



Das Categoriesystem des MRG - bestehende Notwendigkeit oder ein Relikt aus der Vergangenheit?

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades
"Master of Science"

eingereicht bei
Prof. Mag. Thomas N. Malloth, FRICS

Mag. Daniel S. Azem

09802487

Wien, 09.03.2018

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MAG. DANIEL S. AZEM**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "DAS KATEGORIESYSTEM DES MRG - BESTEHENDE NOTWENDIGKEIT ODER EIN RELIKT AUS DER VERGANGENHEIT?", 87 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 09.03.2018

Unterschrift

Abkürzungsverzeichnis

ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Abs	Absatz
ATS	Österreichische Schilling
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch (Deutschland)
BGBI	Bundesgesetzblatt
bzw	beziehungsweise
EGMR	Europäischer Gerichtshof für Menschenrechte
et al	und andere
EUR	Euro
f	folgende
ff	fortfolgende
FS	Festschrift
GewO	Gewerbeordnung
iSd	im Sinne des
KSchG	Konsumentenschutzgesetz
LAU	Ley de Arrendamientos Urbanos (Gesetz über städtische Vermietung)
LGBl	Landesgesetzblatt
LGZ Wien	Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien
m ²	Quadratmeter
mE	meines Erachtens
MietSlg	Mietrechtliche Entscheidungen
MRG	Mietrechtsgesetz
Nr	Nummer
OGH	Oberster Gerichtshof
rd	rund
RdW	Österreichisches Recht der Wirtschaft
RichtWG	Richtwertgesetz
udgl	und dergleichen
VfGH	Verfassungsgerichtshof
vgl	vergleiche
WÄG	Wohnrechtsänderungsgesetz
WFG	Wohnbauförderungsgesetz
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
wobl	wohnrechtliche blätter
Z	Ziffer
zB	zum Beispiel

Kurzfassung

Die Forschungsfrage dieser Masterthese beschäftigt sich mit einem offenkundig in Österreich sehr präsentem mietrechtlichen Thema, dem Categoriesystem. Beginnend mit den Wurzeln der Vergangenheit, welche die Gründe für die damalige Etablierung dieses Systems offenbaren sollen, werden auch die bis in die Gegenwart reichenden Auswirkungen desselben aufgezeigt und mögliche Kritikpunkte angesprochen und konstruktiv hinterfragt. Ebenso wird die Einzigartigkeit des Instruments der Normwohnung und der, bis ins Detail geregelten, Kategorien hervorgehoben, welche auch durch den vorgenommenen Rechtsvergleich verdeutlicht wird. Näher beleuchtet wird das Konstrukt der Normwohnung, dessen Bedeutung und die mögliche Entwicklung und Notwendigkeit in der (näheren) Zukunft. Der deutlich von Bestandverhältnissen geprägte österreichische Wohnungsmarkt führt in Bezug auf manche mietrechtlichen Bereiche sowohl auf Vermieter- als auch auf Mieterseite zu Unzufrieden- und/oder Unsicherheiten, was sich auch regelmäßig in jeweils aktuellen Medienberichten niederschlägt. Themen, die in jüngster Zeit aufgegriffen und diskutiert wurden, werden auch in dieser Arbeit erwähnt und kritisch beleuchtet. Darüber hinaus wird in dieser Arbeit auf mögliche Reformüberlegungen eingegangen. Aufgrund seiner Komplexität ist eine Reform des Mietrechts seit Jahren Thema in der Politik. Pauschal kann ein von der Gesellschaft ausgehender Reformbedarf in den Raum geworfen werden, dessen Grund sich mit der Komplexität, Unübersichtlichkeit und Unvorhersehbarkeit des mietrechtlichen Systems begründen lässt. Dies stellt sicherlich eine sehr diffizile Aufgabe für Politik und Gesetzgeber dar, und wird diese Herausforderung wahrscheinlich nur sehr schwer für alle Seiten zufriedenstellend zu bewältigen sein. Es bleibt demnach abzuwarten, ob die nächsten Pläne der Regierung zielführend sind oder doch (wieder) eher einem „Schuss ins Blaue“ gleichkommen. Dieser praxisrelevante und womöglich zukunftsbeeinflussende Aspekt stellt in Form eines Ausblicks den Abschluss dieser Arbeit dar und soll dabei unterstützen eventuell bevorstehende mietrechtliche Veränderungen näherzubringen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung und Forschungsfrage.....	1
1.1.	Forschungsfrage	4
2.	Die mietrechtliche Systematik in Österreich in Grundzügen	5
2.1.	Anwendungsbereiche unterschiedlicher Bestimmungen des MRG.....	5
2.1.1.	Vollanwendungsbereich.....	7
2.1.2.	Teilanwendungsbereich.....	7
2.1.3.	Nichtanwendungsbereich	8
2.2.	Exkurs: Mieterschutz im ABGB	9
2.3.	Überblick der wesentlichen Entwicklungsschritte und Änderungen des MRG 10	
3.	Der Mietzins	15
3.1.	Arten des Mietzinses.....	15
3.1.1.	Freier Mietzins	15
3.1.2.	Angemessener Mietzins	16
3.1.3.	Kategoriemietzins	17
3.1.4.	Richtwertmietzins	18
3.2.	Ausstattungskategorien im Detail und Beispiele aus der Rechtsprechung	20
3.2.1.	Überblick.....	20
3.2.2.	Details zu den Ausstattungskategorien.....	21
3.2.3.	Ausstattungskategorien in der Rechtsprechung	26
3.2.3.1.	Heizung.....	26
3.2.3.2.	Küche.....	27
3.2.3.3.	Badegelegenheit	28
3.2.3.4.	WC / Wasser im Wohnungsinneren.....	31
3.2.3.5.	Vorraum	32
3.2.3.6.	Brauchbarkeit.....	32
3.2.3.7.	Exkurs: Überblick zur Rechtsprechung zum Thema Kategorieausgleich	33
3.2.3.8.	Fazit	34
4.	Die Normwohnung – „Kernstück“ des Richtwertzinssystems.....	38
4.1.	Die Normwohnung	38
4.1.1.	Zum Begriff der Normwohnung.....	38
4.1.2.	Beispiele aus der Rechtsprechung betreffend die Normwohnung	41
4.1.3.	Aufzuwerfende Fragen	44
5.	Exkurs: Mietrecht in anderen Ländern – Unterschiede und Parallelen .49	
5.1.	Deutschland	49
5.2.	Schweden.....	51

5.3.	Spanien.....	53
5.4.	Schweiz	55
5.5.	Zusammenfassung.....	56
6.	Gegenwärtige Fakten der mietrechtlichen Praxis und aktuelle mediale Diskussionen	59
6.1.	Aktuelle Werte und Statistiken	59
6.2.	Der aktuelle Richtwert und dessen Entwicklung in den letzten Jahren bezugnehmend auf alle Bundesländer	60
6.3.	Der Richtwert aus Sicht der Vermieter – Thema der Medien und Gegenstand einer VfGH Entscheidung	61
6.3.1.	Allgemeine Kritik an den Richtwerten	61
6.3.2.	Keine Lagezuschläge für Mietwohnungen in Gründerzeitviertel – was bedeutet diese Regelung für Vermieter?.....	63
6.4.	Investitionen	66
6.4.1.	Gegenwärtige Situation und Problemstellung.....	66
6.4.2.	Fazit.....	68
7.	Conclusio – Die mögliche Zukunft des Categoriesystems und der Normwohnung?	70
8.	Ausblick	74
	Quellenverzeichnis	78
	Literatur	78
	Werke	78
	Zeitschriften und Magazine.....	78
	Online-Quellen	79
	Judikatur	79
	Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes	79
	Entscheidungen der Landesgerichte	80
	Entscheidungen des Verfassungs- und Verwaltungsgerichtshofes	80
	Mietrechtliche Entscheidungen	80

1. Einleitung und Forschungsfrage

Das österreichische Mietrechtsgesetz („MRG“) unterscheidet zwischen Voll- und Teilanwendungsbereich, sowie Vollaussnahmen vom Anwendungsbereich des MRG¹. Fällt ein Mietobjekt gemäß § 1 Abs 1 MRG in den Vollanwendungsbereich, dann kommt unter anderem die Bestimmung des § 15a MRG zur Anwendung.

Nach dieser Bestimmung, oder auch wenn spezielle Förderungsgesetze dies vorsehen, werden Mietobjekte, über welche zwischen 31.12.1981 und 01.03.1994 Mietverträge abgeschlossen wurden², je nach Vorhandensein gesetzlich definierter Ausstattungsmerkmale in eine von vier Kategorien von A bis D eingestuft. Diese Einstufung ist sowohl für den Vermieter als auch für den Mieter von besonderer Relevanz, da sich diese auf die Höhe des zulässigen Mietzinses auswirkt. Diese Kategorisierung betrifft jedoch nicht ausschließlich jene Verträge, die im oben genannten Zeitraum abgeschlossen wurden, sondern auch all jene Mietverhältnisse, die dem Richtwertzins³ unterworfen sind. Die Bedeutung dieser Kategorisierung geht teilweise so weit, dass Mieter kurz nach Bezug des Mietobjekts feststellen, dass gewisse Kategoriemerkmale nicht vorliegen und die vorgenommene Einstufung fehlerhaft ist. Folglich hätte in solchen Fällen eine niedrigere Kategorie ausbedungen werden müssen und hat der betroffene Mieter sodann die Möglichkeit den zu viel geleisteten Mietzins zurückzufordern und für die Zukunft einen geringeren Mietzins zu bezahlen. Die Dauer, für welche ein Mieter eine allenfalls zu viel gezahlte Miete zurückfordern kann, hängt wiederum davon ab, ob es sich um ein befristetes oder unbefristetes Mietverhältnis handelt.⁴

Der Gesetzgeber zählt in § 15a MRG einzelne Ausstattungsmerkmale von Wohnungen auf, welche für die Einstufung in eine bestimmte Kategorie zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages⁵ mindestens vorzuliegen haben. Entsprechend der jeweiligen KategorieEinstufung darf ein Vermieter sodann einen gesetzlich festgelegten Höchstbetrag pro Quadratmeter Wohnfläche (wertgesichert gemäß § 16

¹ § 1 MRG

² Vgl *Rainer* in *Rainer*, Handbuch des Miet- und Wohnrechts Kap. 3.1.2

³ § 16 Abs 2 MRG

⁴ § 16 Abs 8 MRG

⁵ § 15a Abs 2 MRG

Abs 6 MRG) nicht überschreiten. Ein sogenannter Kategorieausgleich ist möglich (§ 15a Abs 2 Satz 2 MRG) und kann solch einer in manchen Fällen Abhilfe schaffen, indem das Fehlen eines Ausstattungsmerkmals durch das Vorliegen eines Merkmales oder mehrerer Merkmale einer höheren Kategorie ausgeglichen wird. Dies jedoch nur, wenn es sich beim fehlenden Ausstattungsmerkmal nicht um eine Badegelegenheit handelt. Die Zulässigkeit eines Kategorieausgleichs mag bei erster und oberflächlicher Betrachtung den Eindruck eines nicht unwesentlichen Vorteils vermitteln, darf hier jedoch nicht außer Acht gelassen werden, dass durch diese „Ausnahme“ das an sich schon komplizierte System der Kategorien und Kategoriebeiträge nur noch weiter verkompliziert und unübersichtlich wird, was keinesfalls zu einer Minderung der bestehenden Rechtsunsicherheit führt.

Dieses durchaus als „schwammig“ zu bezeichnende System, welches immense Auswirkung auf das, sowohl für den Vermieter als auch Mieter, wesentliche Thema der Mietzinshöhe hat und in weitere Folge selbstverständlich auch die gesamte Immobilienwirtschaft beeinflusst, führt zweifelsohne zu großer Rechtsunsicherheit und bietet daher einigen Raum für Kritik, Fragestellungen und Lösungsvorschläge. Sowohl Schlichtungsstellen als auch Bezirksgerichte sind mit entsprechenden Causen hinsichtlich Streitigkeiten über die Kategorisierung von Wohnungen mehr als ausgelastet und stellt sich die gesamte Situation sohin für sämtliche Beteiligten als unbefriedigend dar.

Die eben erwähnte Komplexität des derzeit vorhandenen Systems spiegelt sich beispielsweise in folgender Situation wieder: Es kommt nicht selten vor, dass Mieter aufgrund der für sie undurchsichtigen Rechtslage Mietverträge unterfertigen und kurze Zeit später, nach Vertragsabschluss und Wohnungsübernahme, den entsprechenden Mietvertrag bei der Schlichtungsstelle mit der Begründung anfechten, dass die mietvertragsgegenständliche Wohnung bestimmte Ausstattungsmerkmale nicht aufweist und somit nicht der bedungenen Kategorie entspricht. Ebenso resultiert dieser Umstand in vielen Fällen auch daraus, dass Vermieter nur beschränkt Sanierungs- und Investitionsarbeiten in den Mietobjekten vornehmen, da sich Investitionen sehr häufig nicht lohnen (dazu näher unter Punkt 6.4.).

Bei einer genaueren Betrachtung der Bestimmung des § 15a MRG darf dessen Entstehungsgeschichte nicht außer Acht gelassen werden, da der ursprüngliche Zweck mit den damals vorliegenden Bedingungen eng verknüpft ist und die Bedeutung dieser Norm ohne diesem Hintergrundwissen nicht greif- und nachvollziehbar ist. Im Wesentlichen beabsichtigte der Gesetzgeber mit der Einführung des Kategoriemietzinses den Schutz des meist unterlegenen Mieters in Zeiten des Wohnraummangels in der Nachkriegszeit. Es galt die Mieter vor Vereinbarungen hinsichtlich ungerechtfertigter und überhöhter Mietzinse für Substandardwohnungen zu schützen. Dieses Schutzbedürfnis lag in damaliger Zeit sicherlich aufgrund der angeschlagenen wirtschaftlichen Situation nach der Kriegszeit vor, da eine Vielzahl von Vermietern durchaus versuchten mit Hilfe von höheren Mietzinsforderungen ihre eigene wirtschaftliche Lage zu verbessern.

Im Zuge dieser Masterthese soll, unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Angebots an qualitativ hochwertigem Wohnraum im Anwendungsbereich des MRG, insbesondere im Hinblick auf zahlreich vorhandene qualitativ hochwertige Altbau-Wohnungen, die Angemessenheit und Sinnhaftigkeit der Bestimmung des § 15a MRG in der heutigen Zeit diskutiert werden. Ziel ist es, die Frage zu beantworten, welchen Einfluss und welche Auswirkung diese gesetzliche Bestimmung heute hat und welche Folgen damit in der Praxis und Rechtsprechung verbunden sind. Ebenso soll der ursprüngliche Zweck des § 15a MRG aufgegriffen und kritisch betrachtet werden, vor allem im Zusammenhang mit der Fragestellung, ob diesem Zweck auch heute noch solch eine Bedeutung beizumessen ist, wie es seinerzeit der Fall war. Der Fokus dieser Arbeit wird demnach auf die Frage der Sinnhaftigkeit und Daseinsberechtigung dieser Norm gelegt werden.

Darüber hinaus sollen mögliche Änderungsvorschläge angesprochen werden, die dazu beitragen könnten, die Komplexität des vorhandenen Systems etwas abzuschwächen, das System den gegenwärtigen Gegebenheiten anzupassen und auch die Stellung der Vermieter positiver und (wirtschaftlich) attraktiver zu gestalten. Im Ergebnis wird dann zu sehen sein, ob die Annahme getroffen werden kann, dass die Kategorisierung von Wohnungen nicht mehr zeitgemäß ist und eine entsprechende Gesetzesänderung zu empfehlen wäre, sodass dieses System zu einem Relikt der Vergangenheit werden könnte.

1.1. Forschungsfrage

Warum hält der Gesetzgeber an dem Categoriesystem im Bereich des MRG bis heute fest? Ist dieser Ansatz begründet und berechtigt oder besteht gegenwärtig oder zukünftig ein diesbezüglicher Reformbedarf?

1. Auf welchen historischen Aspekten gründet dieses das MRG prägende Categoriesystem?
2. Welche Entwicklungen sind der diesbezüglichen Judikatur zu entnehmen und reichen die Entwicklungen bis in die Gegenwart hinein oder befindet sich die Judikatur in diesem Bereich in einem Stillstand?
3. Welche Tendenzen zeigt der gegenwärtige Wohnungsmarkt? Stehen die aktuelle Judikatur und die Marktentwicklung im Einklang miteinander oder weichen diese voneinander ab?
4. Welche Bedeutung haben die rechtlichen und wirtschaftlichen Folgen der stets vorhandenen Kategorien für Mieter und Vermieter in der Gegenwart?
5. Kann erwartet werden, dass es auch in Zukunft eine im Gesetz normierte Normwohnung gibt, an welcher sich die Höhe der Mietzinse orientiert? Wie würde solch eine gegebenenfalls aussehen müssen und würde sie auf einem starren System basieren oder einer gewissen „Beweglichkeit“ zugänglich sein?
6. Rechtsvergleichender Aspekt – Gibt es ein derartiges Categoriesystem auch in anderen Staaten – bejahendenfalls wie ist/sind diese ausgestaltet?
7. Wie wird mit den aus dem Categoriesystem zusammenhängenden Folgen umgegangen? Meinung der Medien, der Politik, welche Diskussionen stehen im Raum?

2. Die mietrechtliche Systematik in Österreich in Grundzügen

Als Einstieg in diese Masterthese soll in diesem Kapitel ein grober Überblick über das in Österreich in Geltung stehende Mietrecht gegeben werden. Um jedoch den historischen Background nicht gänzlich außer Acht zu lassen und die Entwicklung zur geltenden Rechtslage greifbar zu machen, wird die Historie der wesentlichen Entwicklungsschritte des Mietrechts mit Hilfe einer stichwortartigen Legende ebenso dargestellt. Im Detail gilt es den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetz (MRG) näher zu beleuchten, da dieses Wissen Grundlage für den weiteren Inhalt dieser schriftlichen Arbeit ist. Auch wenn der Teil- und Nichtanwendungsbereich keine Kernthemen dieser These darstellen, wird auch in Kürze auf diese eingegangen. Darüber hinaus wird auch in Kürze der in Österreich vorhandene Mieterschutz angesprochen, da dieser in weiterer Folge durchaus nicht unwesentlich ist.

2.1. Anwendungsbereiche unterschiedlicher Bestimmungen des MRG

Das österreichische Mietrechtsgesetz (MRG), welches seit 01.01.1982 in Kraft ist, bildet die maßgebliche gesetzliche Grundlage für zahlreiche Mietverhältnisse.

Für die kritische Auseinandersetzung mit der Frage nach der Sinnhaftigkeit des § 15a MRG bedarf es zunächst einer Erörterung der geltenden Rechtslage sowie einer überblicksmäßigen Darstellung betreffend die historische Entwicklung des Mietrechts und des darin verankerten Systems.

Das österreichische Mietrecht ist komplex und selbst für rechtskundige Personen, die nicht laufend mit dieser Materie betraut sind, zum Teil schwer zu durchblicken. Es kommt nicht selten zu Haftungsfällen von Rechtsanwälten, welche ihre Mandanten im Zusammenhang mit mietrechtlichen Fragen lückenhaft und/oder falsch beraten haben.

Der Begriff des Bestandvertrages iSd MRG umfasst sowohl die Miete als auch die Pacht und bezieht sich auf die Überlassung des Gebrauchs einer (bestimmten)

„unverbrauchbaren“ Sache oder deren Teile gegen Entgelt auf „gewisse Zeit“.⁶ Unter Miete versteht man die entgeltliche Überlassung einer Sache zum Gebrauch während bei einem Pachtvertrag die Sache sowohl zum Gebrauch als auch zur Fruchtziehung (inkl Betriebspflicht) überlassen wird.⁷ Diese Unterscheidung ist für die mögliche Anwendbarkeit des MRG von wesentlicher Bedeutung. So kommt das MRG sehr wohl bei einer Geschäftsraummieta⁸ zur Anwendung, nicht jedoch bei einer Unternehmenspacht.

Bestand- und somit auch Mietverträge, die als Konsensualverträge zu qualifizieren sind, kommen in der Regel formfrei durch Einigung über die Bestandsache und das entsprechende Entgelt (Zins) zustande, sofern keine Sonderbestimmungen zu Gunsten des Mieters zur Anwendung kommen.⁹ Die Übergabe des Bestandobjektes ist daher keine Voraussetzung für das Zustandekommen des Vertrages.

Personen, die heutzutage in Österreich einen neuen Mietvertrag abschließen, werden abhängig von der Art und Ausstattung des Mietobjektes, dem Zeitpunkt der entsprechenden Baubewilligung und dem Zweck des Vertrages mit einer Vielzahl möglich anzuwendender gesetzlichen Bestimmungen konfrontiert. Diese gesetzlichen Bestimmungen, stellen nicht nur auf den ersten Blick, sondern auch bei näherer Betrachtung, ein durchaus kompliziertes System dar und können den einen oder anderen Mieter und auch Vermieter nicht selten überfordern. So gelangt die Kategorisierung von Wohnungen nur bei jenen Mietverträgen zur Anwendung, die in den Vollenwendungsbereich des MRG fallen, doch ist selbst für Fachkundige nicht zweifelsfrei erkennbar, ob ein Mietgegenstand in den Vollenwendungsbereich des MRG fällt oder nicht, da auch für diese Einordnung keine unwesentliche Anzahl an Kriterien maßgeblich ist. Auch in diesem Zusammenhang kann von einem „Mangel“ des komplexen Mietrechts in Österreich gesprochen werden.

Je nach Ausmaß der Anwendbarkeit der Bestimmungen des MRG lassen sich drei Varianten von Mietverträgen unterscheiden:

⁶ Vgl Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ MRG § 1 Rz 6

⁷ Vgl Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ MRG § 1 Rz 9, 27

⁸ § 1 Abs 1 MRG

⁹ Vgl Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ MRG § 1 Rz 7; ebenso: MietSlg 50.129

2.1.1. Vollanwendungsbereich

Im Bereich des MRG gilt der Grundsatz, dass die Anwendung dieses Gesetzes die Regel und die „Mieterschutzfreiheit“ die Ausnahme bildet. Es gilt daher im MRG die Vermutung der Anwendbarkeit des Gesetzes, die nur durch Behauptung (allenfalls durch Nachweis) eines konkreten Ausnahmetatbestandes widerlegt werden kann.¹⁰ Demnach sind gemäß § 1 Abs 1 MRG für die Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art, soweit hiervon keine Ausnahmen vorliegen, sämtliche Bestimmungen des MRG anwendbar.

2.1.2. Teilanwendungsbereich

Im sogenannten Teilanwendungsbereich des MRG, welcher in § 1 Abs 4 und 5 MRG geregelt ist, gelten im Wesentlichen nur die Bestimmungen¹¹ betreffend Kündigungsschutz und hinsichtlich Eintrittsrecht naher Angehöriger bei Wohnungen.

Dem MRG demnach nur teilweise unterworfen sind:

- Mietgegenstände, die in Gebäuden gelegen sind, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel auf Grund einer nach dem 30.06.1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind,
- Mietgegenstände, die durch den Ausbau eines Dachbodens oder einen Aufbau auf Grund einer nach dem 31.12.2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, sowie unausgebaute Dachbodenräumlichkeiten, die mit der Abrede vermietet werden, dass – wenn auch zum Teil oder zur Gänze durch den Hauptmieter – entweder in ihnen oder in einem an ihrer Stelle durchgeführten Aufbau eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeiten errichtet werden,
- Mietgegenstände, die durch einen Zubau auf Grund einer nach dem 30.09.2006 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind,
- Mietgegenstände, die im Wohnungseigentum stehen, sofern der

¹⁰ Vgl MietSlg 40.211; MietSlg 36.232

¹¹ §§ 14, 16b, 29 bis 36, 45, 46 und 49 MRG

Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 08.05.1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist.

- Mietgegenstände in einem Wirtschaftspark¹² (wirtschaftliche Einheit von ausschließlich zu Geschäftszwecken genutzten Gebäuden und Liegenschaften), in (auf) denen jedoch nicht überwiegend Handelsgewerbe im Sinne der GewO 1973 betrieben werden.

2.1.3. Nichtanwendungsbereich

Der Gesetzgeber zählt in § 1 Abs 2 MRG taxativ jene Fälle auf, die gänzlich aus dem Anwendungsbereich des MRG ausgenommen sind und für welche überwiegend die frei gestaltbaren und nicht zwingenden Bestimmungen des ABGB zur Anwendung kommen. In diesem Zusammenhang ist an dieser Stelle anzumerken, dass in solchen Fällen somit kein spezieller Kündigungsschutz vorhanden ist, der Mietzins frei vereinbart werden kann und keine besonderen Befristungsbestimmungen existieren.

Im Detail handelt es sich um:

- Mietgegenstände, die im Rahmen des Betriebes eines Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Flughafenbetriebs-, Spedition- oder Lagerhausunternehmens oder eines hierfür besonders eingerichteten Heimes für ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer, Schüler oder Studenten vermietet werden,
- Wohnungen oder Wohnräume, die von einer karitativen oder humanitären Organisation im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens vermietet werden,
- Wohnungen, die auf Grund eines Dienstverhältnisses oder im Zusammenhang mit einem solchen als Dienst-, Natural- oder Werkswohnung überlassen werden,
- Mietverträge, die durch Ablauf der Zeit ohne Kündigung erlöschen, sofern die ursprüngliche oder verlängerte vertragsmäßige Dauer ein halbes Jahr

¹² §§ 14, 29 bis 36 MRG

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

- Wohnungen oder Wohnräume, die vom Mieter bloß als Zweitwohnung zu Zwecken der Erholung oder der Freizeitgestaltung gemietet werden und
- Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten, wobei Räume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen.

2.2. Exkurs: Mieterschutz im ABGB

Das liberale ABGB kennt lediglich zwei zwingend ausgestaltete Bestimmungen hinsichtlich Mieterschutz, welche zugleich den ersten Ansatz eines solchen darstellen. Konkret handelt es sich dabei um die Bestimmungen der §§ 1096 Abs 1¹³ und 1117¹⁴ ABGB. § 1096 ABGB regelt zunächst das Recht des Mieters auf Nicht-Zahlung des Mietzinses für den Fall, dass der jeweilige Mietgegenstand unbrauchbar werden sollte. § 1117 ABGB hingegen regelt das Auflösungsrecht des Mieters bei Untergang oder Unbrauchbarkeit des Mietgegenstandes. An dieser Stelle ist erwähnenswert, dass diese zwei Bestimmungen einerseits die einzigen Mieterschutzbestimmungen des ABGB mit zwingenden Charakter sind und selbst

¹³ (...) Ist das Bestandsstück bei der Übergabe derart mangelhaft oder wird es während der Bestandszeit ohne Schuld des Bestandnehmers derart mangelhaft, daß es zu dem bedungenen Gebrauche nicht taugt, so ist der Bestandnehmer für die Dauer und in dem Maße der Unbrauchbarkeit von der Entrichtung des Zinses befreit. Auf diese Befreiung kann bei der Miete unbeweglicher Sachen im voraus nicht verzichtet werden. (...)

