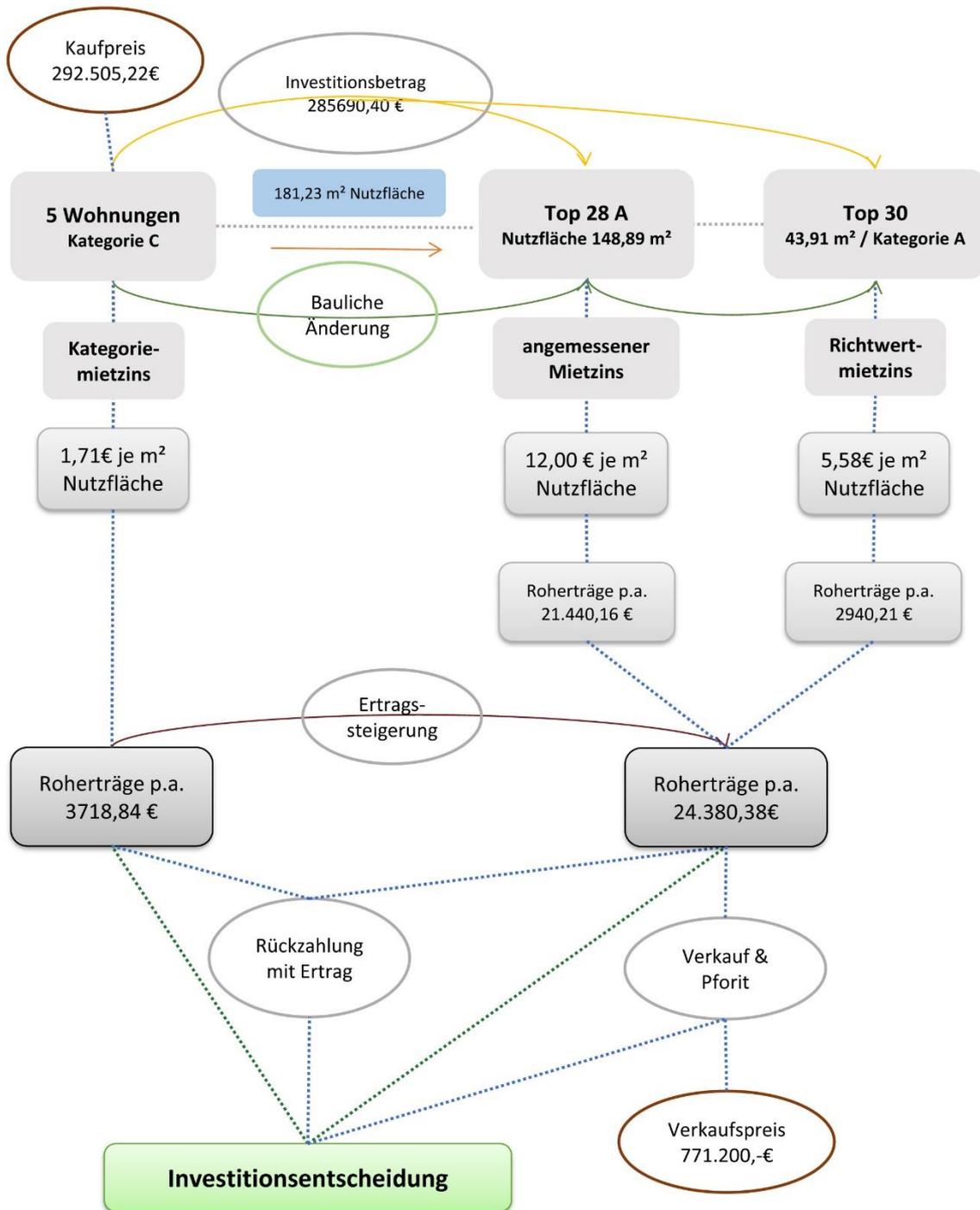


Abbildung 28.: Variante 3 Einflussfaktoren auf die Investitionsentscheidung

Quelle: Eigene Abbildung, Februar 2018.

