

Das Mietrechtgesetz unter dem Blickwinkel des öffentlichen Interesses

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

eingereicht bei
Mag. Dr. Karin Hiltgartner, E.MA

Matthias Stanek LL.M.

00951363

Wien, 20.11.2018

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MATTHIAS STANEK LL.M.**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "DAS MIETRECHTGESETZ UNTER DEM BLICKWINKEL DES ÖFFENTLICHEN INTERESSES", 108 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, 20.11.2018

Unterschrift

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung	1
2. Grundrechtseingriffe und der Begriff des öffentlichen Interesses	3
3. Historische Ergründung der Entstehung des Mieterschutzes	8
3.1. Ursachen für die Entstehung der 1. Mieterschutzverordnung.....	8
3.2. Die Zeit der Mieterschutzverordnungen	11
3.3. Die politische Debatte der Zwischenkriegszeit.....	13
3.4. Das Mietengesetz 1922	15
3.5. Kommunaler Wohnbau; das erste und zweite Wiener Wohnbauprogramm	17
3.6. Die Mietergesetznovelle 1929.....	18
3.7. Der zweite Weltkrieg	19
3.8. Die Nachkriegszeit und der soziale Wohnbau	20
3.9. Die Mietrechtsentwicklung nach 1945	24
4. Die Neuerfindung des Mietrechtsgesetz	26
4.1. Das Mietrechtsgesetz 1981	26
4.1.1. Der Teilanwendungsbereich	27
4.1.2. Der angemessene Mietzins.....	29
4.1.3. Die Ausstattungskategorien	30
4.2. Der Richtwertmietzins	32
4.2.1. Die Berechnung des Richtwertes.....	36
4.2.2. Die mierechtliche Normwohnung, Definition des Gründerzeitviertels und des Lagezuschlages	38
4.2.3. Allfällige Zuschläge und Abstriche	43
4.3. Der Erhaltungsbeitrag als „Wertbeständigkeit des Mietzinses“	45
5. Ökonomische Betrachtung des Mietmarktes	49
5.1. Zahlen, Daten, Fakten.....	50
6. Juristische Betrachtung des Richtwertgesetzes aus heutiger Sicht	56
6.1. Relevante Judikatur des EGMR.....	56
6.2. Kritische Betrachtung der VfGH Urteile G 673/2015, G 428/2016 und G 34/2017 ..	58
6.2.1. Die verfassungsrechtlichen Bedenken hinsichtlich § 5 Abs. 1 RichtWG	59
6.2.2. Die verfassungsrechtlichen Bedenken hinsichtlich § 2 Abs. 3 RichtWG	62
6.2.3. Die verfassungsrechtlichen Bedenken hinsichtlich § 1 Abs. 4 MRG	66
6.3. Kritische Betrachtung des OGH Urteils 5 Ob 74/17v	70

7. Conclusio	76
7.1. Ökonomische Treffsicherheit des derzeitigen Mietrechtsgesetzes	77
7.2. Das geeignete und gelindeste Mittel für die Bewahrung billigen Wohnens	79
Kurzfassung	89
Anhang	90
Literaturverzeichnis	98

Abkürzungsverzeichnis

Absatz	Abs
Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch	ABGB
Artikel	Art
Bundesgesetzblatt	BDGB
Bundes-Verfassungsgesetzes	B-VG
Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds	BWSF
beziehungsweise	bzw
et cetera	etc
Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag	EVB
Europäischen Gerichtshof für Menschenrechte	EGMR
in Verbindung mit	iVm
Litera	lit
meines Erachtens	mE
Mietengesetz	MG
Mietengesetznovelle	MGN
Mieterschutzverordnung	MSchVO
Mietrechtsgesetz	MRG
Oberster Gerichtshof	OGH
Richtwertgesetz	RichtWG
Rückzahlungsbegünstigungsgesetz	RBG
Schilling	S
Staatsgrundgesetz	StGG
Verfassungsgerichtshof	VfGH
von Hundert	vH
Wohnbauförderungsgesetz	WFG
Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz	WGG
Wohnrechtsänderungsgesetz	WÄG
Wohnhauswiederaufbaufonds	WWF
Ziffer	Z
Zivilprozessordnung	ZPO

1. Einleitung

Die Frage von leistbarem Wohnraum und dem staatlichen Eingriff diesen zu schaffen, ist seit mehr als hundert Jahren eines die österreichische Bevölkerung beschäftigendes und die politischen Debatten prägendes Thema. Mit den jüngsten Entscheidungen des Verfassungsgerichtshofes zum Mietrecht, sowie die erst kürzlich erschiene Judikatur des OGH zum Lagezuschlag und dem politischen Diskurs des Wahlkampfes, füllt dieses Thema wieder Tageszeitungen ebenso wie immobilienpezifische Fachliteratur oder Wahlprogramme. Österreichs Bevölkerung wächst und vor allem der Ballungsraum Wien erlebt einen regen Zuzug, welcher durch die derzeitige Neuerrichtung von Wohnraum nicht abgefangen werden kann. Aus diesem Grund wird sich der Autor in dieser Masterarbeit dem Thema des österreichischen Mietrechtes widmen und dieses unter dem Blickwinkel des öffentlichen Interesses analysieren und betrachten.

Grund für diese inhaltliche Ausrichtung ist die Argumentationslinie des Verfassungsgerichtshofes alle mietrechtlichen Beschränkungen ohne nähere ökonomische Prüfung mit dem Totschlagargument des öffentlichen Interesses zu rechtfertigen.

Aufbauend wird der Begriff des öffentlichen Interesses im Zusammenhang mit Grundrechtseingriffen näher betrachtet, anschließend wird weiterführend auf die Entstehung des Mietrechtes eingegangen und ein geschichtlicher Rückblick der Entwicklung geben, wobei der Autor auf seine bereits erworbenen Kenntnisse der Bachelorarbeit über „*Die Enteignung des Hauseigentümers durch den Friedenskronenzins*“ zurückgreifen wird.

Im Anschluss werden die preisregulatorischen Besonderheiten des bestehenden Mietrechtes, im speziellen der Richtwertmietzins und der Lagezuschlag näher betrachtet und ein Überblick über die Verankerung von Bestandsschutz und Preisschutz im heutigen System des Mietrechtsgesetzes gegeben.

Im weiteren Verlauf findet eine kurze Betrachtung des Mietermarktes mit dem Schwerpunkt Wien statt, um die aktuellen Urteile im Kontext der historisch entstandenen mietrechtlichen Gegebenheiten sowie die heutige Marktsituation betrachten zu können. Wobei die aktuelle Judikatur des VfGH Urteil G 673/2015 von 12. Oktober 2016 eine tragende Rolle spielt. Dieses Urteil ist das Erste, einer Reihe von Urteilen in denen der VfGH eine Rechtfertigung für die historisch gewachsenen, aber längst nicht mehr zeitgemäßen Ungleichheiten auf dem österreichischen Mietmarkt durch das öffentliche Interesse nach leistbarem Wohnraum in zentrumsnaher städtischer Lage findet. Diese Argumentationslinie verfolgt der Verfassungsgerichtshof jedoch ohne die Auswirkungen der nun judiziell einzementierten Regelungen auf den derzeitigen Wohnungsmarkt profund zu evaluieren. Verschärft wird die Unsicherheit am Wohnungsmarkt noch durch das erst im Lauf der Erarbeitung dieser Arbeit veröffentlichte Urteil des OGH 5 Ob74/17v von 20.11.2017, in dem er ausspricht, dass der Grundkostenanteil eines Gebietes keinen Einfluss auf den Lagezuschlag hat.

Aufgrund dessen, dass Wien Ausgangspunkt für die Entstehung des Mieterschutzes war und die ergangene Judikatur ausschließlich auf die Besonderheiten des Wiener Mietmarktes abstellt, wird in dieser Arbeit die Entwicklung des Mietrechtes anhand einer Schwerpunktbeachtung des Wiener Wohnungsmarktes analysiert.

Für mich stellen sich die Fragen, wodurch es bis heute gerechtfertigt ist, dass Vermieter, durch die vor ziemlich genau hundert Jahren geschaffenen Mieterschutzregelungen, die im Laufe des Jahrhunderts mehrmals nur notdürftig angepasst und novelliert wurden, oder zum Teil heute noch existieren, keinen adäquaten marktkonformen Mietzins verlangen können. Wie ist diese künstlich herbeigeführte Verzerrung des Mietmarktes ökonomisch begründbar? Worin liegt das öffentliche Interesse, durch den justiziellen Erhalt des Lagezuschlagverbotes in Gründerzeitvierteln, unterdurchschnittlich billiges Wohnen für Altmietler in besten innerstädtischen Lagen mit erhaltungswürdigen klassischen Wiener Gründerzeithäusern zu bewahren?

Ist diese Vorgangsweise adäquat und zur Erzielung der gewünschten hehren Absichten, dass Personen mit mittlerem und niedrigem Einkommen ihren Wohnbedarf in zentrumsnahen Lagen dadurch befriedigen können, geeignet? Sollte leistbares Wohnen wie von Mieterschutzvereinigungen und der Arbeiterkammer gefordert, in einer modernen, westlichen, sozialen Marktwirtschaft wie Österreich durch die „Eigentumsbeschränkung“ einzelner Privatpersonen erzielt werden, oder ist es doch Aufgabe des Staates das Grundrecht auf Wohnen sicherzustellen?