¹⁴ Der Bestandnehmer ist berechtigt, auch vor Verlauf der bedungenen Zeit von dem Vertrag ohne Kündigung abzustehen, wenn das Bestandsstück in einem Zustand übergeben oder ohne seine Schuld in einen Zustand geraten ist, der es zu dem bedungenen Gebrauch untauglich macht, oder wenn ein beträchtlicher Teil durch Zufall auf eine längere Zeit entzogen oder unbrauchbar wird. Aus dem Grunde der Gesundheitsschädlichkeit gemieteter Wohnräume steht dieses Recht dem Mieter auch dann zu, wenn er im Vertrage darauf verzichtet oder die Beschaffenheit der Räume beim Vertragsschluß gekannt hat.

diese erst relativ spät im Jahr 1916 mit der dritten Teilnovelle¹⁵ zum ABGB eingeführt wurden.

2.3. Überblick der wesentlichen Entwicklungsschritte und Änderungen des MRG

Der heute bekannte Mieterschutz, welcher seinen Höhepunkt durch die Einführung des heute in Geltung stehenden MRG im Jahr 1982 erfahren hat, nahm Anfang des 20. Jahrhunderts erste Gestaltungsformen an. Die historische Entwicklung ist für ein Verständnis des Bedürfnisses nach der Kategorisierung unerlässlich, weshalb im Folgenden ein grober Überblick über die wesentlichen Meilensteine der Entwicklung¹⁶ zum heutigen Mietrecht dargestellt wird.

Vor 1917	Nennenswerte Mieterschutzbestimmungen waren nicht existent; das ABGB beinhaltete lediglich die Regelung von Miete und Pacht (§ 1091 ABGB)
Ab 01.01.1917	Die zwingenden Bestimmungen §§ 1096 und 1117 ABGB treten nach der dritten Teilnovelle des ABGB in Kraft.
1917, 1918	Vier Mieterschutzverordnungen: RGBI Nr 34/1917, RGBI 323/1917, RGBI Nr 21/1918 und RGBI 381/1918 <ul style="list-style-type: none"> • Zeitlich befristete Mietzinsbeschränkungen • Kündigungs-beschränkungen • Die Verordnung RGBI 381/1918 enthielt keine Befristung mehr
1922	Inkrafttreten des Mietengesetzes, das eine erstmalige Kodifizierung umfangreicher Mieterschutzvorstellungen auf bundesgesetzlicher Ebene darstellte.

¹⁵ Im Detail dazu: *Stabentheiner* in FS 200 Jahre ABGB, Die Entwicklung des Mietrechts im 20. Jahrhundert und bis zur Gegenwart

¹⁶ Vgl *Stabentheiner* in FS 200 Jahre ABGB, Die Entwicklung des Mietrechts im 20. Jahrhundert und bis zur Gegenwart, 639ff; *Lindinger*, Der Ursprung des Mieterschutzes, immolex 2014, 249; <http://www.mieterschutzwien.at/index.php/tag/mieterschutzverordnung/>, Stand 04.08.2017; <http://www.mieterschutzwien.at/index.php/194/gesetze-zum-mieterschutz-im-wandel-der-zeit/>, Stand 04.08.2017

Folgende Bestimmungen wurden durch dieses Gesetz eingeführt:

- Mietzinsbeschränkungen im Rahmen einer Vergleichsmiete („Friedenszins“)
- Weitreichender gesetzlicher Kündigungsschutz (§ 22 MG)
- Einführung der Weitergabemöglichkeit von Mietwohnungen im Angehörigenkreis
- Eintritt in einen Mietvertrag von Todes wegen
- Zurückdrängung der Befristungsmöglichkeit des ABGB

1929	Novelle der Bundesverfassung: Notverordnungsrecht des Bundespräsidenten gilt nicht für Mieterschutzangelegenheiten
1938	Angleichung des österreichischen Mietrechts an das System des deutschen Reichs betreffend staatlicher Preisbildung und -überwachung
1939	Kündigungsschutz für jüdische Mieter wird beseitigt; dies stellte zwar keine gesetzliche Verpflichtung der Vermieter dar, dennoch kam es zwischen März 1938 und Mai 1939 zu rund 44.000 „Arisierungen“ von Mietverträgen ¹⁷
1940	Einführung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes – erste gesetzliche Regelung betreffen genossenschaftlicher Nutzungsverträge
1946	Novelle des Mietengesetzes: Einführung der Möglichkeit eines Neuvermietungszuschlags – dies unter Ausnahme jener Mieter, die ihre Wohnräume aufgrund von Krieg, rassistischen oder politischen Gründen verloren hatten.

¹⁷ Vgl. Graf et al., „Arisierung“ und Rückstellung von Wohnungen in Wien, 2004, 124

1948	Wohnhauswiederaufbaugesetz: Im Krieg zerstörte und mit Hilfe des Wiederaufbaufonds wiederhergestellte Objekte wurden den Bestimmungen des Mietengesetzes unterworfen. Zu diesem Gesetz wurden folglich drei Novellen (1950, 1954 und 1967) erlassen, wobei inhaltlich sehr große Unterschiede betreffend die Anwendbarkeit vorgesehen waren. Diese Novellen beeinflussen teilweise heute noch die Mietzinsbildern.
1949	Preisregelungsgesetz: Die vorhandenen Zinsbestimmungen des Mietengesetzes bezogen sind hauptsächlich auf „Altbauten“, daher bestand die Notwendigkeit Zinsschutzbestimmungen für Objekte, die dem Mietengesetz nicht unterlagen, einzuführen.
1954	Einführung des Zinsstoppgesetzes: Grundsätzlich war dieses Gesetz als Provisorium hinsichtlich Preisregelungsgesetz gedacht, da der VfGH zuvor eine „Verordnung des Reichstatthalters vom 09.03.1939“ aufgehoben hatte, welche Richtlinien für die Preisbildung beinhaltete. Dieses Provisorium blieb jedoch (nach einigen Adaptierungen) schlussendlich bis 31.12.1981 in Kraft. Wesentliche Bedeutung kam diesem im Zusammenhang mit nicht dem Mietengesetz unterworfenen Mietverhältnissen zu.
1968	Novelle des Mietengesetzes (= Mietrechtsänderungsgesetz 1967): Hinsichtlich Neuvermietungen kam es zu einer weitreichenden Deregulierung insofern, dass den Vermietern die Möglichkeit von freien Mietzinsvereinbarungen für Mietverträge, die ab 1968 abgeschlossen wurden, eingeräumt wurde. Dies hatte die faktische Abschaffung des Friedenszinseszinses zur Folge.
1974	Mietengesetznovelle 1974 und Stadterneuerungsgesetz: Erneute Regulierung der Mieten in Bezug auf Substandardwohnungen; dieser Begriff stammt aus dem Stadterneuerungsgesetz.

1979	Konsumentenschutzgesetz (KSchG) tritt in Kraft und beeinflusste fortan die mietrechtsbezogene Rechtsprechung in nicht unwesentlicher Weise (Klauselentscheidungen)
1982	Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes (MRG) mit 01.01.1982: Vorrangiges Ziel war die Rechtsvereinheitlichung, welche jedoch nur mit Neuverträgen erreicht werden konnte. <ul style="list-style-type: none"> • Kündigungsschutzbestimmungen des Mietengesetzes wurden weitgehend übernommen • Mietzinsobergrenzen wurden eingeführt (Wohnungskategorien A bis D) • Einführung eines weitreichenden Ablöseverbots
1991	Zweites Wohnungsänderungsgesetzes tritt mit 01.03.1991 in Kraft, in welchem Regelungen hinsichtlich Anwendbarkeit des MRG und WGG verankert waren-
1994	Drittes Wohnrechtsänderungsgesetz: Anstatt des Kategoriemietzinses kam nun das sogenannte Richtwertsystems bei Neuvermietungen zur Anwendung
1997	Die Wohnrechtsnovelle 1997 brachte einerseits Änderungen bei der Hauptmietzinsabrechnung und andererseits betreffend die Befristungen von Mietverträgen mit sich.
2001	Novelle des MRG 2001: Der Geltungsbereich des MRG wurde verändert und die Unterscheidung zwischen Hauptmietzins und Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag wurde abgeschafft
2006	Wohnrechtsnovelle 2006: Es kam zu Änderungen der vermierterseitigen Erhaltungspflichten und auch die Ausgestaltung des Aufwandsersatzanspruches des Mieters im Falle einer Auflösung des Mietverhältnisses wurde modifiziert.

2009	Eine weitere Wohnrechtsnovelle beinhaltete erstmals Regelungen hinsichtlich von Mieter zu erlegenden Kauttionen. Weiters wurden die Kosten des Energieausweises und das entsprechende mieterseitige Einsichtsrecht eingeführt.
2015	Wohnrechtsnovelle 2015: Gegenstand dieser Novelle war ua die Normierung der Erhaltungspflicht des Vermieters in Bezug auf Heizthermen und Warmwasserboiler.

3. Der Mietzins

Am Beginn dieses Kapitels werden zunächst die verschiedenen Arten des Mietzinses vorgestellt, die im MRG vorgesehen sind. Während der freie und angemessene Mietzins lediglich am Rande dieser Arbeit eine Rolle spielen, stehen der Kategorie- und Richtwertmietzins nahezu im Mittelpunkt dieser schriftlichen Auseinandersetzung. Aus diesem Grund wird in Folge gerade auf diese zwei Arten des Mietzinses sehr detailliert und umfangreich eingegangen. ME ist es von wesentlicher Bedeutung, die in diesem Zusammenhang vorhandene Rechtsprechung darzustellen und den Fokus der „Diskussion“ darauf zu lenken. Davor ist es jedoch unerlässlich auch die diesbezügliche Lehre und rechtliche Grundlage anzusprechen. Es gilt das Mietrecht in Bezug auf das Categoriesystem anhand sämtlicher Aspekte zu betrachten, dies vor allem um den Zusammenhang mit den in den folgenden Kapiteln angesprochenen Gesichtspunkte verständlich herauszuarbeiten.

3.1. Arten des Mietzinses

Im Bestandrecht der heutigen Zeit werden in Österreich folgende Arten des Mietzinses unterschieden, welche der Ordnung halber, auch wenn nicht alle Arten im Detail in dieser Masterthese behandelt werden, dargestellt und erklärt werden.

- Freier Mietzins
- Angemessener Mietzins
- Richtwertmietzins
- Kategoriemietzins

3.1.1. Freier Mietzins

Bei sämtlichen Mietverhältnissen, die nicht den Bestimmungen des MRG hinsichtlich Mietzins unterliegen, können Vermieter und Mieter diesen frei vereinbaren und unterliegen hier keinen gesetzlichen Berechnungsregeln. Lediglich die schuldrechtlichen Regelungen des ABGB¹⁸, die für viele andere Verträge ebenso

¹⁸ Laesio enormis (§§ 934f ABGB), Wuchertatbestand (§ 879 Abs 2 Z 4 ABGB), Sittenwidrigkeit (§ 879 Abs 1 ABGB), Irrtum (§§ 871 ff ABGB) und mögliche Mietzinsminderungs- bzw

beachtlich sind, sind bei Vereinbarungen eines freien Mietzinses zu berücksichtigen.¹⁹ Der diesbezügliche Anwendungsbereich ist in § 1 Abs 2 MRG²⁰ festgelegt und umfasst:

- Geschäftsräumlichkeiten für bestimmte Gewerbe
- Mietverträge, welche einer Befristung von maximal einem halben Jahr unterliegen
- Geschäftsräumlichkeiten in Ein- oder Zweiobjekthäusern
- Geschäftsräumlichkeiten in nicht geförderten Neubauten
- Geschäftsräumlichkeiten in ab 2002 ausgebauten Dachböden
- durch einen Aufbau errichtete Geschäftsräumlichkeiten (ab 2002)
- durch einen Zubau errichtete Geschäftsräumlichkeiten (ab Oktober 2006)
- in Wohnungseigentum stehende Geschäftsräumlichkeiten
- Geschäftsräumlichkeiten in einem Wirtschaftspark
- Geschäftsräumlichkeit mit begünstigter Rückzahlung (Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1971)

3.1.2. Angemessener Mietzins

Der angemessene Mietzins ist in den §§ 16 Abs 1 und 46c MRG normiert. Der angemessene Mietzins beinhaltet keine ziffernmäßig begrenzten Höchstwerte, sondern wird die Höhe des Mietzinses individuell für ein bestimmtes Mietobjekt nach bestimmten Kriterien wie Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand begrenzt.²¹

befreiungen (§ 1096 ABGB)

¹⁹ Vgl *Stabentheiner* in *Rainer*, Handbuch des Miet- und Wohnrechts, Kap. 3.3.1

²⁰ Hinweis: Da der „freie Mietzins“ kein zentrales Thema dieser Masterthese darstellt, wird an dieser Stelle lediglich überblicksmäßig darauf eingegangen. Für weiterführende Information hinsichtlich dieser Mietzinsart sei auf entsprechend vertiefende Literatur und Rechtsprechung verwiesen.

²¹ Vgl *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht MRG § 16 Rz 10; *Schinnagl* in *Illedits/Reich-Rohrwig* (Hrsg), Wohnrecht Kurzkommentar² § 16 MRG Rz 2

Maßgeblich ist zunächst einmal der Betrag auf den sich die Vertragsparteien zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses einigen. Für den Vermieter bleibt dieser Betrag verbindlich. Ein Mieter (sofern es sich nicht um einen Unternehmer handelt) hat jedoch drei Jahre ab Abschluss des Mietvertrages die Möglichkeit die Wirksamkeit einer überhöhten Mietzinsvereinbarung anzufechten.²² Dies kann er entweder im Schlichtungsverfahren vor einer in vielen Stadtgemeinden eingerichteten Schlichtungsstelle begehren oder gerichtlich im Außerstreitverfahren. In einem solchen Zinsüberprüfungsverfahren wird der für das Mietobjekt angemessene Mietzins in der Regel durch Einholung eines Gutachtens eines Immobiliensachverständigen festgestellt.

Für folgende Mietobjekte ist die Vereinbarung eines angemessenen Mietzinsens gemäß § 16 Abs 1 MRG zulässig:

- Geschäftsräumlichkeiten (Z 1)
- Mietobjekte in Gebäuden, deren Baugenehmigung nach dem 05.08.1945 erteilt worden ist (Z 2)
- Mietobjekte unter Denkmalschutz, wenn der Vermieter für dessen Erhaltung nach dem 08.05.1945 erhebliche Mittel aufgewendet hat (Z 3)
- Wohnungen der Kategorien A oder B mit über 130 m² Nutzfläche (Z 4)
- Unbefristete Mietverhältnisse, bei welchen die Übergabe mehr als ein Jahr zurückliegt und die Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses in Schriftform getroffen wurde (Z 5)

3.1.3. Kategoriemietzins

Der Kategoriemietzins wurde durch den Richtwertmietzins (3. WÄG) ersetzt und ist heute hauptsächlich nur mehr für Mietverhältnisse, die vor dem 01.03.1994 abgeschlossen wurden, maßgeblich. In Bezug auf Neuvermietungen (ab dem 01.03.1994) spielt der Kategoriemietzins nur mehr bei Wohnungen der Kategorie D im Sinne einer fixen Obergrenze eine Rolle. Im Zuge des Kategoriemietzinssystems

²² § 16 Abs 8 MRG

wird die jeweils vorliegende Ausstattungskategorie zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bestimmt, wonach sich in Folge die Höhe des Mietzinses richtet. Der Gesetzgeber hat in diesem Zusammenhang einen Kategorieausgleich vorgesehen, welcher bei Fehlen eines bestimmten Kategoriemerkmals zur Anwendung kommt, für den Fall, dass das Fehlen durch ein oder mehrere Ausstattungsmerkmale einer höheren Kategorie ausgeglichen wird. Das Fehlen standardmäßiger Badeangelegenheiten und mangelnde Brauchbarkeit einer Wohnung können jedoch nicht Gegenstand eines Kategorieausgleichs sein.²³

Die im Gesetz festgelegten Categoriesätze werden laufend valorisiert (§ 16 Abs 6 MRG²⁴) und belaufen sich derzeit auf folgende Beträge²⁵:

- Kategorie A: EUR 3,60 pro m² Nutzfläche und Monat
- Kategorie B: EUR 2,70 pro m² Nutzfläche und Monat
- Kategorie C: EUR 1,80 pro m² Nutzfläche und Monat
- Kategorie D: EUR 0,90 pro m² Nutzfläche und Monat

3.1.4. Richtwertmietzins

Das durch das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz eingeführte Richtwertsystem (§§ 16 Abs 2, Abs 3 und Abs 4 MRG) ist weiters im RichtWG verankert. Dieser Richtwertmietzins ist seit 01.03.1994 der Regelfall der Mietzinsermittlung für

²³ Vgl Schinnagl in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht Kurzkommentar² § 15a MRG Rz 1ff

²⁴ § 16 Abs 6 MRG: Die in Abs. 5 genannten Beträge vermindern oder erhöhen sich in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2000 oder des an seine Stelle tretenden Index gegenüber der für Februar 2001 verlautbarten Indexzahl ergibt, wobei Änderungen solange nicht zu berücksichtigen sind, als sie 5 vH dieser Indexzahl und in der Folge 5 vH der zuletzt für die Valorisierung maßgebenden Indexzahl nicht übersteigen. Bei der Berechnung der neuen Beträge sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächstniedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächsthöheren ganzen Cent aufzurunden. Die neuen Beträge gelten ab dem der Verlautbarung der Indexveränderung durch die Bundesanstalt Statistik Österreich folgenden übernächsten Monatsersten. Der Bundesminister für Justiz hat die durch die Valorisierung geänderten Beträge und den Zeitpunkt, in dem deren Änderung mietrechtlich wirksam wird, im Bundesgesetzblatt kundzumachen; die Kundmachung hat in den Fällen einer Erhöhung auch einen Hinweis auf die in Abs. 9 zweiter Satz angeführten weiteren Voraussetzungen für eine Erhöhung des Hauptmietzinses zu enthalten.

²⁵ § 15a Abs 3 MRG

Standardwohnungen und basiert auf dem jeweils (ursprünglich jährlich) kundgemachten valorisierten Richtwert.²⁶ Der jeweils zutreffende Richtwert bildet die Basis der Mietzinsberechnung. Weiters fließen in die Berechnung weitere Faktoren wie beispielsweise Ausstattung(kategorie), Lage, Grundrissgestaltung udgl in Form von Zuschlägen und Abstrichen mit ein.²⁷ Der Bundesminister für Justiz hat unter Berücksichtigung der Einschätzungen von bestellten Beiräten, welche aus Vertretern der Vermieter- und Mieterorganisationen, der Wirtschaftskammern und der Bundesarbeiterkammern bestehen, den Richtwert einer mietrechtlichen Normwohnung zu bestimmen.²⁸ Seit 1. April 2017 sind folgende Richtwerte²⁹ maßgebend:

- Wien: EUR 5,58/m²
- Burgenland: EUR 5,09/m²
- Kärnten: EUR 6,53/m²
- Niederösterreich: EUR 5,72/m²
- Oberösterreich: EUR 6,05/m²
- Salzburg: EUR 7,71/m²
- Steiermark: EUR 7,70/m²
- Tirol: EUR 6,81/m²
- Vorarlberg: EUR 8,57/m²

Wie ersichtlich ist der Richtwert für Wien nach jenem für Burgenland österreichweit der niedrigste Richtwert. Dieser Umstand ist für viele Marktbeobachter nicht ganz nachvollziehbar und widerspricht auch dem europäischen Trend, nach dem Mieten in den Landeshauptstädten generell höher sind als in anderen Städten. Für das Jahr 2016 hat der Ministerrat außerdem beschlossen, dass der Richtwert, welcher im Normalfall jährlich zum 1. April neu verlautbart wird, im Jahr 2016 überhaupt nicht

²⁶ Vgl *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht²³ MRG § 16 Rz 21

²⁷ Vgl § 16 Abs 2 MRG

²⁸ Vgl § 1 Abs 2 RichtWG

²⁹ Vgl <http://www.mieterschutzverband.at/index.php?page=373>; Stand: 18.08.2017

erhöht wird. Dies führte zum Ärgernis vieler Vermieter die Investitionen in ihre Mietobjekte getätigt haben und zumindest mit der (wenn auch in der Regel nur geringen) Erhöhung kalkuliert hatten. Die Vermieter wurden zu dieser Zeit bereits schon ausreichend durch die Wohnrechtsnovelle 2015 (Erhaltungspflicht – Thermen!) und Steuerrechtsreform 2016 belastet und wurden (weitere) Investitionen in Immobilien durch die Aussetzung der Wertanpassung der Richtwerte zusätzlich hintangestellt.³⁰ An dieser Stelle kurz zu erwähnen ist, dass der niedrige Wiener Richtwert bereits Beschwerdegegenstand vor dem VfGH war (siehe dazu im Detail Kapitel 6.3.1).

3.2. Ausstattungskategorien im Detail und Beispiele aus der Rechtsprechung

Kern des Categoriesystems sind die hierzu definierten Ausstattungsmerkmale, die in ihrer Gesamtheit mE dieses System auch gleichzeitig ausmachen. Wie dem Titel dieser Arbeit zu entnehmen ist, wird in dieser ein nicht unwesentlicher Fokus auf eben dieses Categoriesystem gelegt und wird daher in Folge sehr detailliert darauf eingegangen. Die nachstehenden Unterpunkte sollen dazu dienen, einen umfangreichen Einblick in diesen Bereich des österreichischen Mietrechts zu gewinnen.

3.2.1. Überblick

Wie bereits wiederholt ausgeführt, wurden Mietwohnungen seit der Einführung des MRG im Jahre 1982 entsprechend ihrer Ausstattung in vier verschiedene Kategorien eingeteilt. Der Gesetzgeber wollte damit Zinsobergrenzen schaffen, die keinen Raum für individuelle „gerechte“ Mietzinse lassen.³¹ Mittlerweile betrifft der Kategoriemietzins nur mehr Mietverträge, die zwischen 01.01.1982 und 28.02.1994 abgeschlossenen wurden. Durch die Einführung des Richtwertzinssystems im Jahr 1994 wurde das ursprünglich vorgesehene Kategoriemietzinssystem zwar abgelöst, dennoch haben die Ausstattungskategorien nicht völlig ihre Bedeutung verloren. Sie

³⁰ Vgl. *Putschögl*, Richtwertmieten: Heuer keine Erhöhung (26.01.2016), <http://derstandard.at/2000029793282/Richtwertmieten-Heuer-keine-Erhoehung>, Stand 19.08.2017

³¹ Vgl. *Würth* in *Rummel* ABGB³ § 15a MRG Rz 2; *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht²³ MRG § 15a Rz 2

spielen bis heute eine wesentliche Rolle im Rahmen der Berechnung der zulässigen Zinshöhen.³² Der Kategoriemietzins ist heute zudem noch in Bezug auf Wohnungen der Kategorie D anwendbar, da auf solche Wohnungen das Richtwertsystem keine Anwendung findet.³³ Der Gesetzgeber verankerte im § 15a MRG konkret umschriebene Ausstattungsmerkmale, welche eine schematische Einordnung von Mietwohnungen in vier Ausstattungskategorien (A bis D) zulassen. Sonstige wert- und qualitätsbestimmende Faktoren bleiben dabei mehr oder weniger unberücksichtigt.³⁴

3.2.2. Details zu den Ausstattungskategorien

Wie nun schon mehrmals erwähnt, wurden die Ausstattungskategorien für Wohnungen vom Gesetzgeber in § 15a Abs 1 MRG verankert:

§ 15a (1) Eine Wohnung hat die Ausstattungskategorie

1. A, wenn sie in brauchbarem Zustand ist, ihre Nutzfläche mindestens 30 m² beträgt, die Wohnung zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht und über eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage oder eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung und über eine Warmwasseraufbereitung verfügt;

2. B, wenn sie in brauchbarem Zustand ist, zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht;

3. C, wenn sie in brauchbarem Zustand ist und zumindest über eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren verfügt;

³² Vgl §§ 15a, 16 MRG

³³ Vgl § 16 Abs 5 MRG

³⁴ Vgl Würth in Rummel ABGB³ § 15a MRG Rz 2; MietSlg 36.312/31; OGH 02.10.1984, 5 Ob 40/84

4. D, wenn sie entweder über keine Wasserentnahmestelle oder über kein Klosett im Inneren verfügt oder wenn bei ihr eine dieser beiden Einrichtungen nicht brauchbar ist.