## **Auswertung**

### **Variante 1 / Top 26 unsaniert**

In der Berechnung der Variante 1 (Abbildung 18) wird eine Wohnung mit der Fläche von 42,20 m<sup>2</sup> erworben. Das Investitionsvolumen beträgt über 70.000,- €. Die Wohnung wird in einem unsanierten und schlecht brauchbaren Zustand belassen. Die Erträge aus dem Mietzins sind dermaßen gering, dass eine Investition wenig Sinn ergibt. Besteht die Absicht das Investment mit den Erträgen zurückzahlen, so muss mit einer Zeitspanne von mindestens 85 Jahren gerechnet werden. Die Aussage über die Rückzahlungsdauer, soll die Ziele und die Sinnhaftigkeit einer Investition (in jener Form) in Frage stellen. Im Zuge des Erwerbs einer Immobilie ist mit weiteren Kosten zu rechnen. Diverse Erwerbskosten und Zinsen erweitern den Betrag des Kaufpreises um eine deutliche Summe. Wird die Wohnung nach einem Jahr verkauft, und wird ein ähnlicher Verkehrswert ermittelt, so ist daher mit Verlusten ab 29% zu rechnen.

### **Variante 2 / Top 26 saniert**

In der Variante wird die Wohnung der Top 26 umgebaut und befindet sich nach Fertigstellung in einem zeitgemäßen und brauchbaren Zustand (Abbildung 20 – Abbildung 21).

Die Grundrisse erfüllen die Voraussetzungen der Ausstattungskategorie A. Resultierend aus der Aufwertung, hat sich der Mietzins und somit die Erträge erhöht. Die Investitionsberechnung ist Abbildung 22 zu entnehmen. Die Mieteinnahmen haben sich im Vergleich zu Variante 1 (Abbildung 18) fast verdreifacht. Das Investmentvolumen hat sich verdoppelt. Bei der Investitionsberechnung ist es interessant zu beobachten, dass eine Rückzahlung im Zuge der Erträge weiterhin sehr lange dauert, sich jedoch im Vergleich zu Variante 1 auf achtundvierzig Jahre verkürzt. Die Zeitspanne der Rückzahlung ist nach wie vor enorm hoch, jedoch verdeutlicht diese Aussage die Auswirkungen des erhöhten Mietzinses auf die Gesamtsituation im Vergleich zum unsanierten Zustand.

Ein Investment bei der Variante macht dann einen Sinn, wenn man die Immobilie im Nachhinein wieder veräußert. Es wird einen Profit von etwa 11 % erreicht.

### **Variante 2 / 1. Obergeschoss**

In der Rechentabelle (Abbildung 23) werden die Kosten der kompletten Sanierung der Top 26 – Top 30 aufgezeigt. Es wird in fünf Wohnungen investiert und zeitgleich saniert. Alle Wohnungen entsprechen nach dem Umbau der Kategorie A. Auf einer Fläche von circa 180 m<sup>2</sup> beträgt das Investmentvolumen etwa 560.000 €. Es wird ein Profit von etwa 10% erreicht.

### **Variante 3 / Top 28 A**

Die Berechnung erfolgt für die Wohnung der „Top 28 A“ und ist Abbildung 26 zu entnehmen. Die Wohnung weist eine Nutzfläche von 148,89 m<sup>2</sup> auf und ein Investmentvolumen von etwa 445.000,- €. Im Vergleich zur unsanierten Variante (Abbildung 18), hat sich bei dem Mietertrag pro Quadratmeter der Nutzfläche fast verfünffacht. Nach erfolgreichem Verkauf kann ein Gewinn von mehr als 64.000,- € erzielt werden. Die errechnete Zeitspanne für die Rückzahlung kann grob mit 21 Jahren geschätzt werden. Der Profit bei einer Veräußerung liegt bei etwa 14%.

### **Variante 3 / 1. Obergeschoss**

In der Rechentabelle werden die Kosten der kompletten Sanierung der Top 26 – Top 30 aufgezeigt (Abbildung 27). Die Wohnung der Top 28 A und Top 30 werden im selben Zuge berechnet. Beide Wohnungen weisen einen unterschiedlichen Mietzins auf. Für Top 28 A wird der freie Mietzins angenommen, für Top 30 gilt der Richtwertmietzins.

Daher sind in der Tabelle die Spalten für die Top 28 A und Top 30 ergänzt. Aus Beiden errechnet sich der Jahresrohertrag. Auf einer Fläche von insgesamt circa 190 m<sup>2</sup> beträgt das Investmentvolumen etwa 580.000 €. Die Zeitspanne der Rückzahlung der Finanzierung beträgt nun fast 24 Jahre. Wird die Immobilie verkauft, so wird ein Profit ab 14% ermöglicht.