Welche ökonomischen Folgen haben die bestehenden justiziellen Regelungen und verfassungsrechtlichen Ansichten für den Wohnungsmarkt? Ist ein derartiger Eingriff in das verfassungsmäßige Recht auf Eigentumsfreiheit bei dem derzeit herrschenden Normengewirr tatsächlich noch sachlich und verhältnismäßig zu rechtfertigen?

Ich hoffe mit dieser Arbeit zumindest im Ansatz Antworten auf die eben aufgeworfenen Fragen geben zu können und die vom Verfassungsgerichtshof in seinen Letztentscheidungen zum Mietrecht abschließend beurteilten Fragestellungen zu Richtwertmietzins, Lagezuschlag und Eigentumsfreiheit durch evidenzbasiertes Aufbereiten einer Gegenposition aufbrechen zu können.

In dem Wissen mit dieser Arbeit die Finger auf eine der offenen Wunden der Republik gelegt zu haben, haltet es der Autor mit *Dr. Wolfgang Dirnbacher* der das Vorwort zu einer seiner unzähligen Publikationen mit dem lateinischen Spruch „*Si tacuisses, philosophus mansisses*“ („*Wenn du geschwiegen hättest, wärest du ein Philosoph geblieben*“) begann.¹

¹ *Dirnbacher/Heindl/Rustler*, Der Richtwertmietzins, Praxisorientierte Hinweise zur Mietzinsgestaltung (1994), Vorwort.

2. Grundrechtseingriffe und der Begriff des öffentlichen Interesses

Die Interpretation von Gesetzestexten kann nach drei unterschiedlichen Aspekten erfolgen um den vom Gesetzgeber bestimmten Willen zu ermitteln. Es wird zwischen Wortinterpretation (nach dem Wortlaut des Gesetzes), historischer Interpretation (nach der Absicht des historischen Gesetzgebers) und teleologischer Interpretation (nach dem objektiven Sinn und Zweck einer Norm) unterschieden.

Da viele Grundrechte noch aus einer Zeit kommen als sie durch eine parlamentarische Volksvertretung geschützt wurden weisen sie traditionell sehr lapidare Formulierungen auf, die viel eher politischen Programmen statt exakten juristischen Formulierungen gleichen.² In den Anfängen der verfassungsmäßigen Gesetzeskontrolle, die 1920 eingeführt wurde, hatte der VfGH mit einer betonten „*judicial self-restraint*“ (rechtliche Selbstbeschränkung) reagiert. Abgesehen von Gleichheitssatz wurden nur wenige Fälle der Gesetzesaufhebung mit Grundrechtsverletzungen begründet.³ Dies änderte sich Anfang der 1980er Jahre durch den Europäischen Gerichtshof für Menschenrechte (EGMR) und seine Auslegung der Europäischen Menschenrechtskonvention (EMRK). Das Verständnis seiner Aufgabe ist die Grundrechte der EMRK mittels evolutiver Auslegung (richterliche Rechtsfortbildung) an eine veränderte soziale Wirklichkeit anzupassen.⁴ Mittels dieser Rechtauffassung wird die Rechtsprechung zur eigentlichen Rechtsquelle der Grundrechte.⁵

Im 19. Jahrhundert hatten Grundrechte das primäre Ziel einen Freiraum des Einzelnen gegenüber Eingriffen des Staates zu sichern, nach der klassischen und der liberalen Grundrechtstheorie sind sie als Abwehrrechte gegenüber dem Staat zu verstehen. Nach der neueren Judikatur seit Mitte der 1980er Jahre besteht das Verständnis das Grundrechte viel mehr als Prinzipien anzuerkennen sind. Nach dieser Auffassung hat der Gesetzgeber Abwägungen zu treffen, die sich durch den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit erfassen lassen.⁶

Grundrechtseingriffe durch den Einfachen Gesetzgeber sind selbstverständlich nicht unbeschränkt möglich, sowie wie dies nach der älteren von *Kelsen* vertretenen Auffassung zum formellen Gesetzesvorbehalt der Fall wäre.⁷ Durch die Grundrechtsverbürgung sind diesen Eingriffen verfassungsrechtliche Schranken gesetzt. Einfache Gesetze dürfen die Grundrechtlich garantierten Freiheiten nur soweit einschränken, dass diese dadurch nicht beseitigt werden und ihr Wesensgehalt nicht angetastet wird („Wesensgehaltstheorie“).⁸

² Öhlinger/Eberhard, Verfassungsrecht¹⁰ (2014), 300 Rz 685.

³ a.a.O. 300 Rz 686.

⁴ EGMR 22.2.1994, 49/1992/394/472; EGMR 23.3.1995, 40/1993/435/514.

⁵ Öhlinger/Eberhard, Verfassungsrecht¹⁰ (2014), 300 Rz 688.

⁶ a.a.O. 303f Rz 692f.

⁷ *Kelsen*, Österreichisches Staatsrecht (1923), 59.

⁸ Öhlinger/Eberhard, Verfassungsrecht¹⁰ (2014), 312f Rz 713, *Korinek/Pauger/Rummel*, Handbuch des Enteignungsrechtes (1994), 14.

Zum besseren Verständnis und aufgrund der Relevanz für die spätere Auseinandersetzung mit dem Mietrecht wird das Recht auf Eigentum in der Folge näher betrachtet.

Das 1812 in Kraft getretene Allgemeine bürgerliche Gesetzbuch (ABGB) definiert in § 354 das Recht auf Eigentum wie folgt:

Als ein Recht betrachtet, ist Eigentum das Befugnis, mit der Substanz und den Nutzungen einer Sache nach Willkür zu schalten, und jeden anderen davon auszuschließen.⁹

Die Rechtsordnung des ABGB gestattet aber gemäß § 364 Abs.1 1. Satz diese Willkür des Eigentümers nur auf Grundlage und innerhalb der Grenze des Rechts:

Überhaupt findet die Ausübung des Eigentumsrechtes nur insofern statt, als dadurch weder in die Rechte eines Dritten ein Eingriff geschieht, noch die in den Gesetzen zur Erhaltung und Beförderung des allgemeinen Wohles vorgeschriebenen Einschränkungen übertreten werden.¹⁰

Somit ist nach dem ABGB die Ausübung des Eigentums nur durch zwei Schranken begrenzt, zum einen durch die Rechte Dritter zum anderen durch die Gesetze zugunsten des allgemeinen Wohls.¹¹

Das Staatsgrundgesetz von 1867 enthält in Artikel 5 eine knappe Garantie der Unverletzlichkeit des Eigentums:

Das Eigenthum ist unverletzlich. Eine Enteignung gegen den Willen des Eigenthümers kann nur in den Fällen und in der Art eintreten, welche das Gesetz bestimmt.¹²

Diese grundrechtliche Verankerung des Eigentumsschutzes brachte mit sich, dass die Voraussetzung für einen Eigentumsentzug nunmehr durch formelle Gesetze geregelt sein musste und so die Willkür der Vollziehung unterbunden wurde. Jedoch ist durch den 2. Satz des Artikel 5 StGG für den Eigentumsentzug ein Vorbehalt zugunsten des einfachen Gesetzgebers enthalten.¹³

Gegenstand des verfassungsrechtlichen Eigentumsschutzes ist nach Auffassung der gängigen Lehre unter Berufung auf den historischen Kontext zwischen ABGB und StGG alle auf einem Privatrechtstitel beruhenden vermögenswerten Ansprüche jedoch nicht vermögenswerte Ansprüche öffentlich-rechtlicher Natur.¹⁴ Dieser Auffassung folgt auch der Verfassungsgerichtshof (VfGH), der Eigentumsrecht nicht auf Eigentum an körperlichen Sachen beschränkt, sondern auch das Mietrecht, das Pachtrecht, das Recht auf Wohnung, das

⁹ JGS 946/1811.

¹⁰ JGS 946/1811.

¹¹ *Korinek/Pauger/Rummel*, Handbuch des Enteignungsrechtes (1994), 11f.

¹² RGBl 142/1867.

¹³ *Korinek/Pauger/Rummel*, Handbuch des Enteignungsrechtes (1994), 13.

¹⁴ a.a.O. 6f; *Walter/Mayer*, Grundriß des österreichischen Bundesverfassungsrechts (1992), 482f.

Recht Verträge abzuschließen oder das aus einem Vertrag erfließende Recht ebenso dem Eigentumsschutz unterstellt.¹⁵

Erweitert wird dieser Ansatz durch das Art. 1 des 1. Zusatzprotokolls zur EMRK:

„Jede natürliche oder juristische Person hat ein Recht auf Achtung ihres Eigentums. Niemandem darf sein Eigentum entzogen werden, es sei denn, dass das öffentliche Interesse es verlangt, und nur unter den durch Gesetz und durch die allgemeinen Grundsätze des Völkerrechts vorgesehenen Bedingungen.