Hinsichtlich der Brauchbarkeit, die im Zusammenhang mit den Kategorien A bis C verlangt wird, ist in Kürze auszuführen, dass unter dieser Brauchbarkeit jener Zustand verstanden wird, der ein sofortiges Bewohnen der Wohnung zulässt. So müssen hierfür beispielsweise Energieanschlüsse ordnungsgemäß verwendet werden können.³⁵ Es dürfen demnach keine Mängel vorliegen, die eine Benützung beeinträchtigen; dies wäre etwa dann der Fall, wenn eine Gasleitung defekt wäre oder massive Feuchtigkeits- und Schimmelbildungen vorhanden wären.³⁶ Dem Kategoriemerkmale der zentralen Wärmeversorgungslage oder Etagenheizung wird entsprochen, wenn eine eingebaute Heizung vorhanden ist und die Energiezufuhr keine kontinuierliche und manuelle Bedienung bedarf³⁷. Darüber hinaus muss das Heizsystem derart ausgestaltet sein, dass sämtliche „Haupträume“ wie Aufenthaltsräume, Küche und Schlafzimmer (oder Schlafkabinett) beheizt werden können³⁸, dies ohne unzumutbare Kostenbelastung (Betriebskosten!).³⁹ Wesentlich bei der verlangten Badeangelegenheit ist, dass hierbei auf einen zeitgemäßen Standard⁴⁰ abgestellt wird, dessen Beurteilung in Anbetracht der zurückliegenden Geltungsdauer dieser Norm oftmals Schwierigkeiten verursacht. Wie nachstehend dargestellt ist die hierzu vorhandene Rechtsprechung sehr kasuistisch und vom zeitlichen Wandel geprägt⁴¹:

³⁵ Vgl. Würth in Rummel ABGB³ § 15a MRG Rz 14; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ MRG § 15a Rz 16

³⁶ Vgl. Schinnagl in Illedits/Reich-Rohrwig (Hrsg), Wohnrecht Kurzkommentar² § 15a MRG Rz 4; OGH 24.01.2006, 5 Ob 247/05t; OGH 27.06.2000, 5 Ob 162/00k; OGH 18.12.2001, 5 Ob 293/01a

³⁷ Vgl. OGH 28.11.1989, 5 Ob 121/89; demnach nicht: Kachel- und Ölofen (vgl. OGH 25.01.2000, 5 Ob 304/99p)

³⁸ Vgl. OGH 15.01.1985, 5 Ob 84/84; OGH 04.07.1995, 5 Ob 60/95; OGH 19.04.1988, 5 Ob 33/88; OGH 13.05.2003, 5 Ob 103/03p

³⁹ Vgl. Würth in Rummel ABGB³ § 15a MRG Rz 15; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ MRG § 15a Rz 17; MietSlg 40.338; MietSlg 49.273

⁴⁰ Siehe konkret Gesetzestext

⁴¹ Vgl. Würth in Rummel ABGB³ § 15a MRG Rz 16, Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ MRG § 15a Rz 18

Mitte der 90er Jahre wurde oftmals in den Entscheidungen⁴² des OGH festgehalten, dass – wie bereits erwähnt – bei der Auslegung des Begriffs des „zeitgemäßen Standards“ einer Badegelegenheit auf die im maßgeblichen Zeitpunkt (Abschluss des Mietvertrages) geltenden Rechtsvorschriften, insbesondere relevante Bauvorschriften, abzustellen ist. Dies vor dem Hintergrund, dass bei der Bewertung einer Badeangelegenheit nicht ausschließlich die Anforderungen hinsichtlich bautechnischen und technischen Ausstattung und Ausführung – hier ebenso miteinfließend die Bedürfnisse hygienischer Natur wie auch Aspekte des Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits-, Abgas- und Unfallschutzes – berücksichtigt werden mussten. Es wurde ebenso darauf abgezielt, der Wirtschaftlichkeit (Kosten!) ausreichend Rechnung zu tragen. Der „zeitgemäße Standard“ wurde als allgemeiner Richtwert angesehen, welcher sich stetig veränderte und bei welchem es grundsätzlich auf das Qualitätsniveau ankam. So galt beispielsweise nicht nur ein Boden mit Fliesenbelag als zeitgemäß, sondern erfüllten auch andere Bodenbeläge, wie beispielsweise ein Kunststoff- oder Steinbelag, das Qualitätserfordernis. Bezugnehmend auf einen Vertragsabschluss im Jahr 1979 ist zur Veranschaulichung anzumerken, dass ein Ölanstrich in Baderäumen als nicht mehr zeitgemäß angesehen wurde.⁴³ Der letztgenannten Aussage folgend, wurde in einer Entscheidung⁴⁴ des Jahres 1988 festgehalten, dass ein solch einem Ölanstrich gleichkommender Acrylharzanstrich oder eine Acrylbeschichtung nicht dem notwendigen Qualitätsniveau entsprach, wenn für Baderäume eine Verfliesung oder eine anderer Art eines dauerhaften Belages vorgeschrieben war, welche bis zur jeweiligen Türhöhe reichen musste.⁴⁵ Wiederrum auf den relevanten Zeitpunkt abstellend, wurde 1989⁴⁶ entschieden, dass auch ein Filzbelag unzureichend ist und entsprechend dem maßgeblichen Qualitätsniveau in Baderäumen Linol-, Kunststoff- oder Steinböden vorhanden sein mussten.⁴⁷ Der zeitliche Faktor ist ebenso anhand der Entscheidung des OGH vom 20.06.1989⁴⁸ ersichtlich, wonach eine Trennung⁴⁹ von Bad und WC bei Wohnungen mit mehr als

⁴² Beispiele: OGH 06.11.1984, 5 Ob 35/84; OGH 08.04.1986, 5 Ob 28/86

⁴³ Vgl MietSlg 36.362

⁴⁴ Vgl OGH 26.04.1988, 5 Ob 37/88

⁴⁵ Vgl MietSlg 40.341

⁴⁶ Vgl OGH 07.02.1989, 5 Ob 6/89; LGZ Wien 05.10.1989, 41 R 276/89

⁴⁷ Vgl MietSlg 41.265

⁴⁸ Vgl OGH 20.06.1989, 5 Ob 73/88

⁴⁹ Erstmals: § 33 Abs 1 oö BauV, 15.11.1976 LGBl 63

drei Aufenthaltsräumen vorgeschrieben wurde, und das Fehlen derselben bei Mietverträgen, die vor 1976 abgeschlossen wurden, als unproblematisch angesehen wurde. Da die Trennung dieser Räumlichkeiten vor dem Jahr 1976 keineswegs üblich war, war diese auch nicht als „zeitgemäßer Standard“ heranzuziehen. Demnach war eine vorhandene oder nicht vorhandene Trennung der genannten Räumlichkeiten erstmals ab 1976 relevant, diese Regelung wurde schließlich in einer Verordnung zum Wohnbauförderungsgesetz 1968 (WFG 1968) im Jahr 1977 verankert⁵⁰. Klar verneint wird der „zeitgemäße Standard“ einer Badeangelegenheit in einer Entscheidung des OGH des Jahres 1994⁵¹, in welcher einerseits lediglich ein Filzbelag und andererseits keine Beheizmöglichkeit mangels dazu notwendiger Gasleitungen vorhanden war.⁵² Im Jahr 1997 erging eine Entscheidung⁵³, welche deutlich macht, dass die Beurteilung des „zeitgemäßen Standards“ nicht ausschließlich von den hierzu vorhandenen Kriterien abhängig ist, sondern stets eine Gesamtbetrachtung der Baderäumlichkeiten vorgenommen und der Einklang mit der jeweils relevanten (aktuellen) Verkehrsauffassung beachtet werden muss. In diesem Sinne wurde einem Bad mit freistehender gusseiserner Badewanne und Elektrostrahler, welches zudem sehr abgenützt war, keine Feuchtigkeitsisolierung hatte und lediglich mit veralteten Leitungen ausgestattet war, der „zeitgemäße Standard“ abgesprochen, obwohl streng genommen, die Kriterien womöglich erfüllt waren.⁵⁴ Zurückkommend auf die oben erwähnte Regelung wonach Bad und WC ab einer gewissen räumlichen Aufteilung getrennt sein müssen, ist ergänzend die Entscheidung⁵⁵ des OGH vom 11.11.1997 erwähnenswert, wonach die Einordnung in die Kategorie A und B auch dann möglich ist, wenn sich Bad und WC in einem Raum befinden, sofern für das Aus- und Ankleiden genügend Platz vorhanden ist.⁵⁶

Wie sich nun an der eben geschilderten Judikatur zeigt, ist diese stark von den Entwicklungen abhängig. Diese Tatsache ist – wenn man diverse Veränderungen der letzten Jahrzehnte bedenkt – durchaus nachvollziehbar und einleuchtend, bringt sie

⁵⁰ Vgl MietSlg 41.266

⁵¹ Vgl OGH 08.03.1994, 5 Ob 1018/94

⁵² Vgl MietSlg 46.267

⁵³ Vgl OGH 27.05.1997, 5 Ob 184/97p

⁵⁴ Vgl MietSlg 49.275

⁵⁵ Vgl OGH 11.11.1997, 5 Ob 422/97p

⁵⁶ Vgl MietSlg 49.277

jedoch auch Schwierigkeiten mit sich, da es aufgrund des stets vorhandenen Wandels kaum möglich ist, der Judikatur einen „roten Faden“ zu entnehmen. Wie dargestellt sind die vorhandenen Entscheidungen demnach in den häufigsten Fällen einzelfallabhängig und bieten diese keinesfalls jene Rechtssicherheit und „Vorhersehbarkeit“, die gerade im Bereich des Mietrechts, insbesondere aus der Sicht des in Österreich sehr betonten Mieterschutzes, gewünscht wäre.

Im Zusammenhang mit dem Kategoriemerkmal der Badegelegenheit ist auch die Beurteilung von Badenischen oftmals mit Problemen behaftet, da hier ebenfalls ein zeitgemäßer Standard beachtet werden muss und diesbezüglich eine gewisse räumliche Trennung verlangt wird, um diesem Kategoriemerkmal zu entsprechen. Der Badebereich und dessen Benützung soll die Benützung der anderen Räumlichkeiten nicht beeinträchtigen⁵⁷ und demnach erfüllen freistehende Badewannen oder Duschen in einer Zimmerecke nicht die Anforderungen des Kategoriemerkmals „Badegelegenheit“.⁵⁸ Aber auch an dieser Stelle sei erwähnt, dass die dazu vorhandene Rechtsprechung keinen roten Faden aufweist und von vielen einzelfallbezogenen Entscheidungen geprägt ist.⁵⁹ Für die Kategorien A bis C ist weiters – wie dem Gesetz klar zu entnehmen ist – eine Toilette und Wasserentnahmestelle im Inneren der Wohnräumlichkeiten notwendig. Demgemäß muss die Erreichbarkeit dieser Bereiche ohne Verlassen der Wohnung möglich sein und reicht beispielsweise ein gemeinsamer Vorraum zweier Wohnungen mit WC nicht aus.⁶⁰ Wohnungen, die demnach die Kategoriemerkmale der Kategorien A bis C nicht aufweisen, sind der Kategorie D zuzuordnen. An dieser Stelle ist der Vollständigkeit halber noch zu ergänzen, dass hinsichtlich der vierten Kategorie nicht nur der Gesetzestext maßgebend ist, sondern schlicht sämtliche Wohnungen in diese fallen, welche eben nicht die Merkmale der anderen Kategorien aufweisen.⁶¹

⁵⁷ Vgl OGH 25.01.2000, 5 Ob 304/99p

⁵⁸ Vgl Würth in Rummel ABGB³ § 15a MRG Rz 17; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ MRG § 15a Rz 19

⁵⁹ Beispielhaft: MietSlg 36.321; MietSlg 41.267; MietSlg 45.283; MietSlg 49.276; MietSlg 52.309; MietSlg 47.250; MietSlg 53.312

⁶⁰ Vgl Würth in Rummel ABGB³ § 15a MRG Rz 18; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ MRG § 15a Rz 22; MietSlg 37.327

⁶¹ Vgl Würth in Rummel ABGB³ § 15a MRG Rz 12

3.2.3. Ausstattungskategorien in der Rechtsprechung

Die im Gesetz verankerten Kategorien mögen bei erster Betrachtung sehr übersichtlich und „klar“ erscheinen, zeigt jedoch die diesbezügliche Judikatur, wie komplex und unterschiedlich deren Beurteilung in der Praxis ist. Um dies zu veranschaulichen folgt nun ein Überblick über die Rechtsprechung im Zusammenhang mit den einzelnen Kategoriemerkmale. Dies soll einerseits die Entwicklung im Lauf der Jahre ersichtlich machen und andererseits aufzeigen, mit welchen „Details“ sich die Judikatur auseinandergesetzt hat.

3.2.3.1. Heizung

Wie schon unter Punkt 3.2.2 ausgeführt, ist das Kategoriemerkmale „Heizung“ Voraussetzung für die Kategorie A. Diesem Ausstattungskriterium wird entsprochen, wenn die Haupträume, wie beispielsweise Aufenthaltsräume, Küche und Schlafzimmer, etc mittels dem vorhandenen Heizungssystem beheizt werden können.

Um auch den historischen Verlauf der Judikatur ein wenig zu verdeutlichen sei zunächst eine Entscheidung des LGZ Wien⁶² aus dem Jahr 1984 erwähnt, nach welcher die Gleichwertigkeit einer stationären Heizung im Verhältnis zu einer zentralen Wärmeversorgungsanlage bejaht wird. Das Bejahen der Gleichwertigkeit hängt davon ab, ob ausreichend Wärmequellen (zB Elektronachtspeicherheizung) vorhanden sind, sodass sämtliche vorhandene Haupträume tatsächlich beheizt werden können. Fehlt es daher auch nur an der Beheizbarkeit eines Raumes (beispielsweise des Schlafzimmers), dann erfüllt das vorhandene Heizungssystem nicht die Voraussetzungen um die entsprechende Wohnung der Kategorie A zuzuordnen.⁶³ Die eben angesprochene Gleichwertigkeit wurde hingegen im Falle einer Einzelofenheizung in einer Entscheidung des OGH⁶⁴, ebenfalls aus dem Jahr 1984, verneint. Solch eine Art Heizung könne einer eingebauten Einrichtung mit automatisierter Energielieferung nicht gleichgesetzt werden, auch dann nicht, wenn es sich um einen gemauerten Kachelofen handelt, dessen Befüllung mit Brennstoff

⁶² Vgl LGZ Wien 16.02.1984, 41 R 96/84

⁶³ Vgl MietSlg 36.317

⁶⁴ Vgl OGH 13.11.1984, 5 Ob 81/84

und Entleerung lediglich in großen Zeitabständen notwendig ist.⁶⁵ Der Judikatur des OGH⁶⁶ ist weiters zu entnehmen, dass bei der Beurteilung einer möglichen Gleichwertigkeit, die finanzielle Belastung der Mieter eine Rolle spielt. Demnach darf die Möglichkeit der Beheizung aller Räume mit Hilfe einer gleichwertigen Heizung nicht dazu führen, dass Mieter mit unzumutbaren Kosten belastet werden.⁶⁷ So wird die Beheizung mit einem Heizstrahler als unwirtschaftlich angesehen⁶⁸ und erfüllt diese Art der Beheizung in Folge nicht jene Kriterien eines Heizungssystems, welche für die Kategorie A vorliegen müssen. In Bezug auf das im Zusammenhang mit diesem Ausstattungsmerkmal stets erwähnte Erfordernis der Beheizbarkeit *aller* Räume ist explizit anzuführen, dass hievon auch Badezimmer und Küche erfasst sind. Dies kann auch durch eine Miterwärmungsmöglichkeit erreicht werden, sofern auf diesem Weg eine angemessene Beheizung von Bad und Küche erreicht werden kann.⁶⁹

Zusammenfassend kann anhand der dargestellten Judikatur festgehalten werden, dass es bei den Erfordernissen eines Heizungssystems, welches für die Wohnungskategorie A notwendig ist, hauptsächlich darauf ankommt, dass Wohnungen zur Gänze beheizt werden können, hierdurch keine unzumutbaren Kosten für die Mieter entstehen und die Erwärmung automatisiert, ohne manuelle Bedienung, möglich ist.

3.2.3.2. Küche

Um der Kategorie der Küche iSd des Kategoriesystems Rechnung zu tragen, muss laut Judikatur jedenfalls eine Koch- und Spülgelegenheit vorhanden sein. Trotz der an sich deutlich erscheinenden Regelung kann es in manchen Fallkonstellationen zu Schwierigkeiten bzw Unklarheiten kommen, wie sich anhand der folgenden Judikaturbeispiele zeigt. Für den Fall, dass ein Vormieter sämtliche Küchenmöbel (wie beispielsweise auch Armaturen) entfernt und der neue Mieter dies sowohl zur Kenntnis nimmt als auch die jeweilige Wohnung ebenso einvernehmlich in diesem

⁶⁵ Vgl MietSlg 36.316

⁶⁶ Vgl OGH 26.11.1991, 5 Ob 132/91

⁶⁷ Vgl MietSlg 43.202

⁶⁸ Vgl MietSlg 61.315

⁶⁹ Vgl MietSlg 49.273; MietSlg 51.302, MietSlg 55.285

Zustand übernimmt, dann kann dem Kriterium der Küche dennoch entsprochen werden, sofern die entsprechenden Anschlüsse für die verlangte Koch- und Spülgelegenheit vorhanden sind.⁷⁰ Anders gelagert ist der Fall, wenn in einer Wohnung zunächst keine Küche vorhanden ist, der Mieter jedoch bereit ist, die entsprechenden Arbeiten für die nächst höhere Kategorie vorzunehmen bzw. vornehmen zu lassen, sofern der Vermieter hierfür die Kosten trägt. Hier maßgeblich ist jedoch, dass der vom Vermieter zur Verfügung gestellte Betrag auch tatsächlich für die kategorierelevanten Änderungen (Herstellung der für die jeweilige Kategorie relevanten Merkmale) ausreicht.⁷¹ Weiters geht aus einer Entscheidung des OGH⁷² aus dem Jahr 1999 hervor, dass, wenn man das Erfordernis der Kochmöglichkeit heranzieht, eine reine Kochmöglichkeit ausreicht, was so viel bedeutet, dass kein Backrohr vorhanden sein muss⁷³.

3.2.3.3. Badegelegenheit

Ergänzend zu der bereits unter Punkt 3.2.2 erwähnten Judikatur zu diesem Ausstattungsmerkmal sollen hier nun weitere Beispiele angeführt werden, die dabei unterstützen sollen, die diesbezügliche facettenreiche Praxis zu veranschaulichen. Zum Kategoriemerkmal der Badegelegenheit ist in den letzten Jahrzehnten viel Judikatur entstanden. Dies lässt sich höchstwahrscheinlich damit erklären, dass sich die Rechtsprechung in diesem Zusammenhang mit zahlreichen Ausstattungsdetails auseinandersetzen musste. Weiters ist an dieser Stelle nochmals zu betonen, dass vor allem bei der Badegelegenheit die Beurteilung des „zeitgemäßen Standards“ unter Berücksichtigung der jeweils in Geltung stehenden gesetzlichen Bestimmungen und der maßgeblichen Verkehrsauffassung eine wesentliche Rolle spielt. Durch all diese Aspekte, die bei der Beurteilung einer allfälligen Badegelegenheit zu beachten sind, und durch den beeinflussenden Zeitfaktor, ist die hierzu vorhandene Judikatur, wie bereits oben erwähnt, sehr kasuistisch.

⁷⁰ Vgl MietSlg 52.307; LGZ Wien 08.11.2000, 39 R 281/00p

⁷¹ Vgl OGH 31.08.2010, 5 Ob 7/10f; *Maier-Hülle*, Voraussetzungen für Vorliegen des Kategoriemerkmals „Küche“, immolex 2011/45

⁷² Vgl OGH 23.11.1999, 5 Ob 201/99s

⁷³ Vgl MietSlg 51.486

Vor dem Hintergrund des stetigen Hinweises auf den „zeitgemäßen Standard“ galt beispielsweise ein Bad im Jahr 1954 als zeitgemäß, wenn dieses mit einem feuchtigkeitsabstoßenden Ölanstrich versehen war.⁷⁴ 1990 entsprachen hingegen ein Linoleumbelag und tapezierte Badezimmerwände nicht (mehr) dem Standard.⁷⁵ In Bezug auf das Vorhandensein einer Badewanne, war dieses für den zeitgemäßen Standard des Jahres 1989 nicht notwendig.⁷⁶ Die Brauchbar- und Funktionsfähigkeit wurde sowohl in einer Entscheidung des OGH aus 1985⁷⁷ als auch in einer Entscheidung des LGZ Graz im Jahr 1991⁷⁸ behandelt und festgehalten, dass dem Kategoriemerkmale der Badegelegenheit grundsätzlich nur dann entsprochen wird, wenn diese bei Abschluss des Mietvertrages auch genutzt werden kann. Dies bedeutete, dass Sanitäreinrichtungen wie beispielsweise eine Badewanne oder das Waschbecken somit für die vorgesehene Nutzung funktionstüchtig sein mussten. Hierzu wurde auch in Bezug auf den zeitgemäßen Standard zwischen 1989 und 1992 entschieden, dass eine Badegelegenheit nur als solche gewertet werden konnte, wenn die Beheizbarkeit gefahrlos möglich war, demnach mussten auch vorhandene Steckdosen einwandfrei funktionieren.⁷⁹ Das Thema von freistehenden Wannen wird ebenso in der Judikatur mehrmals behandelt. 1997 wurde beispielsweise entschieden, dass solch eine dann als kategorietauglich anzusehen ist, wenn diese ursprünglich als freistehende Badewanne konzipiert war. Es durfte sich daher nicht um eine Art Provisorium handeln und musste die Wand im Bereich einer freistehenden Wanne ebenso ausreichend isoliert sein.⁸⁰ Weiters waren Badenischen oftmals Gegenstand der Rechtsprechung. Badenischen stellen unter gewissen Voraussetzungen ausreichende Badegelegenheiten dar. In diesem Zusammenhang ist einerseits die hierzu notwendige ausreichende Größe zu erwähnen, wie beispielsweise einer Entscheidung des OGH aus dem Jahr 2000 zu entnehmen ist. In diesem Fall galt ein rund 3,5 Quadratmeter großer Raum, welcher durch eine bis zur Decke reichende, Fliesen tragende Wand vom Bereich der Küche getrennt war und mit Waschbecken, Badewanne mit Duschköglichkeit, Kalt- und

⁷⁴ Vgl MietSlg 44.358

⁷⁵ Vgl MietSlg 49.293

⁷⁶ Vgl MietSlg 45.284, LGZ Wien 15.04.1993, 48 R 102/93

⁷⁷ Vgl OGH 06.09.1985, 5 Ob 65/85

⁷⁸ Vgl LGZ Graz 08.03.1991, 3 R 55/91

⁷⁹ Vgl OGH 16.01.2001, 5 Ob 321/00t = immolex 2001/62

⁸⁰ Vgl MietSlg 49.278, LGZ Wien 04.02.1997, 41 R 82/97f

Warmwasserversorgung und eigener Heizmöglichkeit ausgestattet war, als standard- und kategoriemäßige Badegelegenheit.⁸¹ Hingegen genügte eine Trennung von Küche und Bad durch eine nicht bis zur Decke reichende Wand nicht, um dem Standard im Jahr 1988 zu entsprechen.⁸² Im Zusammenhang mit Badenischen ist auch die Belüftungsmöglichkeit relevant. Es wurde in mehreren Entscheidungen festgehalten, dass Badenischen nicht zwangsläufig eine eigene Belüftungsmöglichkeit aufweisen müssen⁸³, um den zeitgemäßen Standard zu entsprechen. Maßgeblich war vielmehr, dass die Benützung der Badegelegenheit einerseits die Nutzung des angrenzenden Raums (zB Küche) nicht beeinträchtigte⁸⁴ und andererseits ausreichend Platz für Tätigkeiten wie Aus- und Ankleiden oder Abtrocknen vorhanden war.⁸⁵ Während – wie gerade erwähnt – eine Badenische keine eigene Belüftungsmöglichkeit aufweisen muss, wird dies bei einem Baderaum durchaus verlangt. Hier liegt jedoch ein anerkannter Wertungswiderspruch vor und hat der OGH in einer Entscheidung vom 13.05.2003 entschieden, dass es auch ausreicht, wenn ein mit einem WC verbundener Badebereich durch die Belüftungsmöglichkeit des WC in Form eines gewöhnlichen Fensters versorgt ist. Im Zuge dieses Judikats wurde ebenso⁸⁶ festgehalten, dass es bei der Beurteilung einer Badegelegenheit nicht ausschließlich auf die Erfüllung der einzelnen Kriterien ankommt, sondern vielmehr entsprechend der jeweils relevanten Verkehrsauffassung das Bad in der Gesamtheit seiner Ausgestaltung bewertet werden muss. So wurde auch berücksichtigt, dass zwar zum Zeitpunkt der Entscheidung der Anteil an neuen Wohnungen in Wien eine gewisse Größe aufwies, ein nicht unerheblicher Teil der Menschen die Ansiedelung von Bad und WC in ein und demselben Raum jedoch weiterhin als zeitgemäß angesehen hat und somit hier weiterhin von einem zeitgemäßen Standard ausgegangen wurde.⁸⁷ Ein paar Jahre später wurde jedoch hinsichtlich der Möglichkeit von Bad und WC in einem Raum vom OGH ausgesprochen, dass die gemeinsame Unterbringung nicht mehr generell dem

⁸¹ Vgl MietSlg 52.309; OGH 16.05.2000, 5 Ob 121/00f

⁸² Vgl MietSlg 45.283, OGH 14.09.1993, 5 Ob 1063/93

⁸³ Vgl MietSlg 47.250, OGH 25.04.1995, 5 Ob 58/95; MietSlg 55.290, LGZ Wien 04.06.2003, 39 R 119/03v

⁸⁴ Vgl MietSlg 47.250, OGH 25.04.1995, 5 Ob 58/95; MietSlg 56.291, LGZ Wien 12.02.2004, 38 R 4/04a

⁸⁵ MietSlg 55.290, LGZ Wien 04.06.2003, 39 R 119/03v

⁸⁶ Siehe bereits FN 53

⁸⁷ MietSlg 55.288, OGH 13.05.2003, 5 Ob 103/03p

zeitgemäßen Standard entsprach.⁸⁸ Nochmals zurückkommend auf die Belüftungsmöglichkeit ist weiters eine Entscheidung des LGZ Wien aus dem Jahr 2003 erwähnenswert, da das Gericht in diesem Fall, trotz Vorliegen eines Badezimmers mit einer Größe von mehr als 8,00 Quadratmeter, den zeitgemäßen Standard verneinte. Dies begründete es damit, dass eine Entlüftung nur durch ein Gangfester möglich war durch dessen Öffnen ein Blick auf den Hausgang ermöglicht wurde und es dadurch zu einer Einsichtsmöglichkeit in das Bad durch andere Personen kam.⁸⁹

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Judikatur zur Badegelegenheit nicht nur kasuistisch ist, sondern vom zeitlichen Wandel und den jeweiligen – womöglich wirtschaftlichen und sozialen – Gegebenheiten stark geprägt wurde. Wird nun die Frage eines „roten Fadens“ in den Raum gestellt, würde die Antwort nicht sehr aussagekräftig ausfallen und keinesfalls zu irgendeiner Erkenntnis führen, dies mit der schlichten Erklärung, dass es in diesem Gebiet keine konstante und starre Rechtsprechung gibt bzw geben kann. Jegliche Konstante darin würde in kürzester Zeit nicht mehr der Marktsituation entsprechen und lediglich dazu führen, das zeitnah nur mehr eine „veraltete“ Judikatur vorhanden wäre. Diese Konstellation ist zweifelsohne weder wünschenswert noch zielführend, wodurch etwaige Überlegungen, die Beurteilung der Badegelegenheit einem starren System zu unterwerfen, bedeutungslos werden.