## Vergleich Variante 2 und Variante 3

	Variante 2	Variante 3
Abbildung	Abb. 23	Abb. 27
Kaufpreis	271.845,00 €	271.845,00 €
Investitionsvolumen	562.184,33 €	578.195,32 €
Roherträge p.a.	11.520,85 €	23.883,08 €
Rückzahlung mit Ertrag	49 Jahre	24 Jahre
Verkaufspreis	724.920,00 €	771.200,00 €
Rendite beim Verkauf	10% / 53.902,52 €	14% / 81.047,00 €

Abbildung 29.: Vergleich Investitionszahlen, Variante 2 und Variante 3

Quelle: Eigene Abbildung, Februar 2018.

Es werden die Investitionen der Variante 2 und Variante 3 verglichen. Bei beiden Varianten wurde das 1. Obergeschoss des hinteren Gebäudebauteiles umgebaut.

Die Investitionsberechnung für die Variante 2 ist dem Abbild 23 zu entnehmen, die Berechnung für Variante 3 wird in Abbild 27 dargestellt. In der Investitionsrechnung der Variante 2 wurde auf einer Fläche von etwa 180 m<sup>2</sup> ein Investmentvolumen von ca. 560.000 € getätigt. In der Variante wurden fünf Wohnungen der Kategorie C zu Kategorie A umgebaut.

In Umbauvariante 3 ergibt sich aus dem Umbau eine Gesamtnutzfläche von etwa 190m<sup>2</sup> und es wird ein Investmentvolumen von 580.000 € getätigt. In jener Variante wurden die fünf Bestandswohnungen zu zwei Wohnungen umgebaut. Die größere der beiden Wohnungen weist eine Fläche von über 130 m<sup>2</sup> auf, so dass im Falle einer Vermietung der angemessene Mietzins vereinbart werden darf.

In beiden Investitionsvarianten errechnet sich der Betrag aus dem neuen Mietzins und der Verkaufspreis orientiert sich an Vergleichspreisen zu Immobilien ähnlicher Lage, Größe und Beschaffenheit. Beide Varianten ergeben eine unterschiedliche Rendite trotz identischer Bau- Ankauf- und Verkaufskosten pro Quadratmeter. Bei der Veräußerung wird jeweils ein Profit von 10% und 14% erreicht. Variante 3 weist eine Investitionssumme auf, deren Betrag knapp 16.000,- € höher ist, als der Betrag in Variante 2. Der Gewinn nach einer Veräußerung übersteigt dennoch den Betrag der Variante 2 um fast 30.000,- €. Der große Unterschied liegt darin, dass in Variante 3 mehr Nutzfläche nach dem Umbau zur Verfügung steht, da diverse Wände umgeplant und abgebrochen werden. In Variante 2 hingegen verringert sich die Fläche. Insgesamt entsteht eine Differenz von ca. 11 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die Variante 3 eine höhere Rendite verschaffen. Ein weiterer Unterschied liegt Rückzahlungszeitraum. Die Zeitspanne der Variante 3 halbiert sich im Vergleich zu Variante 2. Dies liegt an den unterschiedlichen Mietzinsarten. Für alle Wohnungen der Variante 2 darf der Höchstbetrag des Richtwertzinses angesetzt werden, in der Top 28 A jedoch wird der angemessene Mietzins mit 12,00 € pro m<sup>2</sup> angenommen. Besteht das Ziel einer langfristigen Investition, so ist der Umbau der Variante 3 von Vorteil.

Der erhoffte maximale Profit von 15% wird in keiner der Berechnungen erreicht. In den Berechnungen wurden gleichbleibend ähnliche Werte für den Ankauf, Verkauf, Zinsen und die Baukosten gewählt. In der Realität variieren jene Kosten. Die Verkaufskosten können unter Umständen höher ausfallen, die Zinsen niedriger, die Ankaufskosten können entfallen im Falle eines Erbes und die Umbaukosten für eine Standardsanierung werden sich in einem deutlich niedrigeren Bereich bewegen. Für Überblick und als Entscheidungshilfe erfüllt die Rechentabelle ihren Zweck.