Die vorstehenden Bestimmungen beeinträchtigen jedoch in keiner Weise das Recht des Staates, diejenigen Gesetze anzuwenden, die er für die Regelung der Benutzung des Eigentums in Übereinstimmung mit dem Allgemeininteresse oder zur Sicherung der Zahlung der Steuern, sonstiger Abgaben oder von Geldstrafen für erforderlich hält.“¹⁶

und durch Artikel 17 Abs. 1 Grundrechte-Charta:

„Jede Person hat das Recht, ihr rechtmäßig erworbenes Eigentum zu besitzen, zu nutzen, darüber zu verfügen und es zu vererben. Niemandem darf sein Eigentum entzogen werden, es sei denn aus Gründen des öffentlichen Interesses in den Fällen und unter den Bedingungen, die in einem Gesetz vorgesehen sind, sowie gegen eine rechtzeitige angemessene Entschädigung für den Verlust des Eigentums. Die Nutzung des Eigentums kann gesetzlich geregelt werden, soweit dies für das Wohl der Allgemeinheit erforderlich ist.“¹⁷

Nach der Judikatur des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte muss bei allen Eigentumseingriffen darauf geachtet werden, dass damit ein billiger Ausgleich zwischen den Erfordernissen des Allgemeininteresses und denen des Grundrechtsschutzes der Einzelnen hergestellt wird.¹⁸ Somit ist eine Grundrechtsverletzung eines unter Gesetzesvorbehalt stehenden Grundrechts auch gegeben, wenn das Gesetz das Grundrecht übermäßig oder unverhältnismäßig beschränkt. Der Eingriff muss zum einen auf Gründen des öffentlichen Wohls basieren zum anderen muss der Eingriff verhältnismäßig sein.¹⁹ Zusammenfassend für die angeführten Normen kann gesagt werden, dass ein Grundrechtseingriff nur insoweit

¹⁵ Öhlinger, Eigentum und Gesetzgebung, in Machacek, Grund- und Menschenrechte II (1992) 178ff; Walter/Mayer, Grundriß des österreichischen Bundesverfassungsrechts (1992), 482f; Korinek/Pauger/Rummel, Handbuch des Enteignungsrechtes (1994), 7.

¹⁶ BGBl 59/1964.

¹⁷ Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften, 2000/C 364/01.

¹⁸ EGMR 13.06.1979, 6833/74; EGMR, 24.10.1986, 9118/80; EuGH 13.12.1979, C-44/79.

¹⁹ Korinek/Pauger/Rummel, Handbuch des Enteignungsrechtes (1994), 15.

zulässig ist, als er zur Befriedigung eines bestimmten öffentlichen Interesses nicht unverhältnismäßig in die Grundrechtsposition eines Grundrechtsträgers eingreift.²⁰

Aus der Kombination von formellen und materiellen Gesetzesvorbehalten hat der VfGH den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz entwickelt, der als Schranke für den einfachen Gesetzgeber dient. Als erster Schritt der Verhältnismäßigkeitsprüfung eines Grundrechtseingriffs prüft der Verfassungsgerichtshof, ob das Ziel der Regelung welche den Eingriff begeht im öffentlichen Interesse gelegen ist.

Der Begriff des „*öffentlichen Interesses*“ lässt sich allerdings schwierig allgemein umschreiben. Grund dafür ist, dass es sich um einen sogenannten unbestimmten Rechtsbegriff handelt, der sich auf die Belangen des Gemeinwohls bezieht. Damit lässt es sich lediglich vom Individualinteresse, also dem Interesse des Einzelnen abgrenzen.

Dem einfachen Gesetzgeber ist bei der Entscheidung, welche Ziele er mit seinen Regelungen verfolgt einen rechtspolitischen Gestaltungsspielraum innerhalb der Schranken der Verfassung eingeräumt. Der VfGH hat in diesem ersten Schritt der Vertretbarkeitskontrolle nicht zu beurteilen, ob die Verfolgung eines bestimmten Zieles etwa aus wirtschaftspolitischen oder sozialpolitischen Gründen zweckmäßig ist. Ein Eingriff durch den VfGH hat nur zu erfolgen, wenn der Gesetzgeber Ziele verfolgt, die keinesfalls als im öffentlichen Interesse liegend anzusehen sind.²¹

Eine Sonderstellung nimmt der Gleichheitssatz ein, er enthält ein Verbot der unsachlichen Differenzierung durch die Gesetzgebung und ein allgemeines Gebot der Sachlichkeit. Der Gleichheitssatzes wird aus Art. 7 des Bundes-Verfassungsgesetzes (B-VG) abgeleitet, der erste Satz des Art. 7 Absatz 1 B-VG lautet:

*„Alle Staatsbürger sind vor dem Gesetz gleich.“*²²

Das Verbot der unsachlichen Differenzierung verbietet es dem Gesetzgeber andere als sachlich begründbare Differenzierungen zwischen den Normadressaten zu schaffen, mit anderen Worten ist eine Person wie jede andere zu behandeln, sofern nicht besondere Gründe dagegen sprechen. Dabei ist die entscheidende Frage, ob eine rechtliche Differenzierung auf dementsprechend tatsächlichen Unterschieden beruht, dass sie sachliche gerechtfertigt werden kann. Eine Regelung gilt als unsachlich und verletzt den Gleichheitssatz, wenn sie unverhältnismäßig ist und nicht schon in den Schutzbereich eines anderen Grundrechts eingreift.²³

²⁰ Korinek/Pauger/Rummel, Handbuch des Enteignungsrechtes (1994), 15f.

²¹ VfGH 21.06.1989, G198/88; G234/88, VfSlg. 12.094/1989.

²² Artikel 7 Abs. 1 B-VG, BGBl 1/1930.

²³ VfGH 26.02.2009, G 158/08, VfSlg. 18.706/2009; Öhlinger/Eberhard, Verfassungsrecht¹⁰ (2014), 340 Rz 765.

Für die Beurteilung der Verhältnismäßigkeit, spielt die sozioökonomische Bedeutung der inhaltlichen Eingriffe, welche mittels des öffentlichen Interesses gerechtfertigt werden sollen eine wesentliche Rolle. (Zur ökonomischen Bedeutung des Mietmarktes mehr unter Punkt 6.)

Die aktuell geltende österreichische Verfassung kennt kein Grundrecht auf Wohnversorgung. Dementsprechend nimmt der Eigentümer bzw. Vermieter meist eine überlegene wirtschaftliche Position ein. Das MRG wurde vom Gesetzgeber daher als Schutznorm zugunsten der Mieter konzipiert und weiterentwickelt.²⁴ Diesem Ziel liegt des Weiteren die Vorstellung zugrunde, dass Anbieter und Nachfrager aufgrund der Begrenztheit des Wohnungsmarktes nicht als ebenbürtige Verhandlungspartner anzusehen sind. Die schwache Position des Mieters erfordert adäquate gesetzliche Vorkehrungen, um ihn vor der Willkür und Ausnutzung des Vermieters zu behüten.

Die zwei essentiellen Säulen des Mietrechts bilden, Bestandsschutz und Preisschutz. Der Bestandsschutz äußert sich einerseits in der Unzulässigkeit von sehr kurz befristeten Mietverträgen und andererseits im Kündigungsschutz gegen die einseitige Auflösung des Bestandverhältnisses durch den Vermieter. Der Schutz vor überhöhten Mietforderungen des Vermieters wird Preisschutz genannt und wird durch eine Deckelung der Höhe des Mietzinses erwirkt. Durch den Preisschutz wird seit Einführung der ersten Mieterschutzverordnung 1917 der freie Wohnungsmarkt zugunsten der Sicherstellung des Wohnbedürfnisses beschränkt.²⁵

²⁴ *Kothbauer/Malloth, Mietrecht*² (2013), 3.

²⁵ *Stabentheiner, Mietrecht*⁴ (2014), 40.

3. Historische Ergründung der Entstehung des Mieterschutzes

Um die derzeit bestehende, äußerst komplexe Gesetzeslage im österreichischen Mietrecht zu verstehen, muss man ihre Entstehungsgeschichte betrachten. Insbesondere deshalb, weil durch die beiden wesentlichen Grundsätze des Mietrechts, dem Bestandsschutz und dem Preisschutz, Mietverträge aus der Zeit der ersten Mieterschutzverordnungen noch immer bestehen können.

3.1. Ursachen für die Entstehung der 1. Mieterschutzverordnung

Mit der Märzrevolution 1848 und ihren politischen aber vor allem wirtschaftlichen Reformen wird allgemein der Beginn der Gründerzeit in Österreich tituliert. Wien war als Haupt- und Residenzstadt des Kaiserreichs Österreich-Ungarn, Zentrum der Habsburgermonarchie und stieg in der Periode bis 1910 zur fünftgrößten Millionenstadt der Welt auf. Grund dafür war der wirtschaftliche Aufschwung, welcher mit der breiten Industrialisierung des Deutschen Bundes einsetzte und einen starken Zuzug aus den ländlichen Gebieten insbesondere Böhmens und Mährens mit sich brachte. Die Stadt Wien wuchs aus Gründen der Industrialisierung in diesem Zeitraum von 430.000 Einwohnern um 1850 auf über 2 Millionen zum Zeitpunkt des Ausbruchs des Ersten Weltkriegs.

Das Stadtbild Wiens änderte sich in dieser Zeit dramatisch. 1850 wurden die 34 Vorstädte und Vororte Wiens zunächst zu 7 Bezirken eingemeindet. 1857 erfolgte die Anordnung Kaiser Franz Josephs, die längst nicht mehr zeitgemäßen Befestigungsanlagen der Stadtmauer niederzureißen und stattdessen die Ringstraßenzone, mittels des ersten international ausgeschriebenen Architekturwettbewerbs, mit Monumentalbauten des Hofes und des Staates zu schmücken. Im Zuge dieser Bautätigkeiten wurde auch das erste Wiener Straßenbahnnetz errichtet und ausgebaut.²⁶

In den Jahren 1874 – 1905 wurden die Gemeinden außerhalb des Linienwalls, sowie am nördlichen Ufer der Donau zu den Bezirken 10 bis 21 eingemeindet. Auf die Zeit zwischen 1848 und 1905 ist somit der Großteil der heute noch vorhandenen Wiener Stadtstruktur zurückzuführen.