3.2.3.4. WC / Wasser im Wohnungsinneren

Ein weiteres Kategoriemerkmal, welchem stets bei der Einordnung in eine Wohnungskategorie Beachtung geschenkt wird, ist die Lage des WC und einer Wasserentnahmestelle. Dies ist vor allem für die Einteilung in die Kategorie C wesentlich. „Im Inneren“ einer Wohnung liegt das WC und der Wasserzugang in jenen Fällen, in welchen diese ohne Verlassen der Wohnung als „in sich abgeschlossene Baulichkeit“ erreicht werden können. Dieser Voraussetzung wird allerdings nicht entsprochen, wenn sich das WC und/oder die Wasserquelle in einem zum Treppenhaus hin offenen Vorraum der Wohnung befindet, selbst wenn dieser nur von

⁸⁸ MietSlg 58.248, OGH 03.10.2006, 5 Ob 213/06v

⁸⁹ Vgl MietSlg 56.291, LGZ Wien 12.02.2004, 38 R 4/04a

diesem Mieter benutzt wird oder gar benutzt werden darf.⁹⁰ Weiters erwähnenswert ist eine Entscheidung des LGZ Wien⁹¹ aus den 90er Jahren, wonach ein WC im Inneren einer Wohnung lediglich „Benützbarkeit“ aufweisen muss. Demnach muss es möglich sein, sich auf die vorhandene WC-Brille zu setzen und die WC Türe zu verschließen. Außerdem muss die Spülung funktionstüchtig sein.⁹² Hingegen ist für das Kategoriemerkmal des WC ein „zeitgemäßer Zustand“ desselben nicht von Bedeutung.⁹³ Der bereits oben erwähnten Entscheidung des OGH ist zu entnehmen, dass Bad und WC durchaus im selben Raum angesiedelt werden können, und somit durchaus – unter Bedachtnahme angemessenen Möglichkeit des An- und Auskleidens [„zeitgemäße Faktor“ und Verkehrsauffassung (!)] – eine Wohnung der Kategorie A oder B vorliegen kann.⁹⁴

3.2.3.5. Vorraum

Ein weiterer Wohnungsbereich, welchem im vorhandenen Categoriesystem Bedeutung beigemessen wird, ist ein Vorraum. Obwohl dem Gesetz keine genaue Definition eines Vorraums zu entnehmen ist, lässt die Bezeichnung dieses Raumes den Schluss zu, dass ein Raum erst dann als Vorraum zu qualifizieren ist, wenn er sich vor den anderen Wohnräumen befindet.⁹⁵ Dies ist auch einer Entscheidung des OGH zu entnehmen, wonach der notwendigen räumlichen Trennung durch den Vorraum dann entsprochen wird, wenn man sich nach Betreten der Wohnung nicht sofort in einem der Zimmer (zB Küche, Wohnzimmer) befindet. Befindet sich somit im vermeintlichen Vorraum eine Küchenzeile, dann handelt es sich hierbei um keinen Vorraum, welcher für die Zuordnung in die Kategorie A oder B notwendig ist.⁹⁶

3.2.3.6. Brauchbarkeit

Abschließend ist noch das Kategoriemerkmal der Brauchbarkeit zu erwähnen, welche in Bezug auf die niedrigste Kategorie (Kategorie D) maßgeblich ist. Von der

⁹⁰ Vgl MietSlg 37.326; OGH 10.09.1985, 5 Ob 73/85; MietSlg 47.254, LGZ Graz 26.08.1985, 3 R 256/85

⁹¹ Vgl LGZ Wien 10.08.1988, 48 R 359/88

⁹² Vgl MietSlg 40.346

⁹³ Vgl MietSlg 49.281; OGH 11.11.1997, 5 Ob 422/97p

⁹⁴ Siehe 3.2.2

⁹⁵ Vgl MietSlg 58.250, LGZ Wien 28.06.2006, 39 R 72/06m

⁹⁶ Vgl OGH 25.01.2000, 5 Ob 304/99p; MietSlg 64.294, OGH 20.11.2012, 5 Ob 173/12w

Brauchbarkeit einer Wohnung ist auszugehen, wenn diese benützt werden kann und keine Sachmängel⁹⁷ diese Benützung behindern. Mit anderen Worten muss eine Wohnung, damit sie in brauchbarem Zustand ist, für ein sofortiges Bewohnen geeignet sein.⁹⁸ Anzumerken ist jedoch, dass Mängel nicht gleich Mängel sind, da ein leicht behebbarer Mangel nicht zur Unbrauchbarkeit der Wohnung führt. So stellen notwendige Ausmal- oder Tapezierarbeiten keine Grundlage dar, eine Wohnung als unbrauchbar einzustufen.⁹⁹ Auch spielt der notwendige finanzielle Aufwand einer allfälligen Mängelbehebung eine Rolle und ergibt sich eine Unbrauchbarkeit in der Regel erst bei einem „größeren Aufwand“. So galt eine Wohnung mit Bezug auf das Jahr 1995 als unbrauchbar, wenn sich die Sanierungskosten auf rund EUR 2.688,-- (umgerechnet) beliefen.¹⁰⁰ Ebenso war eine Wohnung als unbrauchbar zu qualifizieren, als die Reparaturkosten für die Elektroanlage rund ATS 64.000,-- ausmachten¹⁰¹ oder als der Kostenaufwand mit EUR 5.300,-- zu beziffern war, als eine Elektroanlage, die den Schutzvorschriften widersprach, erneuert werden musste.¹⁰² Neben dem Kostenfaktor fließen in die Beurteilung der Unbrauchbarkeit auch sogenannte gefährliche Mängel ein, welche die Rechtsprechung beispielsweise in der fehlenden Erdung in Nassbereichen¹⁰³ oder in der Explosionsgefahr aufgrund undichter Gasleitungen¹⁰⁴ erblickt. So kann für den Fall, dass eine Wohnung tatsächlich gänzlich unbrauchbar ist, abschließend festgehalten werden, dass mangels möglicher Einordnung in die Kategorien A bis C nur mehr die Zuordnung zu Kategorie D in Frage kommt.¹⁰⁵

3.2.3.7. Exkurs: Überblick zur Rechtsprechung zum Thema Kategorieausgleich

Unter gewissen Umständen besteht die Möglichkeit, fehlende Kategoriemerkmale durch andere Merkmale zu „ersetzen“; dies führt folglich dazu, dass eine Einordnung

⁹⁷ Vgl MietSlg 51.292, OGH 31.08.1999, 5 Ob 176/99i

⁹⁸ Vgl OGH 10.05.2005, 5 Ob 27/05i = immolex 2005/106; VwGH 25.06.2008, 2005/12/0057 = immolex-LS 2008/81

⁹⁹ Vgl RIS-Justiz RS0070135; VwGH 25.06.2008, 2005/12/0057 = immolex-LS 2008/81

¹⁰⁰ Vgl MietSlg 58.246, OGH 29.08.2006, 5 Ob 137/06t

¹⁰¹ Vgl MietSlg 51.293, OGH 23.11.1999, 5 Ob 262/99m

¹⁰² Vgl OGH 03.06.2008, 5 Ob 98/08k = immolex 2009/41

¹⁰³ Vgl MietSlg 51.293, OGH 23.11.1999, 5 Ob 262/99m

¹⁰⁴ Vgl *Pfiel*, Unbrauchbarkeit des Mietobjekts – Rügepflicht des Mieters?, immolex 2006/96, 215

¹⁰⁵ Vgl MietSlg 37.318, LGZ Wien 12.3.1985, 41 R 193/85; LGZ Wien 12.12.1985, 41 R 672/85

in eine höhere Kategorie doch erreicht werden kann. Allgemeine Aussagen sind in diesem Zusammenhang kaum möglich, da die Frage, ob etwaige vorhandene höherwertigere Ausstattungsmerkmale zum Kategorieausgleich führen oder nicht, stets einer Einzelfallentscheidung unterliegt und sämtliche Umstände beachtet werden müssen.¹⁰⁶ Beispielhaft kann hierzu angeführt werden, dass eine vorhandenen Gasetagenheizung ein fehlendes WC im Wohnungsinneren ersetzen kann und sich dadurch die Zuordnung der Kategorie C ergibt¹⁰⁷, dies jedoch nur, wenn das WC nicht auch von anderen Personen benutzt wird (werden kann).¹⁰⁸ Auch kann eine fehlende Küche durch eine Heizung ersetzt werden und kann dadurch schließlich eine Wohnung der Kategorie B vorliegen.¹⁰⁹ Ebenso kann ein fehlender Vorraum durch eine Heizung „kompensiert“ werden, sodass eine Kategorie-B-Wohnung vorliegt.¹¹⁰ Nun zeigt sich, dass eine vorhandene Heizung oftmals für einen Kategorieausgleich herangezogen werden kann, dies ist jedoch nicht möglich, wenn es der Wohnung sowohl an Bad als auch an einer Küche mangelt.¹¹¹ Der Möglichkeit eines Kategorieausgleichs sind jedoch auch klare Grenzen gesetzt. Fehlende Kategorie-A-Merkmale können beispielsweise nicht ausgleichend werden¹¹², genauso wenig kann eine nicht vorhandene Brauchbarkeit durch etwaige vorhandenen Ausstattungsmerkmale ersetzt werden.¹¹³

3.2.3.8. Fazit

Ziel dieses Kapitels war es die historischen Hintergründe des das MRG prägenden Categoriesystems näher zu beleuchten sowie festzustellen, wie die diesbezügliche Judikatur aussieht. Gleichzeitig war das Augenmerk darauf gerichtet, die Entwicklung der Rechtsprechung, mögliche „Leitlinien“ und die Aktualität der einzelnen Entscheidungen herauszuarbeiten und mögliche Schlüsse aus den jeweiligen Ergebnissen zu ziehen.

¹⁰⁶ Vgl RIS-Justiz RS0070287; MietSlg 46.273, OGH 20.12.1994, 5 Ob 136/94

¹⁰⁷ Vgl MietSlg 40.360, OGH 23.05.1989, 2 Ob 523/89

¹⁰⁸ Vgl MietSlg 51.307, OGH 27.04.1999, 5 Ob 97/99x

¹⁰⁹ Vgl MietSlg 49.293, OGH 16.09.1997, 5 Ob 2240/96i

¹¹⁰ Vgl OGH 25.01.2000, 5 Ob 304/99p

¹¹¹ Vgl MietSlg 47.254, OGH 28.03.1995, 5 Ob 52/95

¹¹² Vgl MietSlg 37.340, OGH 15.01.1985, 5 Ob 84/84

¹¹³ Vgl MietSlg 39.325, LGZ Wien 05.02.1987, 48 R 369/86

Zunächst kann festgehalten werden, dass das Categoriesystem des MRG bis in die Nachkriegszeit zurück reicht, wo es seinen Ursprung hat. Die damaligen Gründe für die Einführung der Kategorien und der damit zusammenhängende Versuch Wohnungen einem mehr oder weniger „fixen und stabilen“ gesetzlich vorgesehenen Rahmen zu unterwerfen, scheinen in Anbetracht der Nachkriegssituation mit all ihren Schwierigkeiten sowohl in wirtschaftlicher als auch in sozialer Hinsicht, zweifelsohne schlüssig und verständlich. Ebenso wenig wird die damals vorliegenden Notwendigkeit dafür ernstlich zu hinterfragen sein.

Wird nun die zuvor angeführte Judikatur betrachtet, ist zunächst festzustellen, dass deren Entstehung schon einige Zeit zurückliegt und kaum eine Entscheidung oder Fundstelle jünger als zehn Jahre alt ist. Werden an dieser Stelle erneut die historischen Aspekte dieses mietrechtlichen Themas und deren Entstehungsgeschichte berücksichtigt, verwundert diese Tatsache nicht. Wird der Fokus jedoch auf die letzten zehn Jahre, auf die Gegenwart und auch auf die Zukunft gelenkt, dann stellt sich mE die berechnigte Frage, ob dieses System weiterhin notwendig ist, ob dieses modifiziert oder gar abgeschafft werden sollte bzw könnte.

Es sind zahlreiche Details erkennbar, mit welchen sich die Judikatur auseinandergesetzt hat. Kurz und beispielhaft zusammengefasst können hier die Themen Fußbodenbelag, Heiz- und Lüftungsmöglichkeit, Ausstattung von Bad und Küche, Vorhandensein und Lage eines möglichen Vorraums udgl genannt werden. Bei näherer (und kritischer) Betrachtung und der Vergegenwärtigung der Tatsache, dass wir uns bereits im 21. Jahrhundert befinden, muss jedoch durchaus zugegeben werden, dass diese, die Rechtsprechung prägenden, „Details“, keineswegs mehr ausnahmslos als zeitgemäß qualifiziert werden können und die Bedeutung von beispielsweise Linoleumböden, Ölofen, oder die Gedanken über eine Beheizbarkeit wirklich aller vorhandener Räume heutzutage deutlich gesunken ist und diese daher nur mehr eine untergeordnete Rolle spielen sollten. Dies soll keineswegs eine leere und pauschale Aussage sein, die sich offenkundig gegen das vorhandene Categoriesystem richtet, vielmehr soll sie zu einem Denkanstoß führen, der möglicherweise neue und realistische Wege im Bereich des MRG eröffnet.

Zurückkommend auf die obige Aussage, dass die vorhandene Rechtsprechung nicht mehr als zeitgemäß qualifiziert werden kann, ist mE zunächst auf die durchaus

positive Entwicklung des Wohnungsmarktes der letzten Jahre hinzuweisen. Das Niveau der am Markt angebotenen Wohnungen weist bis heute zweifelsohne große Unterschiede auf, gewinnt der Anteil der höherwertigen Wohnungen – sowohl Alt- als auch Neubauwohnungen – jedoch immer mehr an Bedeutung. Unter Berücksichtigung des gegenwärtigen qualitativ hochwertigen Wohnraumangebots ist es sicherlich nachvollziehbar, wenn die Behauptung aufgestellt wird, dass den aus der Rechtsprechung hervorgehenden relevanten Details, nicht mehr jener Stellenwert eingeräumt werden kann oder soll, wie es in der Vergangenheit der Fall war. Beispielsweise ist bekannt, dass heutzutage oftmals eine offene Bauweise im Inneren einer Wohnung gewünscht wird, wodurch es nicht selten vorkommt, dass Mietobjekte einen Wohn- und Esszimmerbereich (Stichwort: Wohnküchen) beinhalten, in welchem man sich befindet, sobald man dieses Objekt betritt. Unter Heranziehung der oben angeführten Judikatur zum Ausstattungsmerkmal eines Vorraums, würden solche Wohnungen hinsichtlich dieses Kategoriemerkmals folglich „versagen“ und hätte dies womöglich weitreichende Konsequenzen. Anhand dieses Beispiels drängt sich beispielsweise die Frage in den Vordergrund, ob es gerechtfertigt ist, einem Vorraum solch eine – kategorie- und zinshöhebeeinflussende – Stellung und Gewichtung beizumessen.

Wie zuvor ebenso gut ersichtlich, wurde in der Rechtsprechung nicht selten das Augenmerk auf vorhandene oder nicht bzw nicht ausreichend vorhandene Heizmöglichkeiten gelegt. Dies noch in Zeiten, in welchen es nicht üblich war, sämtliche Räume beheizen zu können und in welchen die heutigen Möglichkeiten der Beheizung noch nicht existierten bzw schlichtweg kaum leistbar waren. Auch hier eröffnet sich mE ausreichend Raum für Kritik und Fragen hinsichtlich der heutigen Relevanz. Gegenwärtig entspricht es wohl kaum den tatsächlichen Gegebenheiten, dass ein maßgeblicher Anteil der existierenden Wohnungen derart ausgestaltet ist, dass nicht alle Räume beheizt werden können. Vielmehr gibt es diverse Unterschiede in der Beheizungsmöglichkeit. So gibt es sicherlich noch zahlreiche Wohnungen, die mit einer Gasetagenheizung ausgestattet sind, jedoch sind die Möglichkeiten, die durch die Fernwärme eröffnet werden, heutzutage nicht außer Acht zu lassen. In diesem Zusammenhang sind auch die mittlerweile finanzierbaren Möglichkeiten einer Klimaanlage zu erwähnen, welche im Kontext mit dem Ausstattungsmerkmal „Heizung“ mE auch in etwaigen Beurteilungen Niederschlag finden sollten.

Während den in der Rechtsprechung diskutierten Elementen heute höchstwahrscheinlich oftmals nur mehr geringe Bedeutung zukommt, sei es, weil sie in dieser Form gar nicht mehr vorhanden sind, oder es ihnen schlichtweg an Relevanz fehlt, rücken andere Faktoren nach und nach in den Vordergrund. Dies vor allem deshalb, da sich einerseits das Angebot am Wohnungsmarkt stetig (weiter-)entwickelt und andererseits, weil sich die Art der Nachfragen verändert und wohnungssuchende Personen sicherlich ebenso divergierende Wünsche und Bedürfnisse haben als noch vor 20 oder 30 Jahren. In diesem Zusammenhang ist mE zunächst einmal die Größe und räumliche Aufteilung von Wohnungen zu nennen. Weiters sollte dem Vorhandensein von Liften, Garagen, Balkonen, Loggien, Terrassen und Kellerräumlichkeiten jedenfalls eine gewisse Stellung eingeräumt werden, und sollten diese Faktoren auch bei der Beurteilung einer möglich vorliegenden Kategorie bzw bei der Berechnung des Richtwertmietzinses miteinbezogen werden.

Abschließend und im Hinblick auf die ersten beiden Unterfragen der dieser Arbeit zugrunde liegenden Forschungsfrage kann nun in Kürze zusammengefasst werden, dass gegenwärtig diese Rechtsprechung kaum mehr zeitgemäß erscheint und es an tatsächlich aktuellen Entscheidungen, die darauf schließen lassen, dass mögliche Entwicklungen und Standardabweichungen und/oder -veränderungen ausreichend beachtet werden, fehlt. Infolgedessen drängt sich mE die Annahme auf, dass sich die mietrechtliche Rechtsprechung in dieser Hinsicht in einer Art „Stillstand“ befindet und dies als Anzeichen dahingehend gedeutet werden kann, dass daraus ein Änderungsbedarf in (naher) Zukunft resultieren wird, oder dieser bereits seit geraumer Zeit besteht.

4. Die Normwohnung – „Kernstück“ des Richtwertzinssystems

Dem Begriff und Instrument der im Gesetz festgelegten Normwohnung soll aufgrund deren Einzigartigkeit an dieser Stelle ein separates Kapitel gewidmet werden. Wie sich bereits aus einer Unterfrage der Forschungsfrage ergibt, soll in diesem Kapitel nicht nur die gegenwärtige Rechtslage die Normwohnung betreffend dargestellt werden, sondern auch mögliche (notwendige) Weiterentwicklungen derselben bzw ihr weiteres Schicksal diskutiert werden. Ohne zu viel vorgereifen zu wollen ist an dieser Stelle jedoch bereits erwähnenswert, dass es sich bei der Normwohnung um ein einzigartiges Konstrukt handelt, welches auf diese Art nicht in anderen Rechtsordnungen zu finden ist. Ebenso bemerkenswert (und kritisch zu hinterfragen) ist die Tatsache, dass die Normwohnung seit 1993 im Gesetz normiert ist und bis heute in ihrer „Erstversion“ besteht, also niemals Gegenstand einer Anpassung war. Die Fragen und mögliche Problematiken, die sich dadurch (mE) eröffnen, werden in diesem Kapitel erläutert.

4.1. Die Normwohnung

Die in diesem Kapitel angesprochene Normwohnung ist – wie eben dargelegt – ein einzigartiges Konstrukt der österreichischen Rechtsordnung, welches in anderen Rechtsordnungen kaum bis gar nicht zu finden ist. Demnach gilt es zunächst diesen Begriff näher zu erläutern und darzustellen, was sich dahinter eigentlich verbirgt. Erst unter Heranziehung dieses Wissen können die diesbezügliche Judikatur sinnvoll dargestellt und die notwendigen Zusammenhänge aufgezeigt werden.

4.1.1. Zum Begriff der Normwohnung

Unter Punkt 3. dieser Arbeit wurde ausgeführt, dass der sogenannte Kategoriemietzins heutzutage nur mehr auf Mietverhältnisse anwendbar ist, welche vor dem 28.2.1994 abgeschlossen wurden. Ebenso ist diesem Punkt zu entnehmen, dass danach abgeschlossene Mietverträge, bei Anwendung des MRG, dem System des Richtwertmietzins unterliegen.

Im Zusammenhang mit dem in § 16 Abs 2 MRG verankerten System des Richtwertmietzins ist das Richtwertgesetz (RichtWG) anwendbar. Das „Kernstück“

des RichtWG ist der Begriff der „Normwohnung“, welcher in § 2 Abs 1 RichtWG¹¹⁴ statuiert ist, und für welchen die Kategorien samt ihrer Ausstattungsmerkmale von wesentlicher Bedeutung sind.

Die gesetzlich festgelegte Normwohnung stellt den Ausgangspunkt für die Beurteilung des angemessenen Mietzinses dar, und werden davon ausgehend die Entscheidungen betreffend Zu- und Abschläge getroffen.¹¹⁵ Bei dieser Wohnung handelt es sich um eine Altbauwohnung¹¹⁶ der Ausstattungskategorie A¹¹⁷, welche sich in einem Gebäude in ordnungsgemäßen Zustand befindet¹¹⁸ und in einer durchschnittlichen Wohngegend gelegen ist. Bemerkenswert ist, dass das Gebäude in ordnungsgemäßen Zustand sein muss, die Normwohnung selbst jedoch lediglich einen brauchbaren Zustand aufweisen muss. Dies wird damit begründet, dass der brauchbare Zustand der Wohnung abgesichert und längerfristig gewährleistet werden soll, was den ordnungsgemäßen Zustand¹¹⁹ des jeweiligen Gebäudes zur Voraussetzung macht.¹²⁰ Die konkret vorliegende Wohnung wird im Zuge der Feststellung des angemessenen Mietzinses dieser Normwohnung gegenübergestellt und mit Hilfe der allgemeinen Verkehrsauffassung und der in § 16 Abs 2 MRG definierten, taxativen Kriterien die Beurteilung bezüglich Zuschläge und Abstriche vorgenommen. Eine hierzu beispielhafte Darstellung der Judikatur folgt unter Punkt 4.1.2. Informativ soll an dieser Stelle festgehalten werden, dass in vormaliger Zeit hinsichtlich Zuschläge und Abschläge Empfehlungen durch den hierfür eingerichteten Beirat abgegeben werden konnten (§ 7 RichtWG aF¹²¹). So wurde für eine Kategorie

¹¹⁴ § 2 Abs 1 RichtWG: Die mietrechtliche Normwohnung ist eine Wohnung mit einer Nutzfläche zwischen 30 Quadratmeter und 130 Quadratmeter in brauchbarem Zustand, die aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht, über eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung verfügt und in einem Gebäude mit ordnungsgemäßen Erhaltungszustand auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung) gelegen ist.

¹¹⁵ Vgl Schinnagl in *Illedits/Reich-Rohrwig (Hrsg), Wohnrecht Kurzkommentar*² (2014), § 2 RichtWG Rz 1

¹¹⁶ Vgl MietSlg 58.262

¹¹⁷ Vgl MietSlg 60.274; MietSlg 63.307

¹¹⁸ Vgl Schinnagl in *Illedits/Reich-Rohrwig (Hrsg), Wohnrecht Kurzkommentar*² (2014), § 2 RichtWG Rz 2; AB 1268 BlgNr 28. GP 18

¹¹⁹ Hinweis: Dieser Zustand wird jedenfalls verneint, wenn den Vermieter obliegenden Erhaltungsmaßnahmen iSd § 3 Abs 3 Z 2 MRG ausständig sind (§ 2 Abs 2 RichtWG)

¹²⁰ Vgl AB 1268 BlgNr 28. GP 18

¹²¹ Hinweis: § 7 RichtWG trat mit 31.12.2004 außer Kraft

B-Wohnung ein Abschlag von 25 % vorgenommen und war bei einer Wohnung der Kategorie C ein Abschlag von 50 % vorgesehen. Die darauf basierende Rechtsprechung war und ist – positiv ausgedrückt – sehr facettenreich, aber auch unvorhersehbar¹²² und eröffnete demnach mE ein Feld der Rechtsunsicherheit.

Im Zusammenhang mit dem nun erläuterten Instrument der Normwohnung und der Beurteilung möglicher Zuschläge und Abstriche ist weiters § 2 Abs 3 RichtWG¹²³ relevant, da das Gesetz an dieser Stelle ebenso eine Bedeutung der jeweiligen Wohnungslage definiert, wobei auch das Alter des Gebäudes bzw der Gebäudeteile in Kombination mit der Lage eine Rolle spielen. Diese Gesetzesstelle zielt auf Stadtviertel der Gründerzeit („Gründerzeitviertel“) ab und werden Gebäude, die zwischen 1870 und 1917 errichtet wurden und (damals) einen nicht unerheblichen Anteil an Substandardwohnungen (kleine und mangelhaft ausgestattete Wohnungen) aufwiesen, solch einem Gründerzeitviertel zugeordnet.¹²⁴ Wesentlich ist dies aufgrund der Tatsache, dass in solchen Gebäude gelegene Wohnungen zwingend als maximal „durchschnittlich“ zu qualifizieren sind (in Durchschnittslage gelegen) und somit ein Lagezuschlag gänzlich ausgeschlossen ist.¹²⁵ Unbedeutend und unbeachtlich ist, dass solche Gebäude zwischenzeitlich womöglich renoviert wurden und die Ausstattung der Wohnungen mittlerweile ein deutlich höheres Niveau aufweist.¹²⁶ Diese Regelung gründet auf historischen Aspekten und verfolgte der Gesetzgeber hiermit anscheinend das Ziel, eine möglichst gleichartige Beurteilung möglicher Abstriche und Zuschläge zu gewährleisten, und gravierende Abweichungen in ein und dem gleichen Gründerzeitviertel zu vermeiden.¹²⁷ Gemäß, der Rechtsprechung des VfGH ist diese Norm verfassungskonform und ist eine

¹²² Vgl *Hausmann in Hausmann/Vonkilch (Hrsg)*, Kommentar Österreichisches Wohnrecht – MRG³, § 16 MRG Rz 60

¹²³ § 2 Abs 3 RichtWG: *Die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) ist nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen, wobei eine Lage (Wohnumgebung) mit einem überwiegenden Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) aufgewiesen hat, höchstens als durchschnittlich einzustufen ist.*

¹²⁴ Vgl *Schinnagl in Illedits/Reich-Rohrwig (Hrsg)*, Wohnrecht Kurzkommentar² (2014), § 2 RichtWG Rz 3; AB 1268 BlgNr 28. GP 18

¹²⁵ Vgl MietSlg 58.264; MietSlg 60.276

¹²⁶ Vgl AB 1268 BlgNr 28. GP 19; MietSlg 60.276; MietSlg 61.316

¹²⁷ Vgl *Vgl Schinnagl in Illedits/Reich-Rohrwig (Hrsg)*, Wohnrecht Kurzkommentar² (2014), § 2 RichtWG Rz 3

Verneinung eines bisherigen Gründerzeitviertel nur in Fällen denkbar, in welchen sich die Struktur der vorhandenen Gebäude in diesem Gebiet ändert, beispielsweise durch zahlreiche Neubauten, durch die alte Gebäude ersetzt werden.¹²⁸ Weitere Details zu der mietrechtlichen Situation hinsichtlich Gründerzeitviertel siehe Punkt 6.3.2.