## 7. Schlussfolgerung

Für den Investitionsversuch wurde angenommen, dass der Erwerb von fünf Wohnungen zeitgleich erfolgen kann und diese sich im nicht bewohnten Zustand befinden. In der Tat wäre dies in einigen Ausnahmefällen möglich. Auch in der Vorgartenstraße 67, 1200 Wien besteht theoretisch gesehen die Möglichkeit des zeitgleichen Erwerbs, da das ganze Gebäude im Besitz einer einzelnen Privatperson steht und die etwa 30% der Wohnungen unbewohnt sind, oder befristete Mietverträge aufweist. Im Regelfall ist das zeitgleiche Freiwerden von fünf Wohnungen ein Wunschgedanke, der in der Praxis in den seltensten Fällen vorkommt.

Bei dem Versuch der Investition mit der Umbauvariante 2 handelt es sich um einen realistischen Gedanken. Aufgrund des hohen Leerstandes, ist der Erwerb vereinzelter Wohnobjekte in Wien möglich. Befindet sich eine Wohnung in einem niedrigen Ausstattungszustand und der Kaufpreis ist gering, so ist eine Investition anzuraten. Mit dem Wissen über die Mietrechtsgesetze, einem Eigenkapital und etwas Geduld kann die passende Immobilie gefunden werden.

Für einen Großteil der Wohnungssuchenden sind Altbauwohnungen attraktive Objekte. Die Nachfrage in Wien ist sehr groß. Immerhin zählt Wien zu einer der schnell wachsenden Städte weltweit. Und dennoch stehen rund 10.000 Wohnungen in Wien langfristig leer.<sup>112</sup> „Bei weiteren 25.000 handelt es sich um marktaktiven Leerstand...“<sup>113</sup> solch eine Anzahl ist notwendig, um den reibungslosen Wohnungswechsel in einer Stadt wie Wien zu

---

<sup>112</sup> derstandard.at, *Mangel an Daten zu Leerstand stellt Gemeinde vor Probleme*, 28.Juli 2017.

<sup>113</sup> derstandard.at, *Mangel an ...*, 28.Juli 2017.

ermöglichen. Doch sind die Zahlen der ständig leerstehenden Wohnungen, welche also nicht dem Wechsel dienen, hoch. Die Zahl liegt bei etwa 10.000<sup>114</sup> und eine ähnliche Vielzahl vermieteter Wohnungen befindet sich in einem desolaten Zustand.

Viele Eigentümer halten eine Altbauwohnung als Vorsorgewohnung leer, andere als Spekulationsleerstand und wieder andere für ihre Kinder oder weitere Verwandten und warten den richtigen Zeitpunkt einer Vermietung ab. Spekulationsleerstand tritt bei hoher Nachfrage auf, da die Eigentümer dadurch eine Wertsteigerung erhoffen.<sup>115</sup> In Folge einer Wertsteigerung steigt auch der Verkaufspreis.

Wie in den Berechnungen der beiden Varianten zu erkennen ist, rentieren sich Investitionen in einen Altbau erst im Zuge einer Sanierung und Veräußerung.

Das Spiel mit der Grundrissgestaltung, das Risiko der Investition und die Verstrickung der diversen Gesetze verleihen dem Zinshaus eine komplizierte und zugleich aufregende Aura.

In der Entwicklungsphase einer Investitionsüberlegung kann die vorliegende Arbeit und die Rechentabelle als Entscheidungshilfe herbeigezogen werden.

---

<sup>114</sup> Vgl. derstandard.at, *Mangel an ...*, 28.Juli 2017.

<sup>115</sup> Willi HEJDA / Anna HIRSCHMANN, u.a., *Wer geht leer aus?*, (edition mono / monochrom), Wien2014, S.44-S.45.