Das Großbürgertum wanderte aus den Vororten in die Ringstraßenzone, während es zur baulichen Verdichtung der Vorstädte bei gleichzeitigem Aufbau einer Hinterhofindustrie kam. Durch die Errichtung von Massenwohnbauten entstanden ausgedehnte Arbeiterviertel. Die weitgehend mit Substandardwohnungen ausgestatteten Häuser dienten als Unterkunft für die unteren Schichten der Bevölkerung, insbesondere der bodenständigen vor allem aus

²⁶ <<https://www.wien.gv.at/wiki/index.php?title=Stadterweiterung>>

dem niederösterreichischen Umland, dem böhmisch-mährisch und ungarischen Raum zuwandernden Arbeiterschaft.²⁷

Die Neuerrichtung von Wohnbauten wurde im Anschluss an die Märzrevolution steuerlich erleichtert um die wohnlichen Verhältnisse zu verbessern und die Stimmung in der Bevölkerung zu mildern.²⁸ Der Wohnbau hatte Hochkonjunktur, „*Wohnen war ein riesen Geschäft für Investoren*“ so *Gerhard Halusa* vom Österreichischen Gesellschafts- und Wirtschaftsministerium.²⁹ Nach eineinhalb Jahren war schon wieder 200 Prozent des in ein Haus investierten Kapitals hereingespielt, während die Arbeiter zwei Drittel ihres Lohnes für das Wohnen aufbringen mussten, so der Wohnhistoriker.³⁰ Doch war der Wohnbau auch schon zu dieser Zeit nicht das einfachste Geschäft um maximale Renditen zu erzielen, aufgrund des hohen Kapitalbedarfs für den Wohnhausbau, den hohen Grundstückspreisen und dem Risiko der Mietausfälle wurde in Phasen der Hochkonjunktur mit Anleihen oder Aktien weitaus höhere Profite eingefahren.³¹

Mit der Jahrhundertwende hatte sich der Wohnungsbestand in Wien mehr als verdoppelt, so existierten um die Jahrhundertwende in Wien rund 392.572 Wohnungen.³² Diese Zahl stieg in der Spätgründerzeit bis 1914 auf rund 535.000 Wohnungen, deren Errichtung ausschließlich aus den Motiven des privatwirtschaftlich - gewinnorientierten Wohnbaus stammten.³³

Die Bautätigkeiten zu dieser Zeit reichten jedoch bei weitem nicht aus um den Gesamtbedarf der Arbeiterschicht an Kleinwohnungen auch nur annähernd zu decken.³⁴ Durch die ständig steigende Nachfrage an Baugrund stiegen die Bodenpreise. Eine optimale bauliche Ausnutzung wurde durch die Bauordnung forciert, welche zu diesem Zeitpunkt eine Bebauung von 85% der Grundfläche ermöglichte. Infolge dessen wurden die Hofflächen drastisch reduziert um Wohnfläche zu generieren, gleichzeitig wurden auch immer mehr Liftanlagen errichtet, wodurch nicht mehr in Stockwerkslagen (zuvor waren die unteren Stockwerke begehrt), sondern nach Situierung der Wohnung (straßen- oder hofseitig) unterschieden wurde.³⁵

Durch den auf den großen Aufschwung folgenden Wiener Börsenkrach von 1873 kam es zu einem weltweiten Nachlass der Konjunktur. Die anschließende Deflation in der k. u. k. Monarchie, führte zu einem Rückgang der Investitionen, daraus folgten zu geringer Bautätigkeiten im Verhältnis zur laufend gestiegen Nachfrage nach Wohnraum. Folglich resultierte, vor

²⁷ <<https://www.wien.gv.at/wiki/index.php?title=Gr%C3%BCnderzeit>>

²⁸ *OTTO Immobilien*, Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht (2017), 7.

²⁹ <<https://derstandard.at/2000071118623/100-Jahre-Mietrecht-Mieterschutz-durch-die-Hintertuer>>

³⁰ <<https://derstandard.at/2000067989262/Wohnhistoriker-Wohnen-war-ein-Riesengeschaeft-fuer-Investoren>>

³¹ *Eigner/Matis/Resch*, Sozialer Wohnbau in Wien, Eine historische Bestandsaufnahme; Jahrbuch des Vereins für die Geschichte der Stadt Wien (1999), 52.

³² a.a.O. 50.

³³ a.a.O. 50.

³⁴ *Stampfer*, Die Anfänge des Mieterschutzes in Österreich (1995), 7.

³⁵ *OTTO Immobilien*, Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht (2017), 9.

allem in den Jahren vor dem Krieg, eine rapide Zinssteigerung, verschärft durch die niedrigen Leerstehungsziffern und die mit Beginn des Krieges völlig zum Erliegen gekommenen Bautätigkeiten.³⁶

All diese Fakten trieben die Produzentenrente in die Höhe und führten zu einer Schieflage des Wohnungsmarktes auf Kosten der mietenden Arbeiterschicht. Dies wiederum verursachte eine nahezu unerträgliche Überbelegung der Bestandsgegenstände, zwei Personen pro Raum (Küche, Kabinett und Vorraum mitgezählt) waren damals Standard, ein Viertel der Bevölkerung, vor allem die Arbeiterklasse wohnte noch dichter. Dies wurde möglich, indem Untermieter und „Bettgeher“ im Schichtwechsel schliefen wodurch es dem Mieter ermöglicht wurde die Wohnung zu finanzieren.³⁷

Mit dem Ausbruch des Krieges kam jegliche Bautätigkeit für die Schaffung von Wohnraum völlig zum Erliegen, die Wirtschaft wurde sukzessive durch Eingriffe staatlicher Lenkungsmaßnahmen umgebaut, bisher weitgehend zivilrechtlich geregelte Normen wurden durch eine „Zwangswirtschaftliche Verteilungspolitik“ ersetzt.³⁸

Die mit dem Krieg verbundene Hyperinflation, die Lebenshaltungskosten stiegen im Laufe der Kriegsjahre um das Vierfache, traf vor allem die festbesoldeten Beamten, die den Mittelstand bildeten und bei denen es aufgrund ihres staatlichen Anstellungsverhältnisses zu keiner Inflationsanpassung durch den Arbeitgeber kam, da das Kaiserreich mit immensen Kriegskosten kämpfen musste. Der Staat versuchte, diese Klientel durch staatliche Unterhaltsbeiträge vor der Verelendung zu schützen. Diese Maßnahmen konnten den Einkommensverlust aber nur teilweise ausgleichen.³⁹

Am 17. September 1911 kam es zu ersten Volksaufständen des sogenannten „Proletariats“ gegen die desolate Wohnsituation in Wien. Die „Teuerungsrevolution“ wurde jedoch noch am selben Tag durch das Militär blutig niedergeschlagen.⁴⁰ Aus Angst vor weiteren sozialen Unruhen in den Städten und auf Drängen der Kommandanten an den Fronten, welche durch die Ausmietung von Familien der kämpfenden Soldaten, vor Desertionen warnten, begann im Jahre 1916 Bewegung in die Debatte über einen Mieterschutz zu kommen. Es wurde von Seiten verschiedenster Parteien in Zeitungen offen über Lösungen zu Vermeidung einer exorbitanten Mietzinssteigerung, die vor allem nach Kriegsende zu erwarten war, spekuliert. Ferner hatte die Einführung von kriegsbedingten Mieterschutzverordnungen in den meisten europäischen Ländern ebenfalls einen Einfluss auf die österreichische Debatte. So wurde am 13. November 1916 in Ungarn eine Mieterschutzverordnung erlassen, die ein

³⁶ Stampfer, Die Anfänge des Mieterschutzes in Österreich, 7.

³⁷ Rauchberg, Ziele und Wege der Wohnungsreform in Österreich (1907), 8.

³⁸ Danneberg, Die Geschichte des Mieterschutzes in Österreich (1928), 1ff.

³⁹ Stampfer, Die Anfänge des Mieterschutzes in Österreich, 26f.

⁴⁰ Maderthaner/Musner, Die Anarchie der Vorstadt. Das andere Wien um 1900 (1999), 19f.

Steigerungsverbot des Mietzinses über den zu Kriegsbeginn statuierten Zins festlegte. Darüber hinaus beinhaltete diese Verordnung ein weitgehendes Kündigungsverbot.⁴¹

Im Oktober 1916 legte der damalige Sektionschef des Justizministeriums und spätere Justizminister *Hugo von Schauer* den ersten Entwurf einer Mieterschutzverordnung vor. Dieser beinhaltete im Wesentlichen, die später in der Mieterschutzverordnung enthaltenen Punkte. So wurde in § 1 der Geltungsbereich für kleine und mittlere Wohnungen sowie Geschäftslö- kale, die auf Grund ihrer Lage durch Wohnungsknappheit von einer Erhöhung des Mietzin- ses bedroht waren, umfasst. § 2 legte sowohl für bestehende als auch für neue Mietverträge ein Verbot einer nicht gerechtfertigten Steigerung des Mietzinses fest. Der erst im Nach- hinein von Schauer hinzugefügte § 3 schränkte die Kündigungsmöglichkeiten auf wichtige Gründe ein, um die Umgehung des Verbotes der Mietzinssteigerung, durch das Androhen der Kündigung und die damit verbundene Erpressung eines höheren Mietzinses, zu verhin- dern.⁴²

Da auch die Hauseigentümer durch die Inanspruchnahme von Fremdkapital hoch verschul- det waren und durch das Verbot der Zinssteigerung diese nur schwer abbauen konnten, sah § 5, eine durch das Gericht veranschlagte Stundung der Hypothekarforderungen sowie ein Kündigungsverbot zum Schutz der Hypothekarschuldner vor.⁴³