4.1.2. Beispiele aus der Rechtsprechung betreffend die Normwohnung

Unter Berücksichtigung der eben erwähnten Fakten zum Thema der Normwohnung ist es nun interessant zu hinterfragen, wie in der Praxis damit umgegangen wird. Zu diesem Zweck werden nun einige Beispiele aus der Rechtsprechung erläutert, die einen Einblick in den Umgang mit dem Begriff der Normwohnung und damit einhergehende Abstriche und Zuschläge ermöglichen sollen.

Vorausgeschickt sei, dass bei der Heranziehung der Normwohnung als Maßstab und Orientierung und bei der Beurteilung der Abstriche und Zuschläge nicht gewünscht und vorgesehen ist, dass jedes einzelne vorhandene Wohnungselement – irrelevant ob wertmindernd oder -erhöhend – einzeln bewertet und auf die Waagschale gelegt wird. Unter Berücksichtigung, dass Wohnungen im Gesamten erlebt und genutzt werden, ist in diesem Sinne auch eine Gesamtbetrachtung und -bewertung vorzunehmen, und können einzelne Aspekte bzw Elemente lediglich zur Kontrolle des Ergebnisses herangezogen werden.¹²⁹

Bei der Normwohnung handelt es sich um eine Altbauwohnung. Daraus ergibt sich in Folge, dass moderne Einrichtungen, wie beispielsweise Sicherheitstüren oder Isolierglasfenster, nicht zum gewöhnlichen Inventar solch einer Wohnung gehören. Dies ergibt sich auch aus der Rechtsprechung, aus welcher klar hervorgeht, dass solche Elemente Zuschlagsmöglichkeiten begründen.¹³⁰ Ebenso wird einer vorhandenen Gegensprechanlage ein werterhöhender Charakter zugesprochen, wodurch ebenfalls Zuschlagsmöglichkeiten eröffnet werden.¹³¹ Dass der Normwohnung ein Kellerabteil zugeordnet ist, wird als üblich angesehen und wirkt

¹²⁸ Vgl VfGH 12.10.2016, G673/2015; V25/2016

¹²⁹ Vgl MietSlg 60.274, LGZ Wien 20.2.2008, 38 R 273/07i; MietSlg 63.306, LGZ Wien 16.03.2011, 38 R 236/09a

¹³⁰ Vgl MietSlg 58.262, LGZ Wien 12.12.2006, 41 R 178/06i

¹³¹ Vgl MietSlg 54.283, OGH 01.10.2002, 5 Ob 230/02

diese Tatsache nicht wertsteigernd. Das Fehlen eines solchen Abteils führt jedoch zu Abstrichen – die diesbezügliche Empfehlung des hierfür eingerichteten Beirats für Wien schlug in solchen Fällen sogar Abstriche in Höhe von 2,5 % vor.¹³² In Bezug auf die räumliche Anordnung von Bad und WC ist der Rechtsprechung zu entnehmen, dass für eine Kategorie A-Wohnung diese nicht zwangsläufig räumlich getrennt sein müssen¹³³, eine Trennung jedoch oftmals (typischerweise) in Altbauwohnungen vorzufinden ist und deswegen kein Zuschlag für eine vorliegende Trennung vorgesehen ist.¹³⁴ Hinsichtlich der räumlichen Aufteilung ist noch anzumerken, dass dieser auch in Bezug auf eine allfällige Gangküche Beachtung geschenkt wird. Eine Gangküche führt demnach zu Abstrichen¹³⁵, während ein guter Grundriss Grundlage für einen Zuschlag sein kann.¹³⁶ ME interessant und erwähnenswert ist eine Entscheidung des LGZ Wien¹³⁷, wonach auch der Lärm in näherer Umgebung der jeweiligen Wohnung zu beachten ist. Bei der Ermittlung des Richtwertzinses ist demnach eine mögliche Lärmquelle aus benachbarten Objekten zu berücksichtigen und führt beispielsweise eine Lärmbelästigung einer Kinderbetreuungsstätte, einer Kfz-Werkstatt oder der Straßenbahnverkehr zu möglichen Abstrichen, sofern diese Lärmbelästigung ein gewisses Ausmaß überschreitet. Andere werterhöhende Fakten, die einen Zuschlag ermöglichen, sind Erstbezüge nach einer Renovierung, jedoch auch bei umfassenden Renovierungen eines Hauses (zB Fassaden- oder/und Stiegenhausrenovierung), Balkone, Eigengarten, Kinderwagen- und Fahrradabstellräume, wobei auch dies – wie bereits oben erwähnt - einer Gesamtbetrachtung im jeweiligen Einzelfall bedarf.¹³⁸

Zurückkommend auf die unter Punkt 4.1.1 erwähnte Tatsache, dass in Gründerzeitviertel gelegene Wohnungen nie Gegenstand eines Lagezuschlags sein können, ist anzumerken, dass sich dieses Thema in zahlreichen Entscheidungen¹³⁹

¹³² Vgl MietSlg 60.273, LGZ Wien 09.01.2008, 38 R 243/07b

¹³³ Vgl RIS-Justiz RS0069941

¹³⁴ Vgl MietSlg 60.273, LGZ Wien 09.01.2008, 38 R 243/07b; MietSlg 63.307, LGZ Wien 28.06.2011, 38 R 2/11t

¹³⁵ Vgl MietSlg 63.307, LGZ Wien 28.6.2011, 38 R 2/11t

¹³⁶ Vgl OGH 01.10.2002, 5 Ob 230/02p

¹³⁷ Vgl MietSlg 62.286, LGZ Wien 13.04.2010, 41 R 246/09v

¹³⁸ Vgl MietSlg 63.305, LGZ Wien 12.01.2011, 39 R 272/10d

¹³⁹ Vgl OGH 15.12.1998, 5 Ob 199/98w; OGH 16.12.2014, 5 Ob 188/14d; OGH 27.06.2017, 5 Ob 102/17m

wiederfindet. In einer Entscheidung des OGH aus dem Jahr 1998¹⁴⁰ wurde hinsichtlich des in Diskussion stehenden Lagezuschlags und dessen Zulässigkeit erörtert, dass es nicht ausreiche die Zulässigkeit des Lagezuschlags mit einer einfachen Erklärung wie „*die Wohnung befände sich außerhalb des Gründerviertels*“ ohne weitere – zumindest schlagwortartige – Anführung von Gründen zu begründen. Allein diese Aussage genüge nicht für die Qualität der Lage und sei für die Beurteilung eines möglichen Lagezuschlags somit bedeutungslos. Im Umkehrschluss bedeutet dies laut OGH somit, dass die Tatsache, dass eine Wohnung eben nicht in solch einem Gründerviertel liegt, nicht automatisch Gegenstand eines Lagezuschlags ist, sondern einer fundamentierten Begründung bedarf – Beurteilung der vorliegenden Lage anhand der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens – und diese Gründe dem Mieter zum Zweck der Absicherung auch schriftlich mitgeteilt werden müssen. Für die Beschreibung der zuschlagsbegründenden Lage ist es der Rechtsprechung nach ausreichend, wenn Phrasen wie „zentrale Verkehrslage in der Wiener Innenstadt“¹⁴¹ oder „verkehrsgünstige Lage mit Grünblick“ verwendet werden.¹⁴²

Eine andere Entscheidung des OGH¹⁴³ beschäftigt sich mit einem Sachverhalt, in welchem sich Teile des Gründerviertels durch baulichen Entwicklungen verändert haben. Im Zuge eines Rechtsmittelverfahrens behauptete die Antragstellerin, dass sich die Lage, in welcher sich ihre Wohnung befand, aufgrund der städtebaulichen Entwicklung soweit verändert hatte, sodass nicht mehr von einem Gründerviertel gesprochen werden könne. Abgesehen davon, dass die Antragstellerin hierzu keine weiteren Angaben hinsichtlich einer überdurchschnittlichen Lage machte, entschied der OGH in dieser Sache, dass allein die Relation zwischen Neu- und Altbauten noch keine Grundlage für eine positive Entscheidung in Bezug auf einen Lagezuschlag bildet, da daraus keine Rückschlüsse auf eine bestimmte Lagequalität gezogen werden können, sondern kann anhand der Feststellungen nur die Annahme getroffen werden, dass sich besagte Wohnung in einer durchschnittlich bis guten Wohnlage befindet, in welcher ein überwiegender Teil der vorhandenen Häuser aus der

¹⁴⁰ Vgl OGH 15.12.1998, 5 Ob 199/98w

¹⁴¹ Vgl MietSlg 52.323, OGH 13.07.2000, 5 Ob 180/00g

¹⁴² Vgl MietSlg 63.306, LGZ Wien 16.03.2011, 38 R 236/09a

¹⁴³ Vgl OGH 16.12.2014, 5 Ob 188/14d

Gründerzeit stammen. Dies reichte aus Sicht des OGH aus, um die Zulässigkeit eines Lagezuschlags zu verneinen und erachtete er es nicht als nötig, die verfassungsrechtlichen Bedenken der Antragstellerin der Phrase des § 2 Abs 3 RichtWG „im Zeitpunkt der Errichtung“ tiefergehend zu erläutern. In diesem Zusammenhang ist weiters eine kürzlich ergangene Entscheidung¹⁴⁴ des OGH aus 2017 erwähnenswert, in welcher er festhielt, dass ein Lagezuschlag in solch einer Konstellation nicht ausnahmslos ausgeschlossen ist, da eine Änderung eines Gründungsquartals dahingehend denkbar ist, sodass ein solches tatsächlich nicht mehr vorliegt. Die diesbezügliche Beweislast liegt bei jenem Vermieter, der eine Zuschlagsmöglichkeit ergreifen möchte.

4.1.3. Aufzuwerfende Fragen

Im Zusammenhang mit dem eben dargestellten Instrument der Normwohnung und auch in Bezug auf den diesbezüglichen Praxisumgang ergeben sich nun einige Fragestellungen, auf die nachfolgend eingegangen werden soll.

Zunächst ist unbestreitbar festzuhalten, dass die Normwohnung auch in der heutigen Zeit ein oft herangezogenes Instrument in der Praxis und Rechtsprechung darstellt und es sich hierbei keineswegs um ein Relikt der Vergangenheit handelt.

Die geschilderte Judikatur spiegelt die eben erwähnte Praxisrelevanz deutlich wieder, zeigt sie jedoch auch, dass sich die Rechtsprechung mit zahlreichen Details auseinandersetzt (auseinandersetzen muss), die man durchaus als nicht mehr ganz zeitgemäß betrachten kann. Dies verwundert alleine schon deshalb nicht, da die im Gesetz verankerte definierte Normwohnung bereits seit 1993 vorhanden ist und bisher nie Gegenstand einer Aktualisierung war.

Bevor nun auf die möglichen Frage- und Problemstellungen eingegangen wird, noch ein paar Worte zur vorhandenen Wohnstruktur: Vor allem im Bereich Wien, aber auch in anderen Teilen Österreichs, sind Altbauwohnungen seit jeher fixer Bestandteil des Wohnungsmarktes. Diese Altbauwohnungen bilden mE einen durchaus geschätzten

¹⁴⁴ Vgl OGH 04.04.2017, 5 Ob 43/17k

und wichtigen Teil unserer Wohnkultur und sind diese demnach auch nicht wegzudenken.

In meinen Augen drängt sich im Zusammenhang mit der gesetzlich definierten Normwohnung zunächst die Frage auf, ob der festgesetzte Maßstab die Wohnungsgröße betreffend seinen Sinn heute auch tatsächlich noch erfüllt. Hier ist zu bedenken, dass diese Norm nunmehr seit 01.12.1993 – demnach seit rund 25 Jahren – in dieser Gestalt vorhanden ist und demnach die durchaus berechtigte Frage im Raum steht, ob diese Regelung auch weitere zehn, 15 oder wieder 25 Jahre ohne jegliche Änderungen und Anpassungen zielführend und zweckdienlich ist. ME ist unter anderem die definierte Untergrenze in Bezug auf die Quadratmetergröße¹⁴⁵ kritisch zu hinterfragen. Für die Angemessenheit dieser festgelegten Untergrenze von 30 Quadratmetern sprechen die Ergebnisse diesbezüglicher Statistiken. Die tendenzielle Entwicklung der Werte in Bezug auf die Wohnstruktur zeigt ein nahezu gleichbleibendes Bild in den letzten Jahren (2004 – 2016). So lag die Durchschnittsgröße von Wohnungen im Jahr 2004 österreichweit bei 96,4 Quadratmeter und im Jahr 2016 bei 99,3 Quadratmeter, was einer Steigerung von rund 3 % gleichkommt. Diese Steigerung schlägt sich auch in der Quadratmeterzuordnung pro Person nieder, welche im Jahr 2014 bei rund 41,0 Quadratmeter und 2016 bei 44,6 Quadratmeter pro Person lag (Steigerung von rund 8,7 %).¹⁴⁶ Ausgehend von diesen Werten erscheint die Grenze von 30 Quadratmeter als plausibel und könnte diese, wenn die tendenzielle Entwicklung die Richtung der letzten zwölf Jahre beibehält, sogar angehoben werden. Es darf jedoch nicht unbedacht bleiben, dass zahlreiche Ein-Zimmer-Wohnungen am Wohnungsmarkt zu finden sind, die die Größe von 30 Quadratmeter nicht erreichen. Maßgeblich sind hier mE vor allem Studentenwohnungen udgl. In diesem Zusammenhang ist auch die Tatsache zu berücksichtigen, dass aus der gerade erwähnten Statistik ebenso hervorgeht, dass die Anzahl der Ein-Personenhaushalte ebenso kontinuierlich steigt. In der oben genannten Zeitspanne nahm der Anteil dieser Haushalte um rund 8 % zu. Steht man der Möglichkeit zukünftiger Veränderungen offen gegenüber und

¹⁴⁵ § 2 Abs 1 S 1 RichtWG: „...mit einer Nutzfläche zwischen 30 Quadratmeter und 130 Quadratmeter...“

¹⁴⁶ Vgl https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnsituation/index.html, Stand: 27.12.2017

anerkennt man die Tatsache, dass – irrelevant welche Veränderungen eintreten werden – die gesetzlich definierten Größengrenzen sich nach und nach als unpassend, zu wenig konkret oder zu pauschal herausstellen könnten, ergibt sich daraus ebenso ein notwendiger Anpassungsbedarf der gesetzlichen Regelung – schlicht aus dem Grund, dass die festgelegten Grenzen nicht mehr der (dann) gegenwärtigen Situation entsprechen und somit die Möglichkeit bzw Gefahr besteht, dass aufgrund dieser mangelnden Aktualität ein nicht unwesentlicher Teil der vorhandenen Wohnungen durch das gesetzliche „Raster“ fällt.

Weiters wurde oben bereits kurz erwähnt, dass sich die Praxis bei der Beurteilung der Zuschläge und Abstriche mit vielen – oftmals nicht mehr zeitgemäßen – Details beschäftigt, die heutzutage mehrheitlich schon als üblich angesehen werden. Diesen Details wird jedoch weiterhin werterhöhender Charakter zugesprochen und sind diese somit zuschlagsbegründend. Hier im Detail angesprochen sind Aspekte wie Gegensprechanlagen, Sicherheitstüren¹⁴⁷ udgl. Zu überdenken ist demnach ein möglicher Bedarf einer stetigen Anpassung der gesetzlich definierten Normwohnung an einen gewissen, gegenwärtigen Standard, der sich aufgrund der zeitlichen Entwicklungen ergibt. Auf diesem Weg wäre das Beziffern des jeweils maßgeblichen und angemessenen Mietzinses womöglich um vieles einfacher und vor allem sowohl für Vermieter aber auch Mieter um einiges vorhersehbarer, was zu einer Reduzierung der gegenwärtigen Unsicherheit die Mietzinshöhe betreffend und zur Erhöhung der diesbezüglichen Transparenz führen würde. Weitere durchaus positive Folgen wäre ein möglicher Rückgang von diesbezüglichen rechtlichen Streitigkeiten vor den Schlichtungsstellen und Gerichten sowie die Stärkung der mietrechtlichen Systeme und des Vertrauens in diese.

Der dargestellte Änderungsbedarf gründet mE somit hauptsächlich auf der mangelnden Aktualität der Norm oder – mit anderen Worten ausgedrückt – auf der Starrheit des Systems. Anzustreben wäre demnach eine Art „dynamische“ Normwohnung, die einerseits die gewünschte Rechtssicherheit und Transparenz gewährleistet und selbstverständlich auch den Mieterschutz weiterhin „im Blick behält“, andererseits jedoch auch flexibel ist, sodass allfällige notwendige

¹⁴⁷ Siehe FN 136

Änderungen und Anpassungen zeitnah möglich sind. Anzuerkennen ist, dass der in Österreich dominierende Mieterschutz zweifelsohne zahlreiche sinnvolle Ziele verfolgt und die diesbezüglichen gesetzlichen Regelungen auch sehr wirksam sind und die verfolgten Zwecke vielfach erfüllt werden. Fraglich ist jedoch, ob dieser Schutz und die damit einhergehenden Regelungen nicht teilweise überschießend sind und hier an der einen oder anderen Stelle Potential besteht, die vorhandenen Schranken etwas „aufzuweichen“. Diese Aussage soll jedoch nicht den Eindruck vermitteln, dass das mietrechtliche System in Österreich, basierend auf dem MRG, von Grund auf verändert oder gar abgeschafft werden soll. Der Schutz der Mieter ist ein maßgebliches Ziel eines sozial orientierten Staates und soll dieser mE nach auch weiterhin beibehalten und gewährleistet werden.

Der mE vorliegende Änderungsbedarf stellt sohin eine nicht unkomplizierte Aufgabenstellung für die österreichische Politik und den Gesetzgeber dar. Um eine gesetzliche Basis zu schaffen, die gleichzeitig Rechtssicherheit, Transparenz und genügend Mieterschutz gewährleistet, aber auch offen für laufende und regelmäßige Anpassungen ist und bestenfalls auch attraktive (wirtschaftliche) Aspekte auf der Vermieterseite nicht gänzlich außer Acht lässt, bedarf es nach meinem Verständnis mehr als eine Art von Normwohnung. Demnach könnte ein System, in welchem beispielsweise eine Normwohnung bezogen auf alte, nicht renovierte oder übermäßig instandgehaltene Wohnungen („Normwohnung alt“) und eine, bezogen auf hochwertig renovierte Wohnungen („Normwohnung neu“) vorgesehen ist, gegenwärtig und zukünftig zielführender sein, als die existierende Regelung. Auf diesem Weg wäre eine Unterscheidung der verschiedenen Ausstattungsniveaus möglich und wäre man nicht gezwungen, sich mit Ausstattungselementen zu beschäftigen, die nach und nach dem Standard zugeordnet werden (können). Die Etablierung von mehr als einer möglichen Ausgangsbasis für die Berechnung des Mietzinses führt zweifelsohne auf der einen Seite zu einer Erhöhung der Komplexität und würde es zu Beginn jedenfalls einer tiefgründigen Auseinandersetzung mit der entsprechend geänderten Rechtslage bedürfen. Da jedoch auch gegenwärtig stets das fundamentierte Wissen eines fachkundigen Juristen notwendig ist, um komplexe mietrechtliche Angelegenheiten zu durchleuchten und zu verstehen, wären dies in meinen Augen keine allzu belastenden Änderungen. Andererseits, und dies stellt mE einen wesentlichen Vorteil dar, würde eine mögliche „Normwohnung neu“ eine Basis

dahingehend schaffen, dass mit starren Fakten etwas flexibler, jedoch auch mieterschutzorientiert umgegangen werden kann. Beispielsweise könnte ein fehlender Keller (dzt wertmindernd¹⁴⁸) möglicherweise durch einen vorhandenen Abstellraum in der Wohnung selbst ausgeglichen werden. Bei solch einem Ausgleich müsste auch eine Mietzinsreduzierung in Betracht gezogen werden, da für Kellerabteile meist kein gesonderter Zins in Rechnung gestellt wird. Zu überdenken wäre jedoch durchaus, ob ein Abstellraum aufgrund seiner räumlichen Situierung auch als vorteilhaft angesehen werden könnte, demnach qualitativ hochwertiger als ein Abteil in einem Kellergeschoss ist, und somit ein reduzierter Mietzins pro Quadratmeter für einen großzügigen, kellerausgleichenden Abstellraum angemessen wäre.

Zusammenfassend und im Hinblick auf den, die Normwohnung ansprechenden Teil der Forschungsfrage, ist mE in Bezug auf die Normwohnung jedenfalls auf lange Sicht gesehen ein Änderungsbedarf vorhanden. Die vergangenen, gegenwärtigen und künftigen Entwicklungen sollten sich auch nach und nach in den gesetzlichen Normen wiederfinden, weshalb der Bestand einer 25 Jahre alten Norm Raum für berechtigte Kritik schafft. Der zuvor skizzierte Lösungsvorschlag soll lediglich verdeutlichen, dass es dem vorhandenen System in meinen Augen an einer weiteren flexibleren und anpassungsfreundlicheren Grundlage mangelt, die für eine Mietzinsberechnung herangezogen werden kann. Wird die Möglichkeit einer zweiten Grundlage rigoros verneint, da sie praktisch allenfalls schwer umsetzbar ist, ist dennoch die Notwendigkeit einer regelmäßigen Anpassung an die gegenwärtigen Gegebenheiten zu betonen. Es sollte demnach in Betracht gezogen werden, den Begriff der Normwohnung in einem absehbaren zeitlichen Abstand (beispielsweise fünf Jahre) anzupassen, was dazu führen würde, dass sich in der Praxis nicht mehr mit der Beurteilung von werterhöhenden oder -mindernden Eigenschaften von Details auseinandergesetzt werden muss, welche schon längst dem aktuellen Standard zuzuordnen sind. Ebenso würde sich auf diese Weise die entsprechende Judikatur stetig ändern, wodurch diese nicht mehr Gefahr läuft einem fraglichen Stillstand zu erliegen.

¹⁴⁸ Siehe FN 138

5. Exkurs: Mietrecht in anderen Ländern – Unterschiede und Parallelen

Wie schon an anderen Stellen dieser Arbeit erwähnt, weist das österreichische Mietrecht doch die eine oder andere Einzigartigkeit auf. Allen voran sind hier mE das Instrument der Normwohnung und die Ausstattungskategorien zu nennen. Ebenso ist der dominante Mieterschutz der österreichischen Rechtsordnung zu nennen. Während in manch anderen Ländern die Mieterschutzmechanismen teilweise Gegenstand von Änderungen zugunsten des Vermieters waren, macht es in Österreich in meinen Augen nicht den Anschein, dass die Absicht besteht, am Schutz der Mieter zu „rütteln“. Um sowohl die erwähnte Einzigartigkeit als auch den nahezu unangreifbaren Mieterschutz nochmals zu verdeutlichen, werden in diesem Kapitel mietrechtliche Systeme anderer Länder in Grundzügen erörtert.

5.1. Deutschland

Die für diese Masterthese relevanten mietrechtlichen Normen des deutschen Mietrechts finden sich im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) und wird auch, wie in Österreich, der Mieterschutz¹⁴⁹ besonders ins Zentrum zahlreicher mietrechtlicher Überlegungen gestellt.¹⁵⁰

Zahlreiche Schutzbestimmungen des deutschen Mietrechts sind jenen in Österreich ähnlich. Konkret auf die Mietzinsbildung bezogen, wird hinsichtlich Mieterschutz zwischen der vereinbarten Ausgangsmiete und Mieterhöhungen während des Vertragsverhältnisses unterschieden. Bei der Vereinbarung der Miete zum Vertragsbeginn ist der allgemeine Wuchertatbestand (§ 138 Abs 2 BGB) zu beachten, wobei von einem Wucher dann auszugehen ist, wenn die Mietzinshöhe mehr als 50 % über der Ortsüblichkeit liegt und gleichzeitig der Vermieter die schwächere Position des Mieters ausnutzt. Alternativ zur Verwirklichung des Wuchertatbestandes wäre noch ein Fall der allgemeinen Sittenwidrigkeit (§ 138 Abs 1 BGB) denkbar.

¹⁴⁹ Weiterführend beispielsweise: Häublein/Lehmann-Richter, Mieterschutz in der Bundesrepublik Deutschland, wobl 2009, 361

¹⁵⁰ Vgl. Oberhammer/Kletečka/Wall, Soziales Mietrecht in Europa (2011), 43ff

Hinsichtlich Mieterhöhungen während der Vertragsdauer sieht das BGB einige, sehr detaillierte Normen vor, die im Gesamtbild mE zentral auf den Mieterschutz gerichtet sind. Es steht den Parteien grundsätzlich frei eine Index- oder Staffelmiete zu vereinbaren, wobei sich erstgenannte nach den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland richtet. Praxisrelevanter ist die sogenannte Staffelmiete, bei welcher die Parteien die (einmal jährlich zulässigen) Mieterhöhungen im Vorfeld betragsmäßig festlegen. Dieses System birgt insofern einen Nachteil für den Mieter, da sein Kündigungsrecht für vier Jahre wirksam ausgeschlossen werden kann. Haben es die Vertragsparteien verabsäumt oder bewusst keiner der beiden genannten „Miettypen“ vereinbart, ist der Vermieter berechtigt nach 15 Monaten den Mietzins auf das ortsübliche Niveau anzupassen, wobei diese Erhöhung prozentuell gedeckelt ist (innerhalb von drei Jahren darf der Mietzins um maximal 20 % angehoben werden). Wie die Praxis zeigt, ist dieses „System“ oftmals Gegenstand von Gerichtsverfahren und wird den sogenannten Mietspiegeln in solchen Fällen besondere Bedeutung zugemessen. Klassisches Problem bei Mieterhöhungen sind jene Wohnungen, die zum Vergleich herangezogen werden. Hierfür werden die eben erwähnten Mietspiegel herangezogen, welche anhand von Kriterien (Baujahr, Lage, Ausstattungszustand) eine Einordnung der Mietobjekte ermöglichen. Mithilfe von qualifizierten Mietspiegeln, welchen eine besondere Beweiskraft zukommt, wird versucht, die Anzahl der Gerichtsverfahren auf ein mögliches Minimum zu reduzieren.¹⁵¹

Die Situation am deutschen Wohnungsmarkt war vor nicht allzu langer Zeit äußerst angespannt und wurde aufgrund von hohen Mieten in den Ballungszentren die sogenannte „Mietbremse“ im Jahr 2015 eingeführt. Mit Hilfe dieses Instruments sollten die Mieter vor übersteuerten Mietverträgen und aufgezwungenen Maklerkosten geschützt werden. Es sollte damit ein fairer Ausgleich zwischen den Interessen der Mieter und Vermieter geschaffen werden, indem die zulässige Überschreitung des ortsüblichen Niveaus (aus den Mietspiegeln zu entnehmen) prozentuell gedeckelt wurde.¹⁵² Aufgrund des nicht eingetretenen Erfolgs bedarf es an dieser Stelle mE keiner näheren Betrachtung dieses rechtlichen Instruments. Das Ziel der

¹⁵¹ Vgl. *Oberhammer/Kletečka/Wall*, Soziales Mietrecht in Europa (2011), 53ff

¹⁵² Vgl. <http://www.mietrecht-neu.de/mietvertrag/mietpreisbremse.html>, Stand: 06.02.2018

„Mietbremse“ war es, die Mietanstiege in Ballungszentren nachhaltig zu verhindern. Da jedoch schon im Vorfeld einige „Arten“ von Wohnungen (Luxuswohnungen, umfassend sanierte und neu gebaute Wohnungen) von der Regelung der „Mietbremse“ ausgenommen waren und beispielsweise die Möglichkeit eines Möblierungszuschlags von Vermietern (aus-)genutzt wurde, indem Wohnungen plötzlich vermehrt möbliert angeboten wurden, kam dieses „Schiff“ sozusagen nicht sicher im Hafen an. Die derzeit noch in Geltung stehende Regelung der „Mietbremse“ ist derzeit präsent Thema in der deutschen Politik. Während die SPD, Linke und Grüne eine Verschärfung der „Mietbremse“ forcieren, spricht sich die FDP für die Abschaffung dieser Norm aus.¹⁵³

5.2. Schweden

Nachdem nun das Mietrecht Deutschlands zusammenfassend vorgestellt wurde, soll nun noch ein Blick ein Stück weiter in den Norden geworfen und das mietrechtliche System Schwedens in Grundzügen erörtert werden.