## Literaturverzeichnis

- BAMMER, OTTO / BIENERT, SVEN (Hrsg.) / BÖHM, WERNER / BRUNAUER, WOLFGANG / FUNK, MARGRET (Hrsg.) / FUHRMANN, KARIN / HATTINGER, HUBERT / HOLZAPFEL, ANTON / HUBNER, GERALD / KEPPERT, THOMAS / KUNISCH, MANFRED / MALLOTH, THOMAS / REINBERG, MICHAEL / REITHOFER, MARKUS / RESSLER, SONJA / ROTH, MATTHIAS / SCHEIFINGER, JOHANN KARL / SCHILLER, JÜRGEN / SCHÜTZENHOFER, CHRISTIAN / STEIXNER, DAVID / STOCKER, GERALD / TATZL, PETER / TEUFELSDORFER, HERWIG: *Immobilienbewertung Österreich*, Edition ÖVI Immobilienakademie, 3. Auflage, Wien 2014.
- CECH, GERHARD / REIBER, ANDREA: *Wohnungssanierung, Ein Ratgeber für Mieter und Wohnungseigentümer*, MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Wien 2016.
- GARTNER, HERBERT / KALLINGER, WINFRIED / STINGL, WALTER: *Bauträger & Projektentwickler, Immobilien erfolgreich entwickeln, sanieren und verwerten*, MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, 7. Auflage, Wien 2015.
- FISCHER, KARL / MAYRHOFER, ERNST: *Miet- und Wohnrecht für die Praxis*, Weiss Verlag Ges.m.b.H. & Co. KG, 5. Auflage, Wien 2011.

- GEYER, HELMUT / MÜLLER, JOHANNES F.: *Crashkurs Immobilienwirtschaft*; Haufe-Lexware GmbH & CO. KG, Freiburg 2016.
- GRABENER, HENNING J. / MATZEN, ULF / SAILER, ERWIN: *Alles über Immobilien / Von A bis Z durch die Immobilienwirtschaft*, Grabener Verlag GmbH, 2. Auflage, Kiel 2014.
- HEJDA, WILLI / HIRSCHMANN, ANNA / KICZKA, RAPHAEL / VERLIC, MARA: *Wer geht leer aus? (Plädoyer für eine andere Leerstandspolitik)*, edition mono/monochrom, Wien 2014.
- KOTHBAUER, CHRISTOPH / MALLOTH, THOMAS: *Mietrecht*, LexisNexis Verlag ARD Orac GmbH & Co KG, 2. Auflage, Wien 2013.
- MERINSKY, JARO K.: *Handbuch der Gebäudelehre (Profanbau)*, Franz Deuticke, Leipzig und Wien 1934.
- PITTL, RAIMUND: *Grundzüge des Miet- und Wohnungseigentumsrechts*, Neuer Wissenschaftlicher Verlag GmbH Nfg KG, 2. Auflage, Wien, Graz 2011.
- PRO LIBRIS VERLAGSGESELLSCHAFT (Hrsg.), *Mietrechtsgesetz*, Pro Libris Verlagsgesellschaft mbH, Linz 2009.
- RAINER, HERBERT: *Mieten & Vermieten / Ihr Ratgeber in Mietangelegenheiten*, Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, 7. Auflage, Wien 2014.

## Internetverzeichnis

- arbeiterkammer.at: *Betriebskosten, Mehr Durchblick bei Mietwohnungen*, Druckerei Walla Ges.m.b.H., 7. Auflage, Wien 2017.  
[https://media.arbeiterkammer.at/wien/PDF/Publikationen/Betriebskosten\\_2017.pdf](https://media.arbeiterkammer.at/wien/PDF/Publikationen/Betriebskosten_2017.pdf) [abgerufen am 14.10.2017].
- arbeiterkammer.at: TOCKNER, LUKAS: *Mietsteigerungen in Österreich / Auswertungen aus dem Mikrozensus*, Arbeiterkammer Wien, Wien 2012.  
[https://wien.arbeiterkammer.at/service/studien/wohnen/Mietensteigerungen\\_in\\_Oesterreich.html](https://wien.arbeiterkammer.at/service/studien/wohnen/Mietensteigerungen_in_Oesterreich.html) [abgerufen am 28.09.2017].
- bmf.gv.at: *Immobilien und Grundstücke / Grunderwerbssteuer*  
[https://www.bmf.gv.at/steuern/immobilien-grundstuecke/grunderwerbsteuer/steuersatz.html#heading\\_Unentgeltlicher\\_Erwerbsvorgang](https://www.bmf.gv.at/steuern/immobilien-grundstuecke/grunderwerbsteuer/steuersatz.html#heading_Unentgeltlicher_Erwerbsvorgang) [abgerufen am 18.10.2017].
- diepresse.com: *Die Tücken bei der Befristung*, 19.Oktober.2012.  
<http://diepresse.com/home/leben/wohnen/1303461/Die-Tuecken-bei-der-Befristung> [abgerufen am 15.10.2017].