Auf Basis dieses Entwurfes kam es zu Beratungen des Justizministeriums mit Vertretern des Ministeriums für öffentliche Arbeiten, des Ministers für Inneres, des Finanzministers, des Handelsministers, der Zentralstelle für Wohnungsreformen in Österreich sowie der Hausher- renverbände und der großen Banken. Man war sich im Großen und Ganzen einig, dass Wohnungsmieten als einziger Bereich des Wirtschaftslebens von der Preissteigerung aus- genommen werden sollten.⁴⁴ Zu diesem weitgehenden Konsens trug die Vorstellung aller Beteiligten, dass es sich um Notmaßnahmen für die Dauer des Krieges und die durch diesen beeinflussten darauffolgende Jahre handelte.⁴⁵

3.2. Die Zeit der Mieterschutzverordnungen

Die mit dem Ersteren Weltkrieg verbundenen Folgen für die Wirtschaft und Zivilbevölkerung sowie die urbane Entwicklung Wiens in den Jahrzehnten von 1848 bis 1910, waren die trei- benden Gründe für das Inkrafttreten der 1. Mieterschutzverordnung (MSchVO), welche am 26. Jänner 1917 im Reichsgesetzblatt bekanntgemacht wurde und mit diesem Datum in Kraft trat. Bis zu diesem Zeitpunkt galt nur das mit 1812 in Kraft getretene Allgemeine bürgerliche

⁴¹ *Stampfer*, Die Anfänge des Mieterschutzes in Österreich, 45f.

⁴² a.a.O. 49ff.

⁴³ *Pawlik*, Probleme des Mieterschutzes (1936), 14; *Stampfer*, Die Anfänge des Mieterschutzes in Österreich, 47ff.

⁴⁴ *Hayek*, Das Mieterschutzproblem (1928), 7.

⁴⁵ *Danneberg*, Die Geschichte des Mieterschutzes in Österreich, 1; *Stampfer*, Die Anfänge des Mie- terschutzes in Österreich, 52ff.

Gesetzbuch (ABGB), Vermieter konnten den Mietzins willkürlich erhöhen oder Mietverträge ohne Vorwarnung aufkündigen.

Die „kaiserliche Verordnung zum Schutz der Mieter“ hatte einen zeitlichen Geltungsbereich bis zum 31. Dezember 1918 woraus sich widerspiegelt, dass der Mieterschutz mit Kriegsende bzw, dem Ende der kriegswirtschaftlichen Folgen wieder zu beseitigen sei, stattdessen sollte wieder der freie Markt ohne staatlichen Eingriff die Preise lenken. Der örtliche Geltungsbereich galt nur für jene Gebiete, die durch eine schon eingetretene oder noch zu erwartende Mietzinssteigerung betroffen waren und für die eine Durchführungsverordnung erlassen wurde.⁴⁶ Der in § 1 festgelegte Geltungsbereich umfasste, wie im Entwurf von *Schauer* schon vorgesehen, kleine und mittlere Wohnungen sowie Geschäftsräumlichkeiten (Obergrenze waren Drei- bis Vierzimmerwohnungen). § 2 beinhaltete das Steigerungsverbot des Mietzinses, während § 2 Abs. 3 den Untermieter von diesen Regelungen ausnahm. Um den Anreiz an so dringend benötigten Neubauten nicht völlig zu zerstören, wurden diese gemäß § 3 Abs. 2 vom Mieterschutz ausgenommen. Laut § 7 Abs. 2 waren Kündigungen nur aus taxativ angeführten wichtigen Gründen möglich:

- Beharrliche Übertretung der Hausordnung, rücksichtslosem, anstößigem oder sonst ungehörigem Verhalten
- Zahlungsverzug des Mietzinses, unter Berücksichtigung einer entsprechenden Nachfrist
- Weigerung der Zahlung eines zulässig erhöhten Mietzinses
- Drohender Auflösung gemäß § 1118 ABGB
- Eigenbedarf des Vermieters.⁴⁷

Gleichzeitig wurden Schlichtungsstellen für Mietzinsstreitigkeiten eingerichtet um die Kündigungen und Delogierungen zu reduzieren. Im Gegenzug wurden für die Vermieter teilweise die Grundstückssteuer gesenkt. Diese Maßnahmen führten dazu, dass die Zahl der gerichtlichen Kündigungen von 114.905 im Jahr 1914 auf nur noch 17.158 gerichtliche Kündigungen im Jahr 1918 zurückging.⁴⁸

Im Jänner 1918 erfolgten eine Novellierung und der Erlass der 2. Mieterschutzverordnung. In dieser wurde die örtliche Geltung des Mieterschutzes auf ganz Österreich ausgedehnt, während die zeitliche Geltung unverändert blieb. Außerdem wurde, die bis dahin vom Mieterschutz ausgeschlossenen Großwohnungen diesem eingegliedert und die Untermieter ebenfalls durch das Steigerungsverbot geschützt.⁴⁹

⁴⁶ *Stampfer*, Die Anfänge des Mieterschutzes in Österreich 61.

⁴⁷ a.a.O. 60ff.

⁴⁸ *John*, Hausherrenmacht und Mieterelend: Wohnverhältnisse und Wohnerfahrung der Unterschichten in Wien, 1890-1923. (1982), 17.

⁴⁹ *Sternberg*, Die Wohnungsgesetze (1929), 5; *Stampfer*, Die Anfänge des Mieterschutzes in Österreich, 77ff.

Das Sinken der Realmieten führte dazu, dass viele Mieter ihre Untermieter oder Bettgeher nicht mehr benötigten um sich ihre Wohnung leisten zu können, gleichzeitig verringerte der unrentable Mietzins die Neuvermietung leerstehender Wohnungen.⁵⁰ Die Hauseigentümer suchten nach alternativen Einnahmequellen und so wurden schon 1918 horrendes Ablösen von Neumieter verlangt. Die Zahl, der am Markt verfügbaren Wohnungen reduzierte sich durch diese Nebenerscheinungen der MSchVO weiter.

Zeitgedrungen – die MSchVO lief mit 31. Dezember aus – wurden im Herbst 1918 erneut Verhandlungen über eine Mietrechtsnovelle gestartet. Justizminister *Schauer* schlug eine Verlängerung der Geltung um ein weiteres Jahr vor, doch dem widersprachen einige wesentliche Verhandlungsteilnehmer und argumentierten, dass aufgrund der unvorhersehbaren militärischen wie auch wirtschaftlichen Lage ein fest vorgeschriebener Endtermin sinnentfremdend sei. Vielmehr würde die MSchVO mit Ende des Krieges und darauffolgender Aufhebung des Kriegswirtschaftlichen Ermächtigungsgesetzes ihre rechtliche Grundlage verlieren und somit zeitgemäß außer Kraft treten. Festzuhalten ist, dass zum damaligen Zeitpunkt keiner der Verhandlungsteilnehmer, auch nicht Sozialdemokraten und Mieterschutzverbände, eine endgültige Aufnahme von Steigerungsbeschränkungen und Kündigungsverböten in den Rechtsbestand erreichen wollten.⁵¹

Die weiteren Kernpunkte der 3. MSchVO waren ein verstärkter Schutz der Untermieter vor Mietzinserhöhungen, die Neuregelung des § 6, der sich von nun an gegen verbotene Ablösen und Vermittlungsgebühren richtete, sowie die Gleichstellung von Zeitmietverträgen mit unbefristeten Bestandsverträgen.⁵²

3.3. Die politische Debatte der Zwischenkriegszeit

Am 21. Oktober 1918 endete die Monarchie durch die Konstruktion der provisorischen Nationalversammlung, die spätere Erste Republik wurde am 12. November 1918 ausgerufen. Für die MSchVO ergaben sich daraus keine Veränderungen, da durch die damals als provisorisch gesehene Verfassung nahezu alle Verordnungen und Gesetze in Geltung blieben. Wirtschaftlich lag Österreich als Kriegsverlierer und völlig zerfallener Kleinstaat darnieder, die Krone sank auf ein vierzehntausendstel ihres Vorkriegswertes und da der Mieterschutz keine Wertsicherungsklausel beinhaltete war es auch, ohne jegliche Absicht der Politik, um die Hausherrenrente und kapitale Verzinsung von Immobilienvermögen geschehen.⁵³

In den folgenden Nachkriegsjahren kam mehrmals die Forderung der Hausherren nach Mietzinsanhebungen auf. Sie hatten ihre gutbürgerliche Stellung eingebüßt und durch teilweise

⁵⁰ *Seliger*, Sozialdemokraten und Kommunalpolitik in Wien (1980), 92.

⁵¹ *Stampfer*, Die Anfänge des Mieterschutzes in Österreich, 104f.

⁵² *Sternberg*, Die Wohnungsgesetze, 11; *Stampfer*, Die Anfänge des Mieterschutzes in Österreich, 103f.