Beginnend bei den historischen Wurzeln kann erwähnt werden, dass es im Zeitraum 1917 bis 1942 zu Normen hinsichtlich Mietregulierungen kam, dies vor allem aus Gründen des Mieterschutzes, der aufgrund des aus den Kriegsfolgen resultierenden Wohnbaustillstandes notwendig wurde. Die Geltungsdauer dieser Normen wurden schließlich bis 1969 verlängert, danach jedoch gänzlich abgeschafft.

Nunmehr sind in Schweden das Gebrauchswertsystem, die normative Funktion der kommunalen Wohnungsgesellschaft und das Gesetz über Kollektivvereinbarungen maßgeblich. Es gibt aufgrund des gerade erwähnten Gesetzes die Möglichkeit, dass Mietervereinigungen mit Liegenschaftseigentümern Kollektivvereinbarungen abschließen, die den Mietzins und Erhöhungssätze betreffen und somit nicht direkt mit den Mietern verhandelt wird (werden muss). Voraussetzung für die Maßgeblichkeit dieser Kollektivvereinbarungen ist jedoch, dass Mieter und Vermieter im Rahmen des Mietvertragsabschlusses mittels Klausel vereinbaren, dass diese Kollektivvereinbarungen Vertragsinhalt werden. Anzuerkennen ist, dass dieses

¹⁵³ Vgl. *Putschögl*, Mietpreisbremse: Verschärfen oder abschaffen? (31.07.2017), <https://derstandard.at/2000061927232/Mietpreisbremse-Verschaerfen-oder-abschaffen>, Stand: 06.02.2018

System in den letzten Jahren mit seiner Stabilität beeindruckt hat, was sich auch in den nur selten vorgenommenen Änderungen im mietrechtlichen Bereich widerspiegelt.

Das schwedische Mietrecht ist auf Wohn- und Geschäftsraummieten anwendbar und spielt es keinerlei Rolle, ob es sich bei den Räumlichkeiten um Häuser, Villen, Studentenwohnheime, Altersheime udgl handelt. Selbstverständlich gibt es die eine oder andere Ausnahme den Anwendungsbereich betreffend. Beispielsweise darf die Mietdauer 50 Jahre nicht übersteigen oder existieren für Genossenschaftswohnungen eigene Gesetze.¹⁵⁴

Wie auch aus der österreichischen Rechtsordnung bekannt, wird Mieterschutzinstrumenten mE auch in der schwedischen Rechtsordnung eine maßgebliche Stellung eingeräumt, weichen diese Regelungen dennoch in gewissen Punkten von jenen des österreichischen Mietrechts ab. Beispielsweise steht dem Mieter idR das Recht zur Untermiete zu, ist dieses jedoch in den meisten Fällen auf die Dauer von zwei Jahren beschränkt. Ebenso sieht das Mietrecht Schwedens ein Eintrittsrecht von Angehörigen vor, hängt dieses Recht jedoch nicht nur von einer bestimmten Dauer des gemeinsamen Haushaltes ab, sondern ist dieses auch mit zahlreichen anderen Voraussetzungen verknüpft, die oftmals als kompliziert angesehen werden. Interessant ist weiters, dass Mietern ein maßgeblicher Einfluss im Zusammenhang mit beabsichtigten Verbesserungsarbeiten bzw der dementsprechenden Kostenüberwälzung zugesprochen wird. Nur wenn Mieter im Vorfeld über Verbesserungen informiert werden und diesen auch zustimmen, ist eine Kostenüberwälzung auf diese durch den Vermieter möglich. Hintergrund dieser Regelung ist exquisite Adaptierungen zu unterbinden und Mietzinserhöhungen in kaum tragbarem (übermäßigem) Ausmaß zu verhindern. Dieses „Mitspracherecht“ der Mieter ist jedoch mit einem – in meinen Augen wesentlichen – Problem behaftet. Erst durch bzw nach Durchführung der Verbesserungsarbeiten erlangen die Mieter Kenntnis über die exakten Kosten, somit ist diesen nicht im Vorfeld (zum Zeitpunkt

¹⁵⁴ Vgl *Oberhammer/Kletečka/Wall*, Soziales Mietrecht in Europa (2011), 181ff

der möglichen Zustimmung) bekannt, welche betragsmäßige Mietzinserhöhung aus der jeweils geplanten Adaptierung resultieren kann.¹⁵⁵

Betreffend der Mietzinsbildung ist anzuführen, dass – wie bereits zuvor erwähnt – in Schweden einerseits das Gebrauchswertsystem und andererseits die normative Funktion der kommunalen Wohnungsgesellschaften (Anschaffungskostenprinzip als Orientierungspunkt) existiert.¹⁵⁶ Sämtliche Berechnungsschritte dieser zwei Modelle erklärend zu erläutern, würde an dieser Stelle doch zu weit führen, weshalb sich darauf beschränkt wird zunächst zusammenfassend klarzustellen, dass sich die Mietzinsbildung keineswegs an einer Art „Normwohnung“ orientiert, so wie es zum Teil in Österreich der Fall ist. Weiters ist mE anzumerken, da erwähnenswert, dass bei der Mietzinsfestlegung in Bezug auf neu abgeschlossene Verträge nahezu keine gesetzlichen Einschränkungen vorhanden sind, lediglich dann, wenn eine Kollektivvereinbarung vorliegt, da die vereinbarte Mietzinshöhe dieser nicht widersprechen darf. Abseits davon ist noch der straf- und vertragsrechtliche Tatbestand des Wuchers zu beachten und steht es Mietern jedenfalls nach sechs Monaten offen, den Gebrauchswert bestimmen zu lassen.¹⁵⁷

5.3. Spanien

Um einen möglichen breiten Rechtsvergleich anzustellen, soll auch ein Staat aus dem Südwesten Europas herangezogen werden. Eingangs ist festzuhalten, dass das Mietrecht in Spanien auf zwei Rechtsquellen basiert, dem Código Civil und Ley de Arrendamientos Urbanos (Gesetz über städtische Vermietung, in Folge „LAU“).¹⁵⁸ Aufgrund diverser Entwicklungsschritte im Bereich des spanischen Mietrechts werden heute im Wesentlichen drei Arten von Mietverträgen unterschieden, jene die vor dem LAU aus 1964, die nach der Änderung des LAU im Jahr 1985 und jene Verträge die schlussendlich erst nach dem LAU 1994 abgeschlossen wurden. Aufgrund dieser Differenzierung ergibt sich verständlicherweise ein sehr komplexes System, welchem es oftmals an der notwendigen und gewünschten Transparenz fehlt.¹⁵⁹

¹⁵⁵ Vgl. *Oberhammer/Kletečka/Wall*, Soziales Mietrecht in Europa (2011), 185ff

¹⁵⁶ Vgl. *Oberhammer/Kletečka/Wall*, Soziales Mietrecht in Europa (2011), 189

¹⁵⁷ Vgl. *Oberhammer/Kletečka/Wall*, Soziales Mietrecht in Europa (2011), 189ff

¹⁵⁸ Vgl. *Oberhammer/Kletečka/Wall*, Soziales Mietrecht in Europa (2011), 229

¹⁵⁹ Vgl. *Oberhammer/Kletečka/Wall*, Soziales Mietrecht in Europa (2011), 231

Im Zusammenhang mit dem LAU 1994 ist vor allem interessant, dass hier zwischen Wohnraummiete und Mietverträgen „für anderweitigen Gebrauch“ unterschieden wird, und beziehen sich die Normen dieses Gesetzes hauptsächlich auf Mietverhältnisse betreffend Wohnraum, wobei diese in vielen Fällen nur in den ersten fünf Jahren zwingenden Charakter haben. Hingegen wird den Vermietern in Hinblick auf Verträge über Objekte für anderweitigen Gebrauch ein deutlich weiterer und flexibler Gestaltungsspielraum eingeräumt.¹⁶⁰ Beispielsweise kann hier das Thema „Untervermietung“ angeführt werden, bei welchem die spanische Rechtsordnung ein verhältnismäßig flexibles System vorsieht. Einerseits haben Mieter das Recht das jeweilige Mietobjekt unterzuvermieten und bedarf es keiner Zustimmung des Vermieters, diesem muss die Untervermietung lediglich mitgeteilt werden. Jedoch hat der Vermieter das Recht bei teilweiser Untervermietung den Mietzins um rund 10 %, bei gänzlicher Untervermietung um 20 % anzuheben.

Es soll an dieser Stelle zusammenfassend und ergänzend auch auf die Mieterschutzmechanismen eingegangen werden, die im spanischen Mietrecht Eingang gefunden haben. Diese gründen auf der Intention den Mieter vor der „Übermacht“ des Vermieters zu schützen. Besonders erwähnenswert ist, dass dieses „Schutzsystems“ im April 1985 durch ein Königliches Gesetzesdekret in einem mE sehr relevanten Punkt eingeschränkt wurde, da die Regelung hinsichtlich der zwingenden Mietvertragsverlängerung beseitigt wurde. Die noch in Geltung stehenden Mieterschutzbestimmungen sind weiters lediglich für Wohnraummietungen maßgeblich, nicht jedoch für Mietverträge „für anderweitigen Gebrauch“.¹⁶¹

Wie schon bei den zuvor geschilderten mietrechtlichen Systemen, soll auch in Bezug auf den Staat Spanien, das Augenmerk nun auf die Mietzinsbildung und -berechnung gelegt werden. Die spanische Rechtsordnung sieht keinerlei Bestimmungen vor, die auf die Beschränkung der Mietzinshöhe abzielen und unterliegt dieser der freien Parteienvereinbarung. Diese Rechtslage wurde ebenfalls durch das bereits oben erwähnte Gesetzesdekret im Jahr 1985 etabliert und betreffen die (doch) vorhandenen Normen lediglich die Zahlungsmodalitäten (wie Fälligkeit, Zahlungsbeleg, Wertanpassung udgl). In Bezug auf Mietzinserhöhungen genießen

¹⁶⁰ Vgl. *Oberhammer/Kletečka/Wall*, Soziales Mietrecht in Europa (2011), 232

¹⁶¹ Vgl. *Oberhammer/Kletečka/Wall*, Soziales Mietrecht in Europa (2011), 234

Mieter innerhalb der ersten fünf Jahre besonderen Schutz, da Zinsanpassungen nur einmal jährlich und auf Basis des Verbraucherpreisindex erfolgen dürfen. Danach unterliegen Wertanpassungen ebenfalls der freien Vereinbarung zwischen den Parteien.¹⁶²

5.4. Schweiz

Ausgehend von dem österreichischen Mietrecht deutlich abweichend geregelt ist das Mietrecht in der Schweiz. Verankert ist das Schweizer Mietrecht im Obligationsrecht (OR) und ist dieses für Wohn- und Geschäftsraummieten anwendbar. Lediglich für Wohnungen in Gebäuden, deren Errichtung von der öffentlichen Hand gefördert wurde, und Luxuswohnungen gibt es Ausnahmen¹⁶³ hinsichtlich der Anwendbarkeit der Preisschutzbestimmungen. Genauso wie in Österreich sieht auch das Schweizer Recht gewisse Schutzmechanismen betreffend Mieter vor. Das Augenmerk dieser Schutznormen liegt auf dem Kündigungsschutz und der Zinskontrolle.¹⁶⁴

Die Festlegung der Mietzinshöhe richtet sich in der Schweiz nach einem Katalog von „Missbrauchskriterien“ und basiert ansonsten weitgehend auf freien Vereinbarungen¹⁶⁵. Im Zusammenhang mit diesen Kriterien ist jedoch anzuführen, dass diese untereinander nicht gänzlich im Einklang stehen und somit Gegenstand einiger Judikate ist. Der erste für Mieter wesentliche Zeitpunkt ist der Mietbeginn und die darauffolgenden 30 Tage, da dem Mieter nur in dieser Frist die Möglichkeit offen steht, gegen einen (überhöhten) Mietzins rechtlich vorzugehen. Die für Mieter praktische Umsetzung solcher „Streitigkeiten“ ist jedoch aus diversen Gründen verhältnismäßig selten. In jenen Fällen, in welchen Mieter tatsächlich aufgrund eines überhöhten Anfangsmietzinses den Rechtsweg beschreiten, wird meist das Missbrauchskriterium „Vergleichsmiete“ herangezogen. Es obliegt in diesen Fällen dem Mieter fünf Vergleichsobjekte¹⁶⁶ vorzuweisen, die nicht dem selben Vermieter gehören. Selbst wenn diese Vergleichsobjekte die Kriterien erfüllen muss zusätzlich noch die Orts- und Quartierüblichkeit bedacht werden. Zusammengefasst kann

¹⁶² Vgl. *Oberhammer/Kletečka/Wall*, Soziales Mietrecht in Europa (2011), 241f

¹⁶³ Vgl. Art 253b OR

¹⁶⁴ Vgl. *Oberhammer/Kletečka/Wall*, Soziales Mietrecht in Europa (2011), 207f

¹⁶⁵ Vgl. <https://www.miet-recht.ch/mietzins-und-nebenkosten/mietzinsfestsetzung>, Stand: 01.02.2018

¹⁶⁶ Vergleichskriterien: Lage, Größe, Ausstattung, Zustand und Bauperiode

hinsichtlich der Anfechtung am Beginn des Mietverhältnisses gesagt werden, dass solche Fälle äußerst selten vorkommen.¹⁶⁷

Mietzinsanpassungen betreffend ist zunächst zu erwähnen, dass eine Indexierung erst bei Mietverträgen mit einer Dauer ab fünf Jahren zulässig ist.¹⁶⁸ Interessant ist weiters, dass bei der Beurteilung von nicht auf einem Index basierenden Mietzinsanpassungen andere Kriterien als am Beginn des Mietverhältnisses maßgeblich sind. Eine Mietzinserhöhung wird seitens des Vermieters mit Hilfe eines Formulars dem Mieter zur Kenntnis gebracht, wobei eine Begründung hinzuzufügen ist.¹⁶⁹ Ebenso bedeutend ist, dass im Rahmen einer Mietzinsanpassung Fehlberechnungen am Beginn des Mietverhältnisses nicht „nachgebessert“ werden können. So können markante Änderungen der Vergleichsmiete nur dann Niederschlag in einer Anpassung finden, wenn diese Veränderungen sich auf einen statistisch maßgeblichen Zeitraum (zwischen fünf und sieben Jahre) beziehen. Im Ergebnis gründen übliche Mietzinsanpassungen daher auf Kriterien wie Kostensteigerung, Mehrleistungen und Anpassung an Teuerungen.¹⁷⁰ Ein weiterer praxisrelevanter Grund für eine Anpassung des Mietzinses sind wertsteigernde Investitionen, da Mieter mit solchen belastet werden können. Beispielsweise existiert Judikatur, nach welcher Vermieter rund 40 % der Kosten für neue isolierte Fenster auf den Mieter überwälzen können. Während Vermieter die Wertsteigerung punktueller Investitionen nachweisen müssen, trifft sie diese Pflicht bei umfassenden Sanierungen nicht. In solchen Fällen ist eine Kostenüberwälzung bis zu 70 % möglich, der konkrete Prozentsatz liegt schließlich im Ermessensspielraum des jeweiligen Richters.¹⁷¹

5.5. Zusammenfassung

Nachdem nun die Grundzüge der Mietrechtssysteme der Länder Deutschland, Schweden, Spanien und Schweiz dargestellt wurden, ist auf den ersten Blick erkennbar, dass eine Normwohnung, so wie es die österreichische Rechtsordnung

¹⁶⁷ Vgl. *Oberhammer/Kletečka/Wall*, Soziales Mietrecht in Europa (2011), 215f

¹⁶⁸ Vgl. <https://www.miet-recht.ch/mietzins-und-nebenkosten/mietzinsfestsetzung>, Stand: 01.02.2018

¹⁶⁹ Vgl. ebenso: <https://www.ch.ch/de/mietzins/>, Stand: 01.02.2018

¹⁷⁰ Vgl. *Oberhammer/Kletečka/Wall*, Soziales Mietrecht in Europa (2011), 217

¹⁷¹ Vgl. *Oberhammer/Kletečka/Wall*, Soziales Mietrecht in Europa (2011), 220f

kennt, genauso wenig vorhanden ist wie das uns bekannte Categoriesystem, und stellt dies mit einfachen Worten die Antwort auf die betreffende Forschungsfrage¹⁷² dar. Auch eine grobe Recherche über andere westeuropäische Länder führte zu dem Ergebnis, dass das Instrument der Normwohnung einzig in Österreich besteht. Während eine Rechtsfigur tatsächlich nirgends wiederzufinden ist wird einzig und allein in Deutschland im weitesten Sinne versucht Wohnobjekte und (Ausstattungs-)kategorien in Einklang zu bringen, dies in Gestalt der unter Punkt 5.1 erwähnten Mietspiegel. Jedoch kommt es in Deutschland auch nur dann zur Heranziehung dieser Mietspiegel, wenn dies aufgrund von Rechtsstreitigkeiten in Verbindung mit Mietzinserhöhungen notwendig ist.

Nun stellt sich mE die berechtigte Frage, warum sich der österreichische Gesetzgeber damals für das Instrument der Normwohnung und die Kategorien entschieden hat und nicht, was vielleicht naheliegender gewesen wäre, ein – in anderen Ländern vorhandenes – System gewählt hat? Zweifelsohne ist nicht zutreffend, dass die Systeme in anderen Ländern „erfolgreicher“ waren oder sind und ausnahmslos reibungsfrei funktionieren. Die Vor- und Nachteile der verschiedenen mietrechtlichen Praxen kann regelmäßig mit Hilfe der medialen Berichterstattungen verfolgt werden.

Die Einzigartigkeit der österreichischen Normwohnung mag für rechtsunkundige Personen zunächst den Anschein erwecken, dass es sich hierbei um ein besonderes „Erfolgsrezept“ handelt. Wie jedoch die diesbezügliche Praxis zeigt, ist dem bedauerlicherweise nicht so. ME ist auf der einen Seite durchaus anzuerkennen, dass der österreichische Gesetzgeber bemüht war, ein System zu schaffen, welches längerfristig zielführend sein sollte. Auf der anderen Seite stellt sich natürlich, wie eben erwähnt, die Frage, warum hierfür kein System anderer Länder versucht worden ist, welches womöglich in manchen Details an die Gegebenheiten in Österreich angepasst hätte werden können.

Bezugnehmend auf die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit der derzeit in Geltung stehenden Gestalt der Normwohnung wurde bereits unter Punkt 4.1.3 ausreichend erläutert, dass dieses Rechtsinstrument in meinen Augen früher oder später Gegenstand einer Reform sein sollte. Gerade in Bezug auf ein Rechtsgebiet, in

¹⁷² Siehe Punkt 1.1

welchem insbesondere auch wirtschaftliche, politische und soziale Entwicklungen Niederschlag finden, besteht zweifelsohne der Bedarf einer regelmäßigen Anpassung der jeweiligen Rechtsnormen.¹⁷³

Bedauerlicherweise existieren anscheinend in anderen Ländern ebenso wenig mietrechtliche Systeme, die längerfristig ausreichend gut funktionieren und nur wenige Rechtsstreitigkeiten auslösen. Selbstverständlich lässt sich aus den obigen Ausführungen zu Schweden¹⁷⁴ und der Schweiz¹⁷⁵ ableiten, dass in diesen Ländern die Situation weitgehend stabil erscheint. Nur ist es mE ebenso selbsterklärend, dass diese Länder (bzw die dortige Situation) nicht unbedingt als geeigneter Maßstab für Österreich herangezogen werden können.

Abschließend kann sohin mE auf meine Ausführungen unter Punkt 4.1.3 verwiesen werden und soll an dieser Stelle nochmals der vorhandene Änderungsbedarf und der fragwürdige Stillstand der Normwohnung betont werden. Wenig zielführend wird es höchstwahrscheinlich sein, nun ein anderes System (beispielsweise das deutsche mietrechtliche System) zu übernehmen, da diese scheinbar ebenso wenig eine zufriedenstellende Lösung bieten können. So wird vermutlich der plausibelste Weg sein das in Österreich vorhandene System, samt seinen einzigartigen Elementen der Normwohnung und der Kategorien, weiterhin beizubehalten und den zukünftigen Fokus auf dessen Ausgestaltung, Anpassung und Reform zu legen.

¹⁷³ Näher dazu bereits unter Punkt 4.1.3

¹⁷⁴ Siehe Punkt 5.2

¹⁷⁵ Siehe Punkt 5.4

6. Gegenwärtige Fakten der mietrechtlichen Praxis und aktuelle mediale Diskussionen

Ziel dieses Kapitels ist, die gegenwärtigen Diskussionen und Streitpunkte darzustellen, welche aufgrund der mietzinsbezogenen Regelungen vorhanden sind. Einerseits sollen die Themen, die aktuell Gegenstand der Judikatur sind, kurz angesprochen werden, und werden auch die hierfür maßgeblichen Gründe in den Grundzügen erläutert. Andererseits wird auch überblicksmäßig auf den Aspekt der Investitionstätigkeit der Vermieter eingegangen werden. Letzteres dient der Veranschaulichung, dass die Mietzinsbeschränkungen auch (volks-)wirtschaftliche Folgen haben und diese bei sämtlichen Überlegungen und Reformversuchen keineswegs außer Acht gelassen werden dürfen.

6.1. Aktuelle Werte und Statistiken

Für ein besseres Verständnis der nachstehenden Punkte soll an dieser Stelle ein kurzer Überblick über den gegenwärtigen Wohnungsmarkt und die Wohnsituation in Österreich¹⁷⁶ gegeben werden.

Zunächst ist festzuhalten, dass die Wohnstruktur in Österreich stark von Hauptmietverhältnissen geprägt ist und der Anteil von Wohnungseigentum im Gesamtbild relativ gering ist. In Hinblick auf das gesamte Bundesgebiet betrug die Mietquote¹⁷⁷ im Jahr 2016 rund 42,7 % und die Quote von Wohnungseigentum rund 48,2 %. In Städten und insbesondere in Wien zeichnete sich jedoch ein anderes Bild ab, da hier die Mietquote bei rund 78,3 % und die Eigentumsquote bei 18,9 % lag. Die Gesamtanzahl der Hauptsitzwohnungen lag 2016 bei 3.864.800, davon entfielen 901.900 (rd 23,3 %) auf Wien. Der Anteil der Kategorie A-Wohnungen lag österreichweit bei 93,3 % und in Wien bei 93,6 %. Die Anzahl von Wohnungen der Kategorie D nahm in den letzten Jahren stetig ab und belief sich deren Anteil im Jahr 2016 auf 5,8 %. Diese Entwicklung zeichnet sich bereits seit 2004 ab, da auch vor mittlerweile 14 Jahren der Anteil der Kategorie D-Wohnungen österreichweit lediglich

¹⁷⁶ Hinweis: In einigen Fällen werden lediglich Kennzahlen in Bezug auf Wien angeführt, da dies für die Veranschaulichung der beabsichtigten Aussagen ausreicht.

¹⁷⁷ Bezugnehmend auf Haupt- und Untermiete

11,3 % ausmachte und sich dieser seither stetig reduziert.¹⁷⁸ An dieser Stelle ebenso erwähnenswert ist – da in weiterer Folge hinsichtlich Argumentation durchaus relevant – dass von den im Jahr 2015 in Wien rund 888.000 bewohnten Wohnungen mehr als 401.000¹⁷⁹ Einpersonenhaushalte darstellten.¹⁸⁰

Das sich aufgrund dieser Daten abzeichnende Bild zeigt, dass Mietverhältnissen und somit sämtlichen damit verbundenen Aspekten, sowohl in rechtlicher als auch wirtschaftlicher Sicht, heutzutage ein besonderer Stellenwert zukommt. Ebenso kann festgestellt werden, dass – unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Situation auf dem Wohnungsmarkt – vor allem der Kategorie D im Prinzip keine wesentliche Relevanz mehr zugemessen werden muss bzw sollte. Wenn die diesbezügliche Entwicklung herangezogen wird, nämlich, dass die Anzahl der nicht A-Kategorie-Wohnungen kontinuierlich abnimmt¹⁸¹, drängt sich die Frage auf, inwieweit die Kategorien C und D (möglicherweise auch B) überhaupt noch praxisrelevant sind, und ob auf diese (rechtliche) Einordnung möglicherweise verzichtet werden könnte.