- derstandard.at: *Mangel an Daten zu Leerstand stellt Gemeinde vor Probleme*, 28.Juli 2017.  
<http://derstandard.at/2000061900379/Mangel-an-Daten-zu-Leerstand-stellt-Gemeinden-vor-Probleme> [abgerufen am 28.09.2017].
- ehl.at/de/marktberichte: *Wiener Zinshaus-Marktbericht 2016*, Wien 2016.  
[abgerufen am 27.02.2017].
- ehl.at/de/marktberichte: *Wiener Zinshaus-Marktbericht 2017*, Wien 2016.  
[abgerufen am 19.10.2017].
- help.gv.at: *Eintragung des Eigentumsrechts ins Grundbuch (Verbücherung)*, 01. August 2017  
<https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/20/Seite.200060.html#ZustaendigeStellen> [abgerufen am 18.10.2017].
- help.gv.at: *Nebenkosten beim Wohnungs- und Grundstückskauf*, 01. August 2017  
<https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/21/Seite.210150.html#Grunderwerbsteuer> [abgerufen am 18.10.2017].
- help.gv.at: *Verkehrswert*, Oktober 2017  
<https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/99/Seite.991659.html> [abgerufen am 18.10.2017].

- immopreise.at: Der Preisspiegel für Immobilien in Österreich, Oktober 2017 [abgerufen am 18.10.2017].  
<http://immopreise.at/Wien/Wohnung/Eigentum>  
[abgerufen am 14.10.2017].
- Mietervereinigung.at: *Mietzinserhöhung und Indexanpassung*, 01.März2017.  
<https://mietervereinigung.at/News/841/31055/Mietzinserhoehung-und-Indexanpassung>, [abgerufen am 10.10.2017].
- privatimmobilien.at: *immobilienwert-kalkulator*  
<http://www.privatimmobilien.at/immobilienwert-kalkulator>,  
[abgerufen Oktober.2017].
- [ris.bka.gv.at](https://www.ris.bka.gv.at): *Liegenschaftsbewertungsgesetz*, 10. Oktober 2017.  
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003036&ShowPrintPreview=True>,  
[abgerufen am 10.10.2017].
- [ris.bka.gv.at](https://www.ris.bka.gv.at): *Mietrechtsgesetz*, 11. Oktober 2017.  
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002531> [abgerufen am 11.10.2017].
- [ris.bka.gv.at](https://www.ris.bka.gv.at): *Richtwertgesetz*, 10. Oktober 2017.  
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003166&ShowPrintPreview=True>,  
[abgerufen am 10.10.2017].

- [ris.bka.gv.at](http://ris.bka.gv.at): *OGH 2Ob169/10g*, 2011-05-30, [abgerufen am 05.04.2017].
- [ris.bka.gv.at](http://ris.bka.gv.at): *OGH 5Ob286/07f*, 2008-01-22, [abgerufen am 04.04.2017].
- [ris.bka.gv.at](http://ris.bka.gv.at): *OGH 5Ob68/00m*, 2000-04-07, [abgerufen am 05.04.2017].
- [ris.bka.gv.at](http://ris.bka.gv.at): *OGH 7Ob343/97k*, 1998-01-27, [abgerufen am 04.04.2017].
- [ris.bka.gv.at](http://ris.bka.gv.at): *OGH 4Ob2273/96k*, 1996-10-29, [abgerufen am 31.03.2017].
- [stadt-wien.at](http://stadt-wien.at): *Maklerprovision*, 18.Oktober 2017  
<http://www.stadt-wien.at/immobilien-wohnen/maklerprovision.html> [abgerufen am 18.10.2017].
- [wien.gv.at](http://wien.gv.at). Richtwertberechnung – Adresse, 01.Oktober 2017  
<https://www.wien.gv.at/richtwert/berechnung/> [abgerufen am 01.10.2017].

## Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1.: EINFLUSSFAKTOREN DES MIETRECHTSGESETZES AUF DEN MIETZINS.....	24
ABBILDUNG 2.: RICHTWERTE 2017 .....	36
ABBILDUNG 3.: EINFLUSSFAKTOREN AUF DIE HÖHE DES MIETZINSES.....	41
ABBILDUNG 4.: EINFLUSSFAKTOREN AUF DIE KÜNDIGUNG BESTEHENDER MIETVERTRÄGE .....	44
ABBILDUNG 5.: VERÄNDERLICHE FAKTOREN, DIE DIE BETRAGSHÖHE BEEINFLUSSEN .....	53
ABBILDUNG 6.: DURCHSCHNITTSKAUFPREISE IN WIEN FÜR WOHNUNGSEIGENTUM IN € PRO M <sup>2</sup> .....	59
ABBILDUNG 7.: PREISSPIEGEL WIEN WOHNUNGSKAUF IN € PRO M <sup>2</sup> .....	60
ABBILDUNG 8.: PREISSPIEGEL WIEN MIETZINS FÜR WOHNUNGEN IN € PRO M <sup>2</sup> .....	61
ABBILDUNG 9.: KATEGORIEBETRAG JE M <sup>2</sup> LT. §15A DES MIETRECHTSGESETZES .....	66
ABBILDUNG 10.: LAGEPLAN, VORGARTENSTR. 67, 1200 WIEN .....	73
ABBILDUNG 11.: FASSADE VORDERGEBÄUDE, VORGARTENSTRASSE 67, 1200 WIEN .....	74
ABBILDUNG 12.: AUSWECHSLUNGSPLAN 1906, HOCHPARTERRE, VORGARTENSTR. 67, 1200 WIEN .....	76
ABBILDUNG 13.: AUSWECHSLUNGSPLAN 1906, 1. – 3. OBERGESCHOSS, VORGARTENSTR. 67, 1200 WIEN .....	77
ABBILDUNG 14.: BESTANDGRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS, VORGARTENSTR. 67, 1200 WIEN.....	80
ABBILDUNG 15.: GRUNDRISS HINTERHAUS, 1. OBERGESCHOSS, VORGARTENSTR. 67, 1200 WIEN .....	82
ABBILDUNG 16.: RECHENTABELLE ZUR INVESTITIONSBERECHNUNG .....	86
ABBILDUNG 17.: SCHÄTZUNG EINES VERKAUFSWERTES EINER GEBRAUCHTEN WOHNUNG IN 1200 WIEN .	87
ABBILDUNG 18.: INVESTITIONSBERECHNUNG DER TOP 26. OHNE SANIERUNG, OHNE VERKAUF.....	88
ABBILDUNG 19.: VARIANTE 2 EINFLUSSFAKTOREN AUF DIE INVESTITIONSENTSCHEIDUNG .....	93
ABBILDUNG 20.: VARIANTE 2, UMBAUPLAN: TOP 26, TOP 27, TOP 28, TOP 29, TOP 30.....	94
ABBILDUNG 21.: VARIANTE 2, GRUNDRISSE: TOP 26, TOP 27, TOP 28, TOP 29, TOP 30 .....	95
ABBILDUNG 22.: INVESTITIONSBERECHNUNG TOP 26 NACH UMBAUSANIERUNG, VARIANTE 2 .....	96
ABBILDUNG 23.: INVESTITIONSBERECHNUNG TOP 26 – TOP 30 NACH UMBAUSANIERUNG, VARIANTE 2... 97	
ABBILDUNG 24.: VARIANTE 3, UMBAUPLAN: TOP 26, TOP 27, TOP 28, TOP 29, TOP 30.....	100
ABBILDUNG 25.: VARIANTE 3, GRUNDRISSE: TOP 28 A UND TOP 30 .....	101
ABBILDUNG 26.: INVESTITIONSBERECHNUNG TOP 28 A NACH UMBAUSANIERUNG, VARIANTE 3 .....	102
ABBILDUNG 27.: INVESTITIONSBERECHNUNG 1. OBERGESCHOSS NACH UMBAUSANIERUNG, VARIANTE 3	103
ABBILDUNG 28.: VARIANTE 3 EINFLUSSFAKTOREN AUF DIE INVESTITIONSENTSCHEIDUNG .....	104
ABBILDUNG 29.: VERGLEICH INVESTITIONSZAHLEN, VARIANTE 2 UND VARIANTE 3.....	108

## Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbild
ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
Abs.	Absatz
AR	Abstellraum
bzw.	Beziehungsweise
€	Euro
etc.	Et cetera
Lt.	Laut
Kochgel.	Kochgelegenheit
m r	Meter
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
MRG	Mietrechtsgesetz
o.g.	Oben genannt
p.a.	Per anno
u.a.	Und Andere
usw.	Und so weiter
Ust.	Umsatzsteuer
RichtWG	Richtwertgesetz
sog	Sogenannt
WC	Water Closet
VR	Vorraum
z.B.	Zum Beispiel