⁵³ *Stampfer*, Die Anfänge des Mieterschutzes in Österreich, 113.

sehr gutverdienende Facharbeiter kam es zu einer Durchmischung der wirtschaftlichen Verhältnisse in der Bevölkerung. Das Interesse der politischen Parteien, vor allem jenes der Sozialdemokraten am Mieterschutz stieg drastisch an, da es sich schnell abzeichnete, mit diesem Thema neue Wählerschichten ansprechen zu können. Trotz des Faktums, dass der Erhaltungsaufwand der Häuser die Mieteinnahmen überwog, stellte sich das Staatsamt für soziale Verwaltung mit dem Argument der zu hohen Lebenserhaltungskosten gegen erneute Forderungen einer Überwälzung der Hauskosten auf die Mieter.⁵⁴

Erst Anfang 1921 begann wieder eine ernsthafte Debatte über eine Novellierung der MSchVO, die durch eine wachsende politische Dominanz der Christlich-Sozialen, welche einen Abbau des Mieterschutzes für richtig hielten, aber auch durch das Erkenntnis der Sozialdemokraten, dass die Erhaltung der Bausubstanz ein wirtschaftliches Interesse der Allgemeinheit darstellt, beflügelt wurde.⁵⁵ Kernpunkt der Diskussion war nicht die Aufhebung oder Lockerung des Kündigungsschutzes welcher kaum umstritten war, sondern eine mögliche Steigerung des Mietzinses. Des Weiteren sollte der Mietzins nicht mehr als einheitliche Summe betrachtet werden, sondern sich aus klar abgrenzbaren und gesetzlich festgelegten Einzelbestandteilen zusammensetzen.⁵⁶

Auf Anregung des Bundesministeriums für soziale Verwaltung, erarbeitete das Bundesministerium für Justiz einen ersten Entwurf zur Reformierung der MSchVO. §§ 2 Abs. 1 Z. 1 und 2 Abs. 2 sahen eine Regelung für die Überwälzung der Hausherrenkosten auf den Mieter vor, dies sollte durch eine in § 2 Abs. 5 festgelegte Steigerungsmöglichkeit des Basismietzinses von 1914 den sogenannten „Friedenskronenzins“, um bis zum Vierfachen ermöglicht werden.⁵⁷ Die Krone hatte nur mehr ein Zehntausendstel ihres Vorkriegswertes und so war man sich weitgehend einig die gestiegenen Hauserhaltungskosten nicht auf den Schultern der Eigentümer zu belassen. Ganz klar deklariert wurde auch, dass es sich bei dieser Steigerungsmöglichkeit keinesfalls um eine Wiederherstellung der Hausherrenrente handeln sollte, welche von der Sozialdemokratie auch vehement bekämpft wurde.⁵⁸ Durch den Mieterschutz und die gesunkenen Mietzinsen verlor auch der Boden stark an Wert, was aber gleichzeitig den Gemeinden ermöglichte billig Grundstücke zu erwerben und die Türen für den kommunalen Wohnbau öffnete.⁵⁹

Im Jänner 1922 legte die christlich-soziale Regierung ihren Entwurf in der Hoffnung auf eine rasche Behandlung, dem Parlament vor. Doch der Gegenentwurf der Sozialdemokraten

⁵⁴ *Stampfer*, Die Anfänge des Mieterschutzes in Österreich, 129f.

⁵⁵ a.a.O. 134f.

⁵⁶ a.a.O. 148.

⁵⁷ a.a.O. 152f.

⁵⁸ a.a.O. 151ff.

⁵⁹ a.a.O. 198.

folgte nur zwei Wochen später im Februar 1922.⁶⁰ Die wesentlichen Punkte waren die Mitbeteiligung der Mieter über die Mietzinssteigerung, in Mieterausschüssen und Mieterversammlungen, die Verteidigung des Mieterschutzes zugunsten der wohnenden Bevölkerung, sowie die zweckgebundene Besteuerung des Mietzinses zur Finanzierung der öffentlichen Bautätigkeit zugunsten der wohnungssuchenden Bevölkerung.⁶¹ Hier zeigte sich ganz deutlich die Trennung der politischen Sichtweisen, während die Christlich-Sozialen auf eine entsprechende Verzinsung des investierten Kapitals der Hauseigentümer und die damit verbundene Reinvestitionen in neue Wohnhäuser drängten, pochten die Sozialdemokraten auf die durch Steuereinnahmen finanzierten sozialen Wohnbauten.

Durch eine Regierungskrise im Februar 1922 änderten sich die Mehrheitsverhältnisse im Parlament und es kam zu einer gegenseitigen Blockade der Parteien, die ein halbes Jahr bis in den Oktober anhielt. Die zu dieser Zeit stattfindende Hyperinflation der Krone machte die Zinssteigerungsregeln der Regierungsvorlage obsolet. Zur Verdeutlichung der rapiden Geldentwertung dient der Vergleich der Kaufkraft von 10.000 Kronen im Jahr 1914, um die man zu dieser Zeit noch einen ganzen Häuserblock erwerben konnte, mit dem Wert des gleichen Geldbetrags, um den man 1922 nur noch ein Stück Brot erwerben konnte. Aus diesem Grund mussten neue Regelungen überlegt werden, um das schon akzeptierte Prinzip, auf das man sich zuvor geeinigt hatte zu retten.⁶²

3.4. Das Mietengesetz 1922

Am 7. Dezember 1922 beschlossen die drei großen Parteien Christlich-Soziale, Sozialdemokraten und Großdeutsche im Nationalrat das Mietengesetz (MG) 1922, welches exakt dem Entwurf des vorangegangenen Justizausschusses entsprach.⁶³ Die Mietzinsbildung unterteilte sich in vier einzelne Teile:⁶⁴

- § 2 Abs. 1 lit. a, legte den Grundmietzins in der Höhe des halben Jahresmietzinses von 1. August 1914 fest, nachträgliche abgeschlossene Mietverträge, jenen Zins, der zum Zeitpunkt ihres Abschlusses veranschlagt wurde.
- § 2 Abs. 1 lit. b, regelte den Instandhaltungszins der mit der Höhe des 150-fachen Jahresmietzinses von 1914 festgeschrieben wurde.
- § 2 Abs. 1 lit. c, setzte den verhältnismäßigen Anteil der Betriebskosten fest, welche in § 2 Abs. 2 taxativ aufgezählt wurden.
- § 2 Abs. 1 lit. d, regelte den verhältnismäßigen Anteil an, von der Liegenschaft zu leistenden öffentlichen Abgaben.

⁶⁰ *Danneberg*, Die Geschichte des Mieterschutzes in Österreich, 3.

⁶¹ *Stampfer*, Die Anfänge des Mieterschutzes in Österreich, 168.

⁶² a.a.O. 177f.

⁶³ a.a.O. 180.

⁶⁴ § 2 Abs. 1 MG BGBl 872/1922.

Eine Ausnahme ähnlich der in § 16 Abs. 1 des heutigen Mietrechtsgesetz (MRG), gab es für jene Häuser, welche mit einer nach dem 27. Jänner 1917 erlangten Baubewilligung errichtet wurden. Ebenso waren alle Um-, Auf-, Ein- oder Zubauten welche nach dem Wirksamkeitsbeginn dieses Gesetzes, dem 24. Dezember 1922, geschaffen wurden von den Regelungen über die Mietzinsbildung ausgenommen.⁶⁵

Dies stellte eine Wiederannäherung an die Verhältnisse von 1916/17 dar. Durch die Verschiebung der Rahmenbedingungen des Mieterschutzes kam es im Laufe der Jahre 1916 bis 1922 zu einem Zustand beinahe kostenlosen Wohnens, der durch diese Gesetzesänderung und eine damit verbundene 200- bis 400-fache Erhöhung des Gesamtmietzinses, revidiert wurde.⁶⁶ So konnte der Hauseigentümer zum Zeitpunkt des Erlassens des MG 1922 mit dem Grundmietzins eine Rendite von rund fünf Prozent erwirtschaften.

Im Gegensatz zum Entgegenkommen bei den Mietzinsen wurden die Kündigungsmöglichkeiten des Hauseigentümers drastisch eingeschränkt. Gemäß § 19 Abs. 1 MG konnte der Mietvertrag nur aus wichtigen Gründen aufgelöst werden. § 19 Abs. 2 MG zählte diese Gründe mit dem verwendeten Wortlaut „*Als ein wichtiger Grund ist es insbesondere anzusehen, wenn*“ aber nur demonstrativ also beispielhaft auf:⁶⁷

- § 19 Abs. 2 Z. 1 statuierte, dass erst mit einer erfolgten Mahnung und der üblichen oder angemessenen Nachfrist eine Kündigung aufgrund von Zahlungsverzug möglich war.
- § 19 Abs. 2 Z. 5 fasste die Kündigungsmöglichkeiten des Eigenbedarfs wesentlich enger, so musste dem Vermieter oder dessen Verwandten in absteigender Linie aus dem Aufrechterhalten des Mietvertrags ein unverhältnismäßig größerer Nachteil erwachsen als dem Mieter durch Kündigung.
- § 19 Abs. 2 Z. 6 legte fest, dass der Vermieter für eine Eigenbedarfskündigung seiner Selbst oder Verwandter in gerader Linie dem Mieter einen angemessenen Ersatz zur Verfügung zu stellen hatte.

Eine weitere Einschränkung legte § 19 Abs. 3 MG fest, der statuiert, dass Eigenbedarfskündigungen nur von Eigentümern durchgeführt werden dürfen, die das Haus vor dem 1. August 1914 erworben hatten, oder wenn der Ort indem das Gebäude errichtet wurde unter 5.000 Einwohner hatte und dieses vor dem 1. Jänner 1918 erworben wurde.⁶⁸

Die Folgen des Kündigungsschutzes und des Verbots der Mietzinssteigerung waren nicht nur positive. Wohnungssuchende hatten massive Problem neuen Wohnraum zu finden, da die Umschlaghäufigkeit aller Wohnungen drastisch abnahm und in manchen Orten völlig zum Erliegen kam.⁶⁹ Ebenso kam aufgrund der fehlenden Anreize für gewinnorientierte

⁶⁵ § 1 Abs. 2 MG BGBl 872/1922.