6.2. Der aktuelle Richtwert und dessen Entwicklung in den letzten Jahren bezugnehmend auf alle Bundesländer

	W	Bgld	NÖ	OÖ	Stmk	Ktn	Tir	Vbg	Sbg
Seit 01.04.2010 ¹⁸²	€4,91	€4,47	€5,03	€5,31	€6,67	€5,74	€5,99	€7,53	€6,78
Seit 01.04.2012 ¹⁸³	€5,16	€4,70	€5,29	€5,58	€7,11	€6,03	€6,29	€7,92	€7,12

¹⁷⁸ Vgl www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnsituation/index.html; Stand: 03.12.2017; ebenso: <http://www.wienerwohnen.at/wiener-gemeindebau/wiener-gemeindebau-heute.html>, Stand: 03.12.2017

¹⁷⁹ Entspricht rund 45 %

¹⁸⁰ Vgl <https://www.wien.gv.at/statistik/verkehr-wohnen/tabellen/wohnungen-bewohnt-bez.html>; Stand: 03.12.2017

¹⁸¹ Vgl <http://www.wienerwohnen.at/wiener-gemeindebau/wiener-gemeindebau-heute.html>, Stand: 03.12.2017

¹⁸² Vgl <https://derstandard.at/1332323595690/Richtwertmieten-steigen-um-mehr-als-fuenf-Prozent>, Stand: 06.01.2018 (Beitrag vom 23.03.2012)

¹⁸³ Vgl <https://derstandard.at/1332323595690/Richtwertmieten-steigen-um-mehr-als-fuenf-Prozent>, Stand: 06.01.2018 (Beitrag vom 23.03.2012)

Seit 01.04.2014 ¹⁸⁴	€5,39	€4,92	€5,53	€5,84	€7,44	€6,31	€6,58	€8,28	€7,45
Seit 01.04.2017 ¹⁸⁵	€5,58	€5,09	€5,72	€6,05	€7,70	€6,53	€6,81	€8,57	€7,71
Berechneter Anstieg in %	13,64	13,19	12,59	13,93	15,44	13,76	13,68	13,81	13,71

6.3. Der Richtwert aus Sicht der Vermieter – Thema der Medien und Gegenstand einer VfGH Entscheidung

Bisher wurden ausschließlich Beispiele aus der zivilrechtlichen Judikatur erwähnt. Nun kann jedoch auch aufgezeigt werden, dass die Unzufriedenheiten mittlerweile soweit führen, dass auch auf verfassungsrechtlicher Ebene Kritik geübt wird und diese Thematik behandelt wird. Die vorliegenden „Unzulänglichkeiten“ in diesem mietrechtlichen Bereich führen also nicht nur zu einer Häufung der Rechtsstreitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter, sondern wird auch versucht die vorliegenden Kritikpunkte an ihrer „Wurzel“ anzugreifen.

6.3.1. Allgemeine Kritik an den Richtwerten

Blickt man in das Jahr 2016 zurück und verfolgt man jene medialen Beiträge, die in diesem Jahr Bezug auf mietrechtliche Angelegenheiten genommen haben, stehen vor allem zwei Themen im Mittelpunkt: Einerseits die allgemeine Diskussion über die Angemessenheit der Richtwerte und andererseits die Zulässigkeit, Angemessenheit und Verfassungskonformität des Verbots eines Lagezuschlags bei Wohnungen in Gründerzeitviertel¹⁸⁶.

Die Diskussion über die Richtwerte steht nicht erst seit 2016 im Raum, sondern wurde diese bereits schon früher angesprochen. So kann die Einführung des Richtwertsystems sicherlich als Meilenstein in der Entwicklung des österreichischen

¹⁸⁴ Vgl <https://mietervereinigung.at/4894/Richtwertmiete>, Stand: 06.01.2018

¹⁸⁵ Vgl <https://mietervereinigung.at/News/841/31055/Mietzinserhoehung-und-Indexanpassung>, Stand: 06.01.2018

¹⁸⁶ Siehe bereits Punkt 4.1.1 und 4.1.2

Mietrechts angesehen werden, gingen damit aber auch einige Fragen und Unsicherheiten einher, die bis heute vorhanden sind. Die anfängliche Akzeptanz basierte zweifelsohne auf der Hoffnung, dass die Mietzinse in Zukunft angemessener sein werden. Einfach ausgedrückt sollten schlechter ausgestattete Wohnungen in eher schlechteren Wohnlagen günstiger als schöne Wohnungen in guter Lage sein. Die daraus resultierende Praxis zeigte jedoch, dass es – trotz dahingehender Erwartungen – diesem System an der nötigen Transparenz und Vorhersehbarkeit mangelte. Der als Grundlage heranzuziehende Richtwert und die davon zu beurteilenden Ab- und Zuschläge wurden nach und nach kritisch betrachtet und Gegenstand von politischen und rechtlichen Diskussionen. Die Vergangenheit wie auch die Gegenwart zeigen, dass Richtwertstreitigkeiten zum mietrechtlichen Alltag gehören, was mE die erwähnte Intransparenz und Unsicherheit widerspiegelt. Alleine im Jahr 2007 fanden nahezu 6.000 Verfahren vor Schlichtungsstellen statt, wobei sich hiervon kaum weniger als die Hälfte auf Mietzinsüberprüfungen bezogen. Ausgehend von der gesetzlichen Lage und der Tatsache, dass es nicht selten vorkommt, dass Vermieter mehr als den zulässigen Zins verlangen¹⁸⁷, ist durchaus davon auszugehen, dass ein Großteil dieser Verfahren zu Recht geführt werden.

Von zahlreichen Vermietern werden die gegenwärtigen Richtwerte stark kritisiert. Einer der zentralen Kritikpunkte bezieht sich auf die nicht klar nachvollziehbaren Unterschiede in den Richtwerten der Bundesländer. Beachtet man die verschiedenen Richtwerte¹⁸⁸ ist deutlich erkennbar, dass diese deutlich voneinander abweichen. Der VfGH¹⁸⁹ hat zwar diesbezüglich entschieden, dass kein Fall von Verfassungswidrigkeit vorliegt, stellte in diesem Zusammenhang jedoch lediglich fest, dass dem Gesetzgeber hinsichtlich der Festsetzung des Richtwertes ein Gestaltungsspielraum zukommt.¹⁹⁰ Der VfGH fällt seine Entscheidung unter Berücksichtigung des Gleichheitssatzes, des Grundrechts auf Eigentum sowie des Grundrechts auf Freiheit der Erwerbsbetätigung und wog teils widerstreitende wohnungs-, sozial- und stadtentwicklungspolitische Interessen gegeneinander ab und kam schlussendlich zu der Entscheidung, dass die unterschiedlichen Richtwerte

¹⁸⁷ Vgl *Lenoble*, Richtwerte: Der Teufel steckt im Detail, ZLB 2009/24

¹⁸⁸ Siehe Tabelle unter Punkt 6.2

¹⁸⁹ Vgl VfGH 12.10.2016, G 673/2015, V 25/2016

¹⁹⁰ Vgl *Hecht*, „Unverständliche Anomalie“, Die Presse 2016/47/05

Vermieter nicht unverhältnismäßig belasten würden. Vielmehr betonte er in seiner Entscheidung das Gewicht des öffentlichen Interesses des leistbaren Wohnens, und wäre eine Unverhältnismäßigkeit nur dann denkbar, wenn die Vermieter ihr Eigentum nicht mehr angemessen erhalten könnten. Dies decke sich aber einerseits nicht mit der allgemeinen Lebenserfahrung, und hätten das die Antragsteller auch nicht behauptet.¹⁹¹ Aus meiner Sicht durchaus verständlich, führte dies zu einer nachvollziehbaren Unzufriedenheit auf der Seite der Vermieter¹⁹², welche vor allem darauf gründete, dass die vorliegenden Richtwerte scheinbar ohne Begründung zustande kommen. Beispielsweise ist der Richtwert für Wien deutlich geringer als jener für Salzburg und die Steiermark, während der Marktwert für diese Gebiete ein ganz anderes Bild ergibt. So liegt der Durchschnitt der Mieten in Wien¹⁹³ zwischen EUR 12,63/m² (Penzing) und EUR 19,62/m² (Innere Stadt), die Durchschnittsmiete in Graz¹⁹⁴ liegt hingegen bei EUR 12,18/m² und in Salzburg (Stadt)¹⁹⁵ bei EUR 14,55/m². Zu dieser gefühlten Ungerechtigkeit kam 2016 noch hinzu, dass der Ministerrat die Anpassung der Richtwerte aussetzte und auf das Jahr 2017 verschob¹⁹⁶, dies unter dem Schlagwort „Mietzinsbremse“¹⁹⁷. Dies betraf rund 300.000 Mietverhältnisse und belastete Vermieter neben der Wohnrechtsnovelle 2015 und der Steuerreform 2016 noch intensiver.¹⁹⁸

6.3.2. Keine Lagezuschläge für Mietwohnungen in Gründerzeitviertel – was bedeutet diese Regelung für Vermieter?

¹⁹¹ Vgl. Presseinformation des VfGH vom 19.07.2017 zu G 428/2016, V 75/2016 ua / G 34/2017, V 26/2017 ua

¹⁹² Vgl. *Hecht*, „Unverständliche Anomalie“, *Die Presse* 2016/47/05; OGH 25.03.2010, 5 Ob 50/10d = immolex 2010/114

¹⁹³ Vgl. <http://immopreise.at/Wien/Wohnung/Miete>, Stand: 06.01.2018

¹⁹⁴ Vgl. <http://immopreise.at/Steiermark/Wohnung>, Stand: 06.01.2018

¹⁹⁵ Vgl. <http://immopreise.at/Steiermark/Wohnung>, Stand: 06.01.2018

¹⁹⁶ Vgl. <https://derstandard.at/2000029793282/Richtwertmieten-Heuer-keine-Erhoehung>, Stand: 06.01.2018 (Beitrag vom 26.01.2016)

¹⁹⁷ Vgl. *Kary*, Neue Richtwerte ab April: Was Vermieter beachten müssen, *Die Presse* 2017/10/07

¹⁹⁸ Vgl. <https://derstandard.at/2000029793282/Richtwertmieten-Heuer-keine-Erhoehung>, Stand: 06.01.2018 (Beitrag vom 26.01.2016)

Neben dem Versuch der Vermieter Änderungen des RichtWG zu erreichen, scheiterten auch jene Anträge, die auf die Abschaffung des Verbots des Lagezuschlags für Mietwohnungen in Gründerzeitviertel gerichtet waren.

Auch hier kam der VfGH¹⁹⁹ zu der Erkenntnis, dass diese Regelung nicht verfassungswidrig sei. Die Regelung des § 2 Abs 3 RichtWG²⁰⁰ diene laut Ansicht des VfGH sozialpolitischen Zielen, da aufgrund dieses Verbots das Wohnen im Zentrum oder in Zentrumsnähe auch Personen mit mittelmäßigen Einkommen ermöglicht werde.²⁰¹ Wie sich aus dem Gesetzestext eindeutig ergibt, orientiert sich die Entscheidung eines möglichen Lagezuschlags am Anteil der im betreffenden Gebiet vorhandenen Gebäude, die aus der Zeitspanne 1870 bis 1917 stammen. Der VfGH stimmt zu, dass es durchaus Ausnahmen²⁰² von dieser Norm gibt, nämlich dann, wenn sich das betreffende Viertel mittlerweile derart verändert hat, sodass dieses nicht mehr der Gründerzeit zugeordnet werden kann.²⁰³ Obwohl diese mE kurz und bündige Erklärung bei erster Betrachtung vielleicht nachvollziehbar erscheint, ist dieses Ergebnis im Gesamten jedoch für Vermieter als sehr unbefriedigend einzustufen. So betont beispielsweise *Wilhelm* in seinem – sehr kritisch und mE teils ironisch formulierten – Artikel, dass es sich bei diesen Gründervierteln um ausgesprochen interessante Wohngegenden mit eleganten Wohnungen handeln kann, und somit durchaus ein Lagezuschlag gerechtfertigt sein könnte. Zudem führt der Autor aus, dass dem Gesetz selbst kein Indiz für die genannte soziale Zielrichtung zu entnehmen ist und nicht ausschließlich davon ausgegangen werden kann, dass jener Teil der Bevölkerung, der weniger als ein Durchschnittseinkommen zur

¹⁹⁹ Vgl VfGH 12.10.2016, VG 673/2015 = ecolex 2017, 1

²⁰⁰ § 2 Abs 3 RichtWG: Die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) ist nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen, wobei eine Lage (Wohnumgebung) mit einem überwiegenden Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) aufgewiesen hat, höchstens als durchschnittlich einzustufen ist.

²⁰¹ Vgl *Kothbauer*, Der VfGH hat entschieden: Im Mietrecht bleibt vorläufig alles beim Alten, immolex 2016, 376; <https://derstandard.at/2000047645475/VfGH-Verbot-von-Miet-Zuschlaegen-in-Gruenderzeitvierteln-ist-zulaessig>, Stand: 14.01.2018 (Beitrag vom 16.11.2016)

²⁰² Im Detail: siehe Punkt 4.1.1

²⁰³ Vgl *Kothbauer*, Der VfGH hat entschieden: Im Mietrecht bleibt vorläufig alles beim Alten, immolex 2016, 376; <https://www.deloittetax.at/2017/01/30/ist-ein-lagezuschlag-in-gruenderzeitvierteln-auch-nach-dem-vfgh-urteil-ausnahmsweise-doch-zulassig/>, Stand: 14.01.2018 (Beitrag vom 30.01.2017)

Verfügung hat, in solchen Gegenden wohnt. *Wilhelm* sieht in der Heranziehung des „sozialen Mitleids“ als Grundlage für diese Regelung einen Akt der Willkür und der irren Poesie. Dies deshalb, weil dadurch Mieten für hochwertige Bestandobjekte für Vermieter und Eigentümer ineffizient niedrig gehalten werden, und diese mehr oder weniger gezwungen werden, ihre Objekte zu diesen nicht lukrativen Mietzinsen in Bestand zu geben. Es wäre aus Sicht des Autors für den Gesetzgeber leicht gewesen, gewisse, niveaувolle und hochwertige Bestandobjekte (Luxusquartiere) von diesem Verbot auszunehmen, dies wurde jedoch unterlassen. Zum Teil würden Vermieter aufgrund dieser – nicht in jedem Fall nachvollziehbaren – Verbotsnorm auch dazu verleitet werden, von Mietern unerlaubte und hohe Ablösen zu verlangen. Dies stellt mE einen Versuch dar, den Verlust der sich aufgrund des unzulässigen Lagezuschlags ergibt, auszugleichen.²⁰⁴

Meiner Ansicht nach sollten die Argumente *Wilhelms* nicht gänzlich unberücksichtigt bleiben, da sie – auch wenn der Artikel sehr kritisch und teilweise überschießend oder sogar zynisch ausgefallen ist – einen wahren Kern enthalten und gleichzeitig interessante Ansatzpunkte für eine mögliche Änderung dieser Norm darstellen.

Die Gegenwärtigkeit dieses Thema lässt sich beispielsweise anhand eines sehr aktuellen Artikels²⁰⁵ aus der Tageszeitung „der Standard“ darstellen. Während die neue türkis-blaue Regierung in Aussicht stellte, das Verbot von Lagezuschlägen in Gründerviertel abschaffen zu wollen und Vermieter deshalb auf die Möglichkeit hofften, die Quadratmetermiete in Altbauwohnungen in diesen Lagen erhöhen zu dürfen, machte eine aktuelle Entscheidung des OGH²⁰⁶ diese Hoffnungen wieder zu Nichte. Abgesehen davon, dass die Vermieter durch diese Entwicklung eine enorme (und weitreichende) Enttäuschung erfahren haben, ist diese Entscheidung insofern bemerkenswert, da die Klägerin in diesem Fall eine Wohnung in einer Umgebung hatte, in welchem ein Lagezuschlag grundsätzlich zulässig ist (kein Gründerviertel). Sie beabsichtigte jedoch mit ihrem Begehren gegen den vorgenommenen

²⁰⁴ Vgl *Wilhelm*, VfGH ganz falsch gegen Lagezuschlag bei Gründerzeitwohnungen - Eine Finte?, *ecolex* 2017, 1

²⁰⁵ Vgl *Putschögl*, Lagezuschlage sorgt weiter für Diskussionen (18.01.2018), <https://derstandard.at/2000071978322/Lagezuschlag-sorgt-weiter-fuer-Diskussionen>, Stand 17.02.2018; *Wiederisch*, Neue Lage, *Gewinn* 2/2018, 96

²⁰⁶ Vgl OGH 20.11.2017, 5 Ob74/17v

Lagezuschlag von EUR 0,94 / m² vorzugehen, da sie der Meinung war, dass ihre Wohnlage nicht „überdurchschnittlich“ sei. Obwohl bei der Beurteilung der Durchschnittlich- und Überdurchschnittlichkeit der Wohnlagen meist die Lagezuschlagskarte der Stadt Wien²⁰⁷ herangezogen wird, wurde in dieser Entscheidung ausgesprochen, dass nur die faktische Umgebung ausschlaggebend ist und stets eine Prüfung des Einzelfalls anzustellen ist. Im Ergebnis bedeutet diese Entscheidung im Prinzip eine weitere schlechte Nachricht für Vermieter, da sich durch diese höchstgerichtliche Entscheidung nun eine weitere Tür für mögliche Mietzinsanfechtungen geöffnet hat und gleichzeitig die Chancen auf einen Lagezuschlag im Allgemeinen reduziert wurden.

6.4. Investitionen

Im Kontext mit dem Themenbereich dieser Masterthese darf neben den rechtlichen Aspekten die wirtschaftliche Seite nicht außer Acht gelassen werden. Die dargestellte unzufriedenstellende Situation – vor allem vom Standpunkt der Vermieter – hat für diese nicht unerhebliche wirtschaftliche (zumeist nachteilige) Folgen. Dieser Blickwinkel wird nachstehend behandelt, da auch diese Seite der Medaille für die Conclusio am Ende dieser Arbeit maßgeblich ist.

6.4.1. Gegenwärtige Situation und Problemstellung

Auf den ersten Blick und abseits tiefgehender Überlegungen führen niedrige Mietzinse „lediglich“ zu geringen Einnahmen bei den Vermietern. Doch ist dies nicht die einzige negative Folge. Aufgrund der geringen Erträge werden Vermieter bzw. Hauseigentümer mE nicht unbedingt „motiviert“ Investitionen in ihre Häuser und Mietobjekte vorzunehmen.

In den vergangenen Jahren wurde oftmals in den Medien berichtet, dass ertragsschwache Zinshäuser ein Problem darstellen, aber diese dennoch weiterhin interessante Kaufobjekte sind. Die Ertragsschwäche resultiert daraus, dass die in Zinshäuser gelegenen Mietobjekte in der Regel in den Vollarwendungsbereich des MRG fallen, was mit einem hohen Kündigungsschutz und sehr beschränkten (bis

²⁰⁷ Vgl. <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/ahs-info/lagezuschlagskarte.html>, Stand 17.02.2018

kaum möglichen) Mietzinserhöhungen verbunden ist. Die erzielbaren Mietzinse weisen oftmals eine sehr geringe Höhe auf, da es sich um Wohnungen der Kategorie C oder D bzw. es sich um sehr alte Verträge handelt, in welchen noch ein Friedenskronenzins vereinbart ist.

Wie gerade erwähnt, sind Zinshäuser dennoch gefragt, da mit ihnen ein nicht unerhebliches Entwicklungspotential verknüpft wird. Nun stellt sich die berechnete Frage, worauf die Annahme eines Entwicklungspotentials gestützt wird. Einerseits setzt man beispielsweise Hoffnungen in das Freiwerden von Wohnungen, in die Zinserhöhungsmöglichkeiten in Fällen der Eintrittsrechte und andererseits in Möglichkeiten von Dachausbauten sowie in steuerliche Gestaltungsaspekte.²⁰⁸

Wie nun dargelegt, sind Zinshäuser eine interessante Investitionsmöglichkeit und gefragte Wertanlagen. Der „Wert“ dieser Immobilien gründet idR in dem Zusammenspiel von Mieteinnahmen, der Wertsteigerung der Immobilie selbst und der Nutzung von steuerlichen Vorteilen. Für die Beurteilung, ob es sich bei dem jeweiligen Zinshaus tatsächlich um ein potentiell und interessantes Kaufobjekt handelt, sind zunächst Aspekte wie die Mieterstruktur, die Höhe der Durchschnittsmiete, die Bestandfreiheit von Dachböden samt vorhandener Ausbaumöglichkeiten, das nachhaltige Ertragspotential und ein vorliegender Investitionsbedarf (Gesamtinvestitionskosten im Verhältnis zum Ertrag) zu hinterfragen. Darüber hinaus ist die Information wesentlich, wie viele der bestehenden alten Mietverträge wann auslaufen könnten (Tod des Mieters, Änderung der Lebensumstände der Mieter) und welche Chancen auf Neuvermietungen damit verbunden sind.²⁰⁹

Diese Ausführungen zeigen, dass zwar der Erwerb von Zinshäusern weiterhin interessant zu sein scheint, aber hierbei ganz wesentliche Elemente eine Rolle spielen. Zunächst spielt stets die Frage der möglichen Erträge eine Rolle. Die ertragsverantwortlichen Mietzinshöhen sind im Bereich des MRG – wie bereits ausreichend dargelegt – beschränkt und aus Sicht der Vermieter sehr mieterfreundlich (niedrig). Darüber hinaus sind die Möglichkeiten eines Dachausbaus wesentlich. Der Grund dafür ist leicht zu erkennen, da die Vermietung eines Objektes,

²⁰⁸ Vgl. *Schöbinger*, Das ertragsschwache Mietzinshaus, ZLB 2010/33

²⁰⁹ Vgl. *Kemetter*, Finanzierung ertragsschwacher Zinshäuser, ZLB 2010/39

welches aus einem Dachausbau resultiert, nicht in den Vollanwendungsbereich sondern in den Teilanwendungsbereich des MRG fällt²¹⁰, und somit die Mietzinsbeschränkungen auf diese Mietverhältnisse nicht anwendbar sind. Es ist mE daher durchaus verständlich, dass Eigentümer von Zinshäusern damit spekulieren, in jene Bereiche des Hauses zu investieren, mit welchen sie schlussendlich auch höhere Erträge lukrieren und somit die Amortisationszeit der Investition so kurz wie möglich gestalten können.

Anders gestaltet sich die Investitionsbereitschaft bei Mietobjekten, die mit bestehenden Mietverträgen verbunden sind. Aus wirtschaftlicher Sicht sind Investitionen dann lukrativ, wenn künftig auch mit Zahlungsüberschüssen gerechnet werden kann. Aufgrund der Regelungen zu den Mietzinsbeschränkungen samt ihrem System der Zuschläge, ist es einem Vermieter dennoch nicht möglich, die Investitionskosten vollständig auf die Mieter zu überwälzen. Die Folge ist sodann, dass Vermieter sich aufgrund der gerade dargelegten Unwirtschaftlichkeit von Investitionen darauf beschränken, nur das tatsächlich Nötigste zu veranlassen und ein Minimum an Arbeiten vorzunehmen.²¹¹

6.4.2. Fazit

Unstrittig ist mE, dass das österreichische Mietrecht vorrangig den Schutz der Mieter im Blick hat und führt dies unweigerlich zu nicht unerheblichen – wirtschaftlichen – Nachteilen für Vermieter. Selbstverständlich ist anzuerkennen, dass Vermieter in der Praxis aus unterschiedlichen Gründen nicht selten eine „stärkere“ Position innehaben und Mieter vor solch einer Überlegenheit geschützt werden sollen. Dennoch sind die gegenwärtigen gesetzlichen Normen, die dazu führen, dass Vermieter in der Regel von weitreichenden Investitionen Abstand nehmen, mE zum Teil tatsächlich überschießend.

Eine der Auswirkungen der Nichtvornahme von Investitionen, Erneuerungen und Verbesserungen ist, dass das Wohnniveau in einen gewissen Stillstand gezwungen wird. Es ist zweifelsohne verfehlt von der Annahme auszugehen, dass generell

²¹⁰ Vgl § 1 Abs 4 Z 2 MRG

²¹¹ Vgl *Ladner*, Ökonomische Folgen von Mietzinsbeschränkungen – Die Abschaffung der Mietzinsbeschränkungen als einzig ökonomisch sinnvolle Alternative, immolex 2011, 139

sämtliche Mieter nicht bereit sind einen höheren Mietzins zu leisten, wenn als Gegenleistung in die von ihnen angemieteten Objekte hochwertig (und nicht nur sinnvoll und bei Notwendigkeit) investiert wird.

Im Weiteren kann aufgrund der gegenwärtigen Situation nahezu behauptet werden, dass Wohnhauseigentümer gezwungen werden, sich einzig und allein auf den Immobilienwert zu stützen, da die Zinserträge versus der notwendigen und verpflichteten Instandhaltungstätigkeiten und die damit verbundenen Kosten kaum mehr als Ertrag bezeichnet werden können. Jetzt stellt sich mE die durchaus berechnete Frage, ob dies wirklich so gewollt ist?

Aufgrund gesammelter Erfahrungen, sowohl als Mieter und Vermieter als auch aufgrund der Tätigkeit als Jurist, ist mE – was diesen Bereich des Mietrechts betrifft – ein etwas flexibleres System zu befürworten, welches es erlaubt „miteinander“ zu entscheiden und beiden Seiten ein angemessenes Mitspracherecht einräumt. MaW wäre es begrüßenswert Vermieter auch bei bestehenden, in das MRG fallende, Verträgen einen Anreiz auf umfangreiche Investitionen zu bieten, an welchen sich die Mieter angemessen finanziell beteiligen können. Auf diese Weise würden beide Vertragsparteien von den Investitionen profitieren, die Vermieter wären in der Lage höhere Erträge zu erzielen und der Profit der Mieter würde sich aus der Anhebung des Lebensstandards und ihres Wohnniveaus ergeben.

7. Conclusio – Die mögliche Zukunft des Kategoriesystems und der Normwohnung?

Bevor nun der abschließende Ausblick in dieser Arbeit folgt, soll nun unter Heranziehung der zu Beginn in den Raum gestellten Forschungsfrage samt ihrer Unterfragen auf die weit gefasste Frage der Sinnhaftigkeit des Kategoriesystems eingegangen werden.

Lässt man nun die in dieser Masterthese angesprochenen Punkte Revue passieren, ergibt sich mE ein Bild der Starre und Unzufriedenheit. Es kann selbstverständlich nicht gänzlich von der Hand gewiesen werden, dass solch ein System im Bereich des Mietrechts – abseits der konkreten Ausgestaltung – durchaus von Nöten war bzw ist. Auch ist anzuerkennen, dass zu der Zeit der Etablierung des Systems dieses durchaus zielführend und zweckdienlich war. Dies ist weder dem Gesetzgeber damals noch dem System selbst abzusprechen.

Mittlerweile schreiben wir jedoch das Jahr 2018 und kann es mE mehr oder weniger wortlos dahingestellt werden, dass auf die damaligen Umstände (Nachkriegszeit, Kriegsfolgen, etc) heute kein Fokus mehr gelegt werden muss und auch nicht gelegt werden darf. Mit der Zeit hat sich nach und nach ein Reformbedürfnis entwickelt, welches sich nunmehr in diversen Facetten an die Oberfläche kämpft. Darüber hinaus ist dieses Phänomen auch an den – bisher leider erfolglosen – Reformversuchen unserer Regierung zu erkennen.