⁶⁶ Stampfer, Die Anfänge des Mieterschutzes in Österreich, 181.

⁶⁷ § 19 Abs. 2 MG BGBl 872/1922.

⁶⁸ § 19 Abs. 2 MG BGBl 872/1922.

⁶⁹ Stampfer, Die Anfänge des Mieterschutzes in Österreich, 199f.

Bauinvestitionen trotz des weiterhin bestehenden akuten Wohnungsmangels der private Wohnbau faktisch zum Erliegen.⁷⁰

3.5. Kommunalen Wohnbau; das erste und zweite Wiener Wohnbauprogramm

Im sozialdemokratisch beherrschten Wien wurde der Wohnungsnot der Nachkriegsjahre durch das kommunale Wohnbauprogramm entgegengewirkt. In den Jahren 1923 bis 1934 wurden in Wien über 60.000 Wohnungen geschaffen, dies entsprach ungefähr 80% der gesamten Wohnbauleistung. Finanziert wurde dies größtenteils durch die eigens dafür eingeführte Wohnbausteuer.⁷¹

Möglich gemacht wurde dies erst durch das Erlangen der absoluten Mehrheit für die Sozialdemokraten bei den Gemeinderatswahlen 1919 und den durch ein Verfassungsgesetz von 29. Dezember 1921 errungenen Status Wiens als eigenes Bundesland, sowie die damit verbundene Steuerhoheit.⁷² Die von Finanzstadtrat Hugo Breitner durchgeführte Steuerreform brachte eine neue zweckgebundene Wohnbausteuer, die als wichtigste Finanzierungsgrundlage der städtischen Wohnbautätigkeit fungierte. Diese war eine Art Abgabe auf vermietbaren Räumlichkeiten, die durch ihre Besitzer zu zahlen war aber auf die Mieter umgelegt werden konnte. Die Steuer hatte eine extrem progressive Staffelung, so trugen die teuersten 0,5% der Wiener Mietobjekte zu 45% der Steuereinnahmen bei.⁷³ Mittels dieser Umschichtungssteuer konnten über ein Drittel der kommunalen Wohnbautätigkeit finanziert werden.⁷⁴

Die sozialdemokratische Forderung nach kommunaler Wohnungsversorgung zielte drauf ab durch staatliche/kommunale Hand ausreichend Wohnraum für die breite Schicht der Bevölkerung zu schaffen und gleichzeitig die Wohnqualität zu heben. So wurden in den neuen Gemeindebauprojekten die Mängel der Substandardwohnungen vermieden und die Bebauungsdichte auf weitgehend höchstens 50% oder weniger festgelegt.⁷⁵ Die ersten kommunal errichteten Wohnungen waren jedoch für ihre Ausstattung mit zwei Zimmern, eines davon meist Wohnküche, eigenem WC und meist einem separaten Vorraum sehr klein und hatten um die 38 Quadratmeter Nutzfläche.⁷⁶

Das erste Wiener Wohnbauprogramm wurde am 21.09.1923 verabschiedet und sah den Bau von 25.000 Wohnungen vor. Aufgrund des raschen Fortschrittes bei der Umsetzung folgte schon im Jahr 1927 das zweite Wiener Wohnbauprogramm mit dem Ziel weitere

⁷⁰ *Eigner/Matis/Resch*, Sozialer Wohnbau in Wien (1999), 57.

⁷¹ *Fassmann/Hatz*, Wien – städtebauliche Entwicklung und planerische Probleme, in *Fassmann/Hatz/Matznetter*, Wien – Städtebauliche Strukturen und gesellschaftliche Entwicklungen, (2009) 20.

⁷² *Eigner/Matis/Resch*, Sozialer Wohnbau in Wien (1999), 58ff.

⁷³ *Bauböck*, Wohnungspolitik im sozialdemokratischen Wien 1919-1934, (1979) 128ff.

⁷⁴ *Czeike*, Wirtschafts- und Sozialpolitik der Gemeinde Wien in der Ersten Republik 1919-1934, 2. Band, (1959), 30ff.

⁷⁵ *Eigner/Matis/Resch*, Sozialer Wohnbau in Wien (1999), 59f.

⁷⁶ a.a.O. 61f.

30.000 Wohnungen zu schaffen.⁷⁷ Aufgrund der Kritik an der kleinen Dimensionierung der Gemeindewohnungen wurden im zweiten Wohnbauprogramm vermehrt größere Wohnungen mit rund 57 Quadratmetern Nutzfläche erbaut. Die neuen Gemeindewohnungen unterlagen nicht den Mieterschutzverordnungen und die Miete wurden auch nicht über die sogenannte Kostenmiete – Verzinsung der Bau- und Instandhaltungskosten sowie der Baulandkosten – berechnet. Somit betragen die monatlichen Kosten einer Gemeindewohnung nur ca. 3 - 5 Prozent des Lohnes eines Arbeiters zu dieser Zeit.⁷⁸ Vergeben wurden die Wohnungen nach der Bedürftigkeit, diese wurde mit Hilfe eines Punktesystems, welches Familiengröße, Einkommen, bisherige Wohnungsverhältnisse als auch die österreichischen Staatsbürgerschaft und die Wohn- bzw. Aufenthaltsdauer in Wien berücksichtigte.⁷⁹

Durch die Wirtschaftskrise Anfang der dreißiger Jahre standen für den sozialen Wohnbau immer weniger finanzielle Mittel zur Verfügung, die Arbeitslosigkeit stieg und die Steuereinnahmen der Stadt gingen deutlich zurück. Gleichzeitig wurden die politischen Gräben zwischen dem „roten Wien“ und der christlichsozialen Bundesregierung immer größer. Dies endete im Austrofaschismus und mit diesem folgte die gänzliche Einstellung des kommunalen Wohnbaus.

3.6. Die Mietergesetznovelle 1929

Das Mietenschutzgesetz hatte seit seiner Entstehung vor allem städtisch Auswirkungen auf die gesamte Bevölkerung, denn entweder war man Hauseigentümer oder man gehörte zur breiten Masse der Mieter.

Um das ökonomische Gleichgewicht zu halten, erließ der Gesetzgeber 1929 eine Mietrechtsnovelle, in der er den Hauptmietzins auf ein solches Maß hinaufsetzte, dass durch dieses die Instandhaltung weiter gewährleistet werden konnte. Der Gesetzgeber bediente sich dazu eines komplexen, gestaffelten Regelwerkes, das in § 2 Abs. 1 lit. a Z. 1-3 MG zwischen den verschiedenen Örtlichkeiten unterschied und diesen mit unterschiedlichen Multiplikatoren für die vormaligen Friedenskronen versah.⁸⁰ So wurde der Hauptmietzins durch das Multiplizieren der Kronen des Jahresmietzinses 1914, errechnet. Für Wien galt ab dem 01.08.1929 ein Multiplikator von 20 Groschen pro Friedenskrone, der sich steigerte und ab 01.08.1931 einen Wert von 27 Groschen annahm.

Für die Gemeinden Baden, Eisenstadt, Graz, Innsbruck, Klagenfurt, Linz, Mödling, Salzburg, St. Pölten, Steyr, Villach, und Wiener Neustadt war der Multiplikator am 01.08.1929 25 Groschen pro Friedenskrone und steigerte sich bis zum 01.08.1931 auf 34 Groschen.

⁷⁷ Eigner/Matis/Resch, Sozialer Wohnbau in Wien (1999), 59f.

⁷⁸ Amann/Jodl/Maier/Mundt/Pöhn/Pommer, Massiv-Bauweise im sozialen Wohnbau in Wien (2007), 32.

⁷⁹ Matznetter/Vorauer-Mischer, Sozialer Wohnbau, in Fassmann/Hatz/Matznetter, Wien - Städtebauliche Strukturen und gesellschaftliche Entwicklung (2009), 251ff.

⁸⁰ § 2 Abs. 1 MG BGBl 210/1929.

In den übrigen Gemeinden war der Multiplikator 30 Groschen pro Friedenskrone und steigerte sich bis zum 01.08.1931 auf 40 Groschen.

Der Grund für diese komplizierte Regelung lag darin, dass die Instandhaltungskosten überall in Österreich in etwa gleich hoch waren, für alleinstehende Häuser womöglich auch etwas höher, wogegen die Mietpreise 1914 im ländlichen Bereich und außerhalb Wiens aber deutlich niedriger waren, dieses Faktum versuchte der Gesetzgeber auszugleichen.⁸¹ Die im MG 1922 in § 2 Abs. 1 lit. b angeführten Instandhaltungskosten in der Höhe des 150 fachen Jahresmietzinses von 1914 fielen durch die Novelle 1929 allerdings weg.⁸²

In der Relation zu den damaligen Gehältern, auch von Einkommensschwachen, die durch das MG geschützt werden sollten, war der Mietzins noch immer extrem gering und machte meist weit unter einem Zehntel des Monatsgehaltes aus. Um die Preise von 1914 tatsächlich aufrechtzuerhalten, hätte eine Friedenskrone mit einem Wert von 2,5 Schilling umgerechnet werden müssen.⁸³ Für die Neuvermietung von Wohnungen, die unter den Mieterschutz fielen, durfte der Mietzins aus § 2 MG gemäß § 16 Abs. 1 MG um 20 Groschen pro Friedenskrone erhöht werden, aber nur für den Fall das nicht schon Erhöhungen nach § 7 MG durchgeführt wurden.⁸⁴

Da viele Vermieter aufgrund der Ertraglosigkeit der Vermietung ihre Wohnungen leer stehen ließen, versuchte der Gesetzgeber mit der Mietengesetznovelle 1933 Anreize für die Vermietung zu schaffen, indem er die freie Mietzinsvereinbarung des § 16 MG ausdehnte. Die Hauseigentümer sahen die Regelungen des MG häufig als Nachkriegserscheinung und warteten mit der Vermietung auf eine Liberalisierung des MG und damit einhergehender höherer Erträge, was folglich mit einem erhöhten Leerstand verbunden war.