Zurückkommend auf die eigentliche Frage in Bezug auf das Kategoriesystem ist nun vorrangig zu hinterfragen, was damit geschehen soll? Eliminierung, Modifizierung, durch ein anderes System ersetzen? Mit diesen Fragen beschäftigt sich nicht nur diese schriftliche Arbeit, sondern "schwirrt" dieser unbeantwortete Fragenkomplex auch in unserem medialem, sozialem, wirtschaftlichem und politischem Umfeld herum und wurde hierzu bislang keine passende Antwort gefunden.

Unstrittig ist, dass etwas geändert werden muss, da sowohl Mieter als auch Vermieter – wie dargelegt – mit einigen Aspekten des in Geltung stehenden Mietrechts unzufrieden sind und sich diese Unzufriedenheit eher verschärft als sich mindert. Jedes System bringt unweigerlich Vor- und Nachteile für sämtliche beteiligten Akteure mit sich und ist es unwahrscheinlich jemals alle zufrieden zu stellen. Weiters wird die

– einfach und wenig präzise ausgedrückt – benachteiligende Stellung der Vermieter mE niemals gänzlich verschwinden, da der Mieterschutz in Österreich auch rechtshistorisch eine besondere Stellung genießt. Dies ist nicht nur verständlich, sondern auch gewünscht und sinnvoll, da man nur ein wenig über die Landesgrenzen blicken muss um zu realisieren, dass ein solcher durchaus notwendig erscheint, um zB die Schaffung von sozialen „Ghettos“ zu verhindern (Beispiel *Banlieux* in Paris).

Es darf nicht außer Acht gelassen werden, dass die bekannten Probleme im Bereich des Mietrechts nur das „große Ganze“ sind, was in der Öffentlichkeit von der Allgemeinheit wahrgenommen wird. Unter der Oberfläche basieren diese Probleme auf vielen einzelnen Aspekten, die es gilt herauszufiltern und an denen gearbeitet werden muss. Eines dieser „Mosaikteilchen“ stellt das Categoriesystem dar. Ein weiterer Punkt wäre das (nicht der Gegenwart angepasste) Instrument der Normwohnung. Es gibt sicherlich noch viele andere Gesichtspunkte, die zu der Entwicklung der vorliegenden Probleme, Konflikte und zu der herrschenden Unzufriedenheit beitragen, nur würde die diesbezügliche detaillierte Auseinandersetzung im Rahmen dieser Masterarbeit zweifelsohne zu weit führen.

Im Zusammenhang mit den im österreichischen Mietrecht vorhandenen Kategorien und ihren Ausstattungsmerkmalen kann nochmals festgehalten werden – ohne erneut ins Detail zu gehen – dass diese nicht mehr den realen Gegebenheiten entsprechen. Diese sollten demnach in regelmäßigen Abständen dahingehend angepasst werden, dass sowohl vorhandene Altbestände als auch Neuentwicklungen (Sicherheitsfester und -Türen, Fahrradabstellräume, Klimaanlage bzw die vorab erteilte Genehmigung zu einer solchen) angemessen und mit fixen Sätzen berücksichtigt werden können und nicht mehr Gegenstand einer intransparenten, teilweise willkürlich erscheinenden, Zu- und Abschlagsentscheidung sind. Um Wiederholungen diesbezüglich zu vermeiden wird an dieser Stelle auf die Ausführungen im entsprechenden Kapitel verwiesen.

Sinngemäß gilt das eben Gesagte auch für das Instrument der Normwohnung. Würde es gelingen, ein rechtliches Konzept zu schaffen, welches sowohl alte als auch neue Gegebenheiten transparent erfasst und somit von jedermann zumindest nachvollzogen werden kann, wäre mE schon ein wesentlicher Schritt geschafft.

Die bisherige Conclusio in Bezug auf das Categoriesystem und die Mietwohnungen erfassen jedoch keineswegs auch den Aspekt der Vor- und Nachteilsverteilung zwischen Mieter und Vermieter. Vom Standpunkt der Mieter besteht natürlich Bedarf und somit großes Interesse daran sich selbst und einer allfälligen Familie ein schönes, geräumiges Zuhause zu bieten und dies zu einem leistbaren Preis, sodass ein normales, durchschnittliches Leben (Ausbildung, Reisen, Hobbys, Freizeit) nebenbei auch noch möglich ist. Auf der anderen Seite stehen die Vermieter, die in vielen Fällen aus ihrer Vermietungstätigkeit Einkommen lukrieren wollen und womöglich – bei entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen – auch gerne bereit wären umfangreiche Investitionen in ihre Immobilien zu tätigen, dies natürlich voraussetzt, dass auch sie davon profitieren und nicht “drauf zahlen“ und auf den Investitionskosten “sitzen bleiben“. Die gerade genannten Argumente der Mieter sowie der Vermieter sind durchaus nachvollziehbar. Unstrittig ist mE, dass diese Aspekte in etwaige Reformversuche jedenfalls einfließen müssen und sollte auch versucht werden, die Stellung der Vermieter in manchen Bereichen besser zu stellen, damit diese auch wieder bzw weiterhin Interesse an der Vermietungstätigkeit haben. Dies ist in Anbetracht der Ausgestaltung des österreichischen Mieterschutzes sicherlich eine diffizile Aufgabe und gilt es jene Punkte des Mieterschutzes zu finden, die etwas zugunsten der Vermieter „aufgeweicht“ werden können, sodass in der Praxis schlussendlich für beide Seiten ein akzeptables System geschaffen wird. In den derzeit bekannten und verlautbarten Ideen und Vorschlägen der neuen türkis-blauen Regierung finden sich mE nach durchaus interessante Anknüpfungspunkte, die dieses Ziel greifbar machen könnten.

Ob nun das Categoriesystem selbst in Zukunft noch Sinn macht oder doch eher abgeschafft werden soll, kann aufgrund der in dieser Arbeit geschilderten Aspekte nicht mit einfachen Worten beantwortet werden. Es wurde nun ausreichend dargelegt, weshalb ein Änderungsbedarf im Bereich des Mietrechts vorhanden ist, und bezieht sich dieser klarerweise auch auf das Categoriesystem. Die Frage, ob dieses gänzlich abgeschafft werden oder lediglich Gegenstand einer tiefgehenden Modifizierung sein soll, muss offengelassen werden. Mangels „brauchbarer“ Systeme anderer Staaten, die womöglich zu einer Verbesserung führen könnten, ist es zunächst sicherlich einen Versuch wert, an dem existierenden System zu arbeiten. Diese Vorgangsweise stellt womöglich eine effiziente Möglichkeit dar, Adaptierungen im bestehenden System

vorzunehmen. ME ist eine mietrechtliche Reform ohnehin mit der einen oder anderen tiefgehenden Änderung verbunden, welche zunächst zu anfänglichen Unsicherheiten in der Gesellschaft führen wird. Diese Unsicherheiten und mögliche Akzeptanzschwierigkeiten bzw die damit einhergehenden „Pannen“ bei der erstmaligen Praxisanwendung wären mE bei Adaptierungen des vorhandenen Systems jedenfalls deutlich geringer als bei einer gänzlichen Abschaffung und der Einführung eines neuen Systems.

Wie sich das österreichische Mietrecht nun tatsächlich in den nächsten Jahren entwickeln wird, wird sich zeigen und soll hierzu abschließend noch ein kurzer Ausblick vermittelt werden.

8. Ausblick

In den vergangenen Jahren bzw sogar Jahrzehnten hat es diverse Versuche und Bestrebungen gegeben, das Wohnrecht grundlegend zu novellieren bzw zu reformieren. Weitreichende Reformen sind in der Regel an unterschiedlichen Bestrebungen in der Politik, starren Interessenvertretungen und dem Hindernis, in bestehende Verträge eingreifen zu können, gescheitert. So gab es zwar diverse Wohnrechtsnovellen, doch verschärften diese die herrschende Unsicherheit am Immobilienmarkt in mancher Hinsicht sogar und schlugen sich diese „neu geschaffenen“ Unklarheiten wiederum in dem stets präsenten Reformbedarf nieder.

Das geltende Wohnrecht, insbesondere im Vollenwendungsbereich des MRG, macht Wohnungseigentümern nicht unbedingt Lust aufs Vermieten. Die Vermietung von Wohnungen genießt mittlerweile nicht den Ruf einfach zu sein. Viele Eigentümer verbinden mit Vermieten ein nicht unwesentliches Risiko und haben aufgrund der unsicheren und intransparenten Rechtslage die Befürchtung irgendwann mit einem oder mehreren Schlichtungsstellenverfahren konfrontiert zu werden. Mit solchen Verfahren können seitens der Wohnungseigentümer auch hohe Rückzahlungsverpflichtungen einhergehen, was die Attraktivität einer Vermietung keineswegs steigert.

Die Zahl der Österreicher, die in Immobilien investieren, steigt seit der Finanzkrise 2008 stetig. Altbauwohnungen sind als Anlageobjekte ebenso besonders gefragt. Die wenigsten Investoren sind jedoch Immobilienprofis oder Großbesitzer. Viele Personen suchen lediglich eine sichere Anlage für ihr Vermögen und wickeln den Immobilienerwerb ohne Fremdfinanzierung ab. Daraus folgt, dass solche Immobilieneigentümer nicht zwangsläufig einen Mietertrag generieren wollen oder müssen (um beispielsweise ein allfälliges Darlehen zu tilgen) und nehmen daher von einer Vermietung Abstand. Einige dieser Objekteigentümer spekulieren und profitieren lediglich auf und von der Wertsteigerung. Wie die Entwicklung der steigenden Immobilienpreise der letzten Jahre zeigt, wurden diese Personen höchstwahrscheinlich in ihren Erwartungen nicht unbedingt enttäuscht.

Eine der aus der eben geschilderten „Situation“ resultierende Konsequenz ist, dass immer mehr Wohnungen entweder leer stehen oder nur einer kurzfristigen Vermietung über Plattformen wie „Airbnb“ zugeführt werden. Dies führt zu einer immer

größeren Anzahl an Leerständen, insbesondere in Städten, in welchen die Wohnungssituation ohnehin schon angespannt ist. Eine Studie der Wiener Wohnbauforschung aus 2015 zeigt, dass rund 10.000 Wohnungen in Wien langfristig, dies bedeutet mehr als 2,5 Jahre, leer stehen. Darüber hinaus gibt es laut dieser Studie weitere 25.000 Wohnungen, welche ebenso für die Dauer bis zu 2,5 Jahren keine Wohnsitzmeldung aufweisen.²¹² In Summe bedeutet dies, dass rund 35.000 Wohnungen alleine in Wien dem Markt entzogen werden. In Zeiten des verstärkten Zuzugs in Städte wäre es daher besonders wichtig das Vermieten attraktiver zu gestalten.

Jedoch hat die Marktlage auch eine andere Seite. Diese betrifft jene Menschen, für welche die Leistbarkeit von Wohnraum trotz geförderter Neubautätigkeit zunehmend zum Problem wird. Vor allem in Ballungszentren sind die Wohnpreise deutlich gestiegen. Die mE doch als negativ zu bewertenden Zustände in anderen Großstädten, beispielsweise London oder Paris, können auch nicht das angestrebte Ziel darstellen. Leistbares Wohnen für Alle ist einer der Schlüssel für soziale Vielfaltigkeit und sozialen Frieden.

Die Politik steht somit vor der großen Herausforderung, das Thema Wohnen leistbar zu halten und gleichzeitig Investoren anzulocken, neue Wohnungen zu bauen, bestehende zu sanieren und diese Wohnungen dem Wohnungsmarkt für langfristige Vermietungen zur Verfügung zu stellen.

Die große Koalition zwischen SPÖ und ÖVP, welche bis Ende 2017 regierte, hatte die Idee, im Zuge von einer wesentlichen mietrechtlichen Veränderung das MRG dergestalt zu reformieren, sodass der Anwendungsbereich einheitlich auf sämtliche Wohnungen Anwendung findet. Diese Bestrebungen kamen naturgemäß verstärkt von Seiten der SPÖ. Das Ziel war eine harmonisierte und gedeckelte Preisbildung für & sämtliche Mietverhältnisse, unabhängig ob Alt- oder Neubau. Lediglich bei frei finanzierten Neubauten sollte noch ein freier Mietzins vereinbart werden dürfen, dies allerdings nur für die Dauer von 20 Jahren (Übergangsfrist) und sollten diese Mietverhältnisse nach dieser Zeit ebenfalls in den Anwendungsbereich und den damit verbundenen Grenzen des MRG fallen. Die Ankündigungen haben zu teils heftigen

²¹² Vgl <https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/leerstands-erhebung.html>, Stand: 13.02.2018

Reaktionen geführt. Insbesondere Vertreter aus der Wirtschaft haben sich gegen diese Vorschläge ausgesprochen, welche schlussendlich auch nicht durchgesetzt werden konnten.

Die Ideen und Vorschläge der derzeitigen Regierung gehen in eine völlig andere Richtung. Diese sind von liberaleren und staatlich weniger gesteuerten Ansätzen geprägt. Gemäß der herrschenden Regierung sei Eigentum langfristig die angestrebte Form des Wohnens. Daher seien Investitionen in den Wohnbau sowie durchgreifende Sanierungen attraktiv zu gestalten, um den Neubau von Wohnungen bzw die Sanierung von bestehenden Wohnobjekten zu forcieren.

Das Regierungsprogramm der aktuellen Regierung sieht vor die wichtigen Schutzwirkungen des MRG zu erhalten, gleichzeitig diese den zeitgemäßen Gegebenheiten anzupassen. Das anscheinend verfolgte Ziel, so die Ankündigung der Regierung, ist ein „ausgewogenes und gerechtes“ Mietrecht zu etablieren, was auch immer man darunter verstehen will.²¹³

Einer der wesentlichen Punkte ist sicherlich, dass bei Neubauten und Gesamtsanierungen marktkonforme Mieten herangezogen werden sollen. Dies bedeutet folglich eine Abkehr von der Idee der alten Regierung – alle Wohnungen in den (Voll-)Anwendungsbereich des MRG zu „transferieren“ – dahingehend, auch Altbauwohnungen aus dem Voll-Anwendungsbereich des MRG zu nehmen, wenn diese zuvor Gegenstand einer Generalsanierung waren. Dies dürfte dann wohl analog zu der Anwendung des MRG auf Dachgeschosswohnungen sein, welche aufgrund einer nach dem 31.12.2001 erteilten Baugenehmigung errichtet worden sind.²¹⁴ Darüber hinaus soll es Freiräume für Mieter und Vermieter geben, in welchen laut Ansicht der Regierung keine Regelungen erforderlich sind. Weitere Ideen beschäftigen sich damit längerfristige Mietverhältnisse zu fördern, aber auch kurzfristige Mietverhältnisse zu erlauben. Dies wäre allenfalls durch eine bereits in der Vergangenheit geforderte Staffelung des Befristungsabschlags möglich.

²¹³ Vgl Regierungsprogramm ÖVP

²¹⁴ § 1 Abs 4 Z 2 MRG

Auch die Eintrittsrechte (§§ 12 und 14 MRG) sollen reformiert werden: Ehegatten, eingetragene Partner sowie Kinder bis zum Erreichen des 25. Lebensjahres, sofern sie im selben Haushalt gelebt haben und ein dringendes Wohnbedürfnis haben, treten unverändert in den Mietvertrag ein. Ebenso das Verbot des Lagezuschlages in Gründerzeitvierteln soll unter der neuen Regierung einem Ende zugeführt werden.

Zusammenfassend ist mit Spannung zu erwarten, welche Ideen sich tatsächlich durchsetzen werden. Eine Liberalisierung der Mietpreise – auch im Vollanwendungsbereich des MRG – ist unter Einhaltung gewisser Grenzen sicherlich begrüßenswert. Gleichzeitig wird es jedoch erforderlich sein auch vermehrt geförderten Wohnbau zu errichten. Dieser sollte wie bisher in sämtlichen Lagen – und nicht nur am Stadtrand – gefördert werden, um insbesondere die Entstehung von sozial schwachen Randbezirken, vergleichbar zB mit den *Banlieux* in Paris, zu verhindern. Es handelt sich dabei um eine Gratwanderung, die die Involvierung von den stärksten Spezialisten aller Seiten erfordert.

Das Institut der Normwohnung in einem eigenen Gesetz wird in einem neuen System wohl nicht mehr erforderlich sein. Dringend notwendig wird es jedoch sein, gewisse Mindestausstattungen, welche jede Wohnung haben muss, um als Wohnung vermietet zu werden, zu kodifizieren und sollte diese Mindestausstattung jedoch gleichzeitig ein flexibles System darstellen, welches Anpassungen in Bezug auf nach und nach eintretende Entwicklungen zulässt. Ein womöglich weiterer interessanter und vielversprechender Aspekt könnte die Schaffung von Mietunterstützungen für einkommensschwächere Personen sein. Demgemäß würden andere Modelle der Wohnkostenforderung außerhalb des geförderten Wohnbaus wahrscheinlich Anklang finden. Nichtsdestotrotz ist jedenfalls anzuerkennen, dass sich aufgrund der in dieser Masterthese dargestellten „Situation“ am österreichischen Wohnungsmarkt im Zusammenhang mit der gegenwärtigen Rechtslage eine Aufgabe ergibt, die sicherlich nicht über Nacht zu bewältigen sein wird und tiefgreifendes Wissen und fundamentierte Erfahrung verlangt.

Die Ideen und Vorschläge der neuen Regierung entwickeln sich meiner Meinung nach in die richtige Richtung. Entscheidend wird nun sein, wie diese tatsächlich umgesetzt werden (können).

Quellenverzeichnis

Literatur

Werke

Hausmann/Vonkilch (Hrsg), Kommentar Österreichisches Wohnrecht – MRG³, 2013

Illedits/Reich-Rohrwig (Hrsg), Wohnrecht Kurzkommentar², 2015

Oberhammer/Kletečka/Wall, Soziales Mietrecht in Europa, 2011

Rainer, Handbuch des Miet- und Wohnrechts

Rummel, ABGB Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch³, 2007

Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ MRG, 2015

Zeitschriften und Magazine

Graf et al., „Arisierung“ und Rückstellung von Wohnungen in Wien, 2004, 124

Häublein/Lehmann-Richter, Mieterschutz in der Bundesrepublik Deutschland, wobl 2009, 361

Hecht, „Unverständliche Anomalie“, Die Presse 2016/47/05

Kary, Neue Richtwerte ab April: Was Vermieter beachten müssen, Die Presse 2017/10/07

Kemetter, Finanzierung ertragsschwacher Zinshäuser, ZLB 2010/39

Kothbauer, Der VfGH hat entschieden: Im Mietrecht bleibt vorläufig alles beim Alten, immolex 2016, 376

Lenoble, Richtwerte: Der Teufel steckt im Detail, ZLB 2009/24

Lindinger, Der Ursprung des Mieterschutzes, immolex 2014, 249

Maier-Hülle, Voraussetzungen für Vorliegen des Kategoriemerkmals „Küche“, immolex 2011/45

Pfiel, Unbrauchbarkeit des Mietobjekts – Rügepflicht des Mieters?, immolex 2006/96, 215

Schöbinger, Das ertragsschwache Mietzinshaus, ZLB 2010/33

Stabentheiner in FS 200 Jahre ABGB, Die Entwicklung des Mietrechts im 20. Jahrhundert und bis zur Gegenwart

Wiederisch, Neue Lage, Gewinn 2/2018, 96

Wilhelm, VfGH ganz falsch gegen Lagezuschlag bei Gründerzeitwohnungen - Eine Finte?, ecolex 2017, 1

Online-Quellen

<https://www.deloittetax.at/2017/01/30/ist-ein-lagezuschlag-in-gruenderzeitvierteln-auch-nach-dem-vfgh-urteil-ausnahmsweise-doch-zulassig/>

<http://immopreise.at/Steiermark/Wohnung>

<http://immopreise.at/Wien/Wohnung/Miete>

<https://www.miet-recht.ch/mietzins-und-nebenkosten/mietzinsfestsetzung>

<http://www.mietrecht-neu.de/mietvertrag/mietpreisbremse.html>

<http://www.mieterschutzwien.at/index.php/tag/mieterschutzverordnung/>

<http://www.mieterschutzwien.at/index.php/194/gesetze-zum-mieterschutz-im-wandel-der-zeit/>

<http://www.mieterschutzverband.at/index.php?page=373>

<https://mietervereinigung.at/News/841/31055/Mietzinserhoehung-und-Indexanpassung>

<https://derstandard.at/2000071978322/Lagezuschlag-sorgt-weiter-fuer-Diskussionen>

<https://derstandard.at/1332323595690/Richtwertmieten-steigen-um-mehr-als-fuenf-Prozent>

<https://derstandard.at/2000029793282/Richtwertmieten-Heuer-keine-Erhoehung>

<https://derstandard.at/2000047645475/VfGH-Verbot-von-Miet-Zuschlaegen-in-Gruenderzeitvierteln-ist-zulaessig>

https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnsituation/index.html

<https://www.wien.gv.at/statistik/verkehr-wohnen/tabellen/wohnungen-bewohnt-bez.html>

<https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/ahs-info/lagezuschlagskarte.html>

<http://www.wienerwohnen.at/wiener-gemeindebau/wiener-gemeindebau-heute.html>

Judikatur

Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes

OGH 20.11.2017, 5 Ob74/17v, OGH 04.04.2017, 5 Ob 43/17k, OGH 16.12.2014, 5 Ob 188/14d, OGH 16.12.2014, 5 Ob 188/14d, OGH 20.11.2012, 5 Ob 173/12w, OGH 31.08.2010, 5 Ob 7/10f, OGH 25.03.2010, 5 Ob 50/10d, OGH 03.06.2008, 5 Ob 98/08k, OGH 03.10.2006, 5 Ob 213/06v, OGH, 29.08.2006, 5 Ob 137/06t, OGH 24.01.2006, 5 Ob 247/05t, OGH

10.05.2005, 5 Ob 27/05i, OGH 13.05.2003, 5 Ob 103/03p, OGH 01.10.2002, 5 Ob 230/02, OGH 18.12.2001, 5 Ob 293/01a, OGH 16.01.2001, 5 Ob 321/00t, OGH 27.06.2000, 5 Ob 162/00k, OGH 13.7.2000, 5 Ob 180/00g, OGH 16.05.2000, 5 Ob 121/00f, OGH 25.01.2000, 5 Ob 304/99p, OGH 23.11.1999, 5 Ob 201/99s, OGH 23.11.1999, 5 Ob 262/99m, OGH 31.08.1999, 5 Ob 176/99i, OGH 27.04.1999, 5 Ob 97/99x, OGH 15.12.1998, 5 Ob 199/98w, OGH 11.11.1997, 5 Ob 422/97p, OGH 16.09.1997, 5 Ob 2240/96i, OGH 27.05.1997, 5 Ob 184/97p, OGH 04.07.1995, 5 Ob 60/95, OGH 25.04.1995, 5 Ob 58/95, OGH 28.03.1995, 5 Ob 52/95, OGH 20.12.1994, 5 Ob 136/94, OGH 08.03.1994, 5 Ob 1018/94, OGH 14.09.1993, 5 Ob 1063/93, OGH 26.11.1991, 5 Ob 132/91, OGH 28.11.1989, 5 Ob 121/89, OGH 23.05.1989, 2 Ob 523/89, OGH 07.02.1989, 5 Ob 6/89, OGH 20.06.1989, 5 Ob 73/88, OGH 26.04.1988, 5 Ob 37/88, OGH 19.04.1988, 5 Ob 33/88, OGH 08.04.1986, 5 Ob 28/86, OGH 10.09.1985, 5 Ob 73/85, OGH 06.09.1985, 5 Ob 65/85, OGH 15.01.1985, 5 Ob 84/84, OGH 13.11.1984, 5 Ob 81/84, OGH 06.11.1984, 5 Ob 35/84, OGH 02.10.1984, 5 Ob 40/84

Entscheidungen der Landesgerichte

LGZ Wien 28.06.2011, 38 R 2/11t, LGZ Wien 12.01.2011, 39 R 272/10d, LGZ Wien 13.04.2010, 41 R 246/09v, LGZ Wien 16.03.2011, 38 R 236/09a, LGZ Wien 20.02.2008, 38 R 273/07i, LGZ Wien 09.01.2008, 38 R 243/07b, LGZ Wien 12.12.2006, 41 R 178/06i, LGZ Wien 28.06.2006, 39 R 72/06m, LGZ Wien 12.02.2004, 38 R 4/04a, LGZ Wien 04.06.2003, 39 R 119/03v, LGZ Wien 08.11.2000, 39 R 281/00p, LGZ Wien 04.02.1997, 41 R 82/97f, LGZ Wien 15.04.1993, 48 R 102/93, LGZ Graz 08.03.1991, 3 R 55/91, LGZ Wien 05.10.1989, 41 R 276/89, LGZ Wien 10.08.1988, 48 R 359/88, LGZ Wien 12.12.1985, 41 R 672/85, LGZ Graz 26.08.1985, 3 R 256/85, LGZ Wien 12.3.1985, 41 R 193/85, LGZ Wien 16.02.1984, 41 R 96/84, LGZ Wien 05.02.1987, 48 R 369/86

Entscheidungen des Verfassungs- und Verwaltunggerichtshofes

VfGH 12.10.2016, G673/2015; V25/2016, VwGH 25.06.2008, 2005/12/0057

Mietrechtliche Entscheidungen

MietSlg 64.294, MietSlg 63.307, MietSlg 63.306, MietSlg 63.305, MietSlg 62.286, MietSlg 61.316, MietSlg 61.315, MietSlg 60.276, MietSlg 60.274, MietSlg 60.273, MietSlg 58.264, MietSlg 58.262, MietSlg 58.248, MietSlg 58.246, MietSlg 56.291, MietSlg 55.288, MietSlg 55.285, MietSlg 54.283, MietSlg 53.312, MietSlg 55.290, MietSlg 52.323, MietSlg 52.309, MietSlg 52.307, MietSlg 51.486, MietSlg 51.307, MietSlg 51.302, MietSlg 51.293, MietSlg

51.292, MietSlg 50.129, MietSlg 49.293, MietSlg 49.281, MietSlg 49.278, MietSlg 49.277,
MietSlg 49.276, MietSlg 49.275, MietSlg 49.273, MietSlg 47.254, MietSlg 47.250, MietSlg
46.273, MietSlg 46.267, MietSlg 45.284, MietSlg 45.283, MietSlg 44.358, MietSlg 43.202,
MietSlg 41.267, MietSlg 41.266, MietSlg 41.265, MietSlg 40.360, MietSlg 40.346, MietSlg
40.341, MietSlg 40.338, MietSlg 40.211, MietSlg 39.325, MietSlg 37.340, MietSlg 37.327,
MietSlg 37.326, MietSlg 37.318, MietSlg 36.362, MietSlg 36.321, MietSlg 36.317, MietSlg
36.316, MietSlg 36.312/31, MietSlg 36.232