3.7. Der zweite Weltkrieg

Nach dem Anschluss Österreichs an das Deutsche Reich 1938 erfolgt am 15. Oktober 1938 die Eingemeindung von 97 Gemeinden zu Wien. Die erweiterte Stadt wurde nun in 26 Bezirke geteilt, das neue Groß-Wien war mit 1.218,98 km² fast fünf Mal so groß wie das frühere Wien und bekam mit der Erweiterung rund 200.000 neue Einwohner. Diese Erweiterung der Stadt wurde in der Besatzungszeit 1954 weitgehend wieder rückgängig gemacht und ist für die mietrechtliche und wohnbauliche Entwicklung Wiens weitgehend irrelevant geblieben.

Zu Beginn des Zweiten Weltkrieges 1939 hatte sich die Wohnsituation etwas entspannt, Wien (ohne Stadterweiterung des NS-Regimes) hatte nur mehr 1.700.000 Einwohner der eine Zahl von rund 620.000 Wohnungen gegenüberstand. Somit kamen 2,74 Personen auf

⁸¹ Die neue Gestaltung des Wohnrechtes (1929), 1ff.

⁸² § 2 Abs. 1 MG BGBl 210/1929.

⁸³ Bundesamt für Statistik, Statistisches Handbuch für die Republik Österreich 1931 (1931), 141ff.

⁸⁴ Die neue Gestaltung des Wohnrechtes, 17ff.

eine Wohnung, der bis zu diesem Zeitpunkt niedrigste Wert.⁸⁵ Rund 11 Prozent aller Wohnungen entfielen auf den nach 1918 errichteten kommunalen Wohnbau.⁸⁶ Diese Leistung der Sozialdemokraten wollten die Nationalsozialisten übertreffen und stellten noch im Jahr 1939 ein Wohnbauprogramm für die Errichtung von über 60.000 Wohnungen vor, aus dem ein Sofortprogramm mit 12.000 Wohneinheiten hervorging. Diese Pläne zur Wohnraumschaffung wurden allerdings nie umgesetzt.⁸⁷

Die Nationalsozialisten hatten jedoch aus den Fehlern der k. und k. Monarchie und der Wohnsituation, welche aus dem ersten Weltkrieg resultierte gelernt. Als kriegsvorbereitende Maßnahme wurde mit dem Anschluss zunächst ein allgemeiner „Preisstop“ für Preise und Entgelte jeder Art verhängt.⁸⁸ Darauf folgte am 9. März 1939 die Bekanntmachung eine Verordnung über das Verbot der Erhöhung der Miet- oder Pachtzinsen von 18. März 1938.⁸⁹ Durch diese staatliche Anordnung war der Mietzins bis zum Ende des Krieges eingefroren. Die Nationalsozialisten missbrauchten das Mietrecht zur Diskriminierung von Juden und zur Bestrafung ihrer ehemaligen Vermieter oder politisch Andersdenkender. Vor allem durch Delogierungen jüdischer Familien wurde in ganz Österreich Wohnraum für die bis dahin minderbemittelte „deutsche“ Arbeiterschicht geschaffen. Im Zuge der „Arisierung“ wurden in Wien zwischen 70.000 und 80.000 jüdische Wohnungen enteignet und als Belohnung für „besonderes politisches Engagement“ weitergegeben.⁹⁰

3.8. Die Nachkriegszeit und der soziale Wohnbau

Nach dem Krieg glich Wien einem Trümmerfeld. Durch die alliierten Luftangriffe und die schweren Kämpfe in den letzten Kriegsmonaten waren in Wien rund 4.400 Gebäude komplett zerstört und rund 9.000 Gebäude hatten Teiltreffer erhalten, dies stellte einen Ausfall von über 100.000 Wohnungen dar. Dem stand eine Verringerung der Bevölkerungszahl durch Verluste des Krieges gegenüber.⁹¹ Alleine in Wien waren nach Kriegsende schwankenden Zahlenangaben zufolge zwischen 35.000 und 270.000 Menschen obdachlos.⁹² Verschärft wurde die Wohnungsnot noch durch Kriegsheimkehrer, Emigranten aus den ehemals deutschen Gebieten in Tschechien und der Slowakei, sowie den Soldaten der alliierten Besatzungsmächte. Aufgrund dessen versuchte der Gesetzgeber durch Förderungen und günstige Darlehen den Wiederaufbau zu forcieren. Gleichzeitig wurde auf den aufgrund von

⁸⁵ Türr, Die Wahrheit über den Wohnungsbedarf in Wien (1946), 16.

⁸⁶ Eigner/Matis/Resch, Sozialer Wohnbau in Wien (1999), 63.

⁸⁷ a.a.O. 63.

⁸⁸ § 1 der Verordnung des Reichskommissars für die Preisbildung über das Verbot von Preiserhöhung im Land Österreich vom 29.03.1938, dRGBI I 340.

⁸⁹ Böhm, Miete und Zeit (gleiches Mietrecht für alle?), WoBI 1997, 26.

⁹⁰ Talos/Weber, Der wirtschaftliche „Anschluß“ und die „sozialen Segnungen“ des Nationalsozialismus, in Wien 1938, (1988), 316.

⁹¹ Türr, Die Wahrheit über den Wohnungsbedarf in Wien 1.

⁹² a.a.O. 1; <http://www.demokratiezentrum.org/fileadmin/media/pdf/eigner_resch_entwicklungen.pdf>

Bombenangriffen freigewordenen Bauflächen durch den kommunalen Wohnbau versucht möglichst schnell viel Wohnraum zu schaffen. Die „Baulückenpolitik“ prägte die Zeit des Wiederaufbaus, als Bausubstanz mussten vielfach der Bauschutt der Bombentrefferhäuser dienen. Die Bauweise führte vor allem auch aus Kostengründen zu hohen Mietblöcken und brach mit der Tradition der „Superblocke“ als Gemeindebauten der Zwischenkriegszeit. Die Wohnbauleistung stieg nach Kriegsende stetig an, so wurde im Jahr 1954 der Grundstein für die hunderttausendste Wiener Gemeindewohnung gelegt und die fünfundzwanzigtausendste Gemeindewohnung nach Kriegsende fertiggestellt.⁹³

1948 wurde das Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz erlassen, dessen Ziel die Wiederherstellung der durch Kriegseinwirkungen beschädigten oder zerstörten Wohnhäuser und der Ersatz des durch Kriegseinwirkungen zerstörten Hausrates war.⁹⁴ Die Mittel des Wohnhauswiederaufbaufonds (WWF) wurden gemäß § 7 zum Teil aus Leistungen des Bundes und zum Teil aus Leistungen der Eigentümer, deren Wohnhäuser nicht durch Kriegseinwirkungen zerstört wurden, bis zum Jahr 1972 mit 13 Groschen für jede Krone des Jahresmietszins 1914 querfinanziert.⁹⁵ (Heute setzen sich die Mittel des Fonds nur noch aus den Leistungen der Hypothekargläubiger zusammen. Nach einem Bericht des Rechnungshofes führt der Fond seit Ende 1987 selbst keine aktive Fördertätigkeit mehr durch. Laut § 23 ursprüngliche Fassung wäre der Fond aufzulösen, sofern nach Durchführung seiner Aufgaben die Abrechnung ergibt, dass alle Verpflichtungen des Fonds berichtigt sind, dies ist jedoch bis heute, 70 Jahre nach seiner Entstehung, noch nicht passiert.)⁹⁶

Der Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds (BWSF) wurde schon 1921 eingerichtet um Körperschaften, Anstalten und gemeinnützigen Bauvereinigungen bei der Errichtung von Wohnsiedlungen und der Beschaffung dafür notwendiger Grundstücke finanziell zu unterstützen.⁹⁷

Beide Fonds wurden zentral von den zuständigen Bundesministerien in Wien verwaltet. Aufgrund der zunehmenden Kritik an dem herrschenden Förderungssystem trat am 01.01.1955 das Wohnbauförderungsgesetz 1954 in Kraft und brachte eine Verschiebung der Zuständigkeit für die Vollziehung vom Bund zum jeweiligen Bundesland mit sich.⁹⁸

Nachdem der Wohnungsbedarf auch Anfang der fünfziger Jahre bei weitem nicht gedeckt war, wurde seitens der Stadt Wien ein soziales Schnellbauprogramm aufgerollt, dieses sah die Errichtung von Kleinwohnungen ohne jede künstlerische Gestaltung des Baukörpers

⁹³ *Machart*, Wohnbau in Wien: 1923-1983, (1984), 33.

⁹⁴ § 1 Abs. 1 Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz BGBl 130/1948.

⁹⁵ § 7 Abs. 1,2 Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz BGBl 130/1948.

⁹⁶ § 23 Abs. 1,2 Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz BGBl 130/1948;

<http://www.rechnungshof.gv.at/fileadmin/downloads/_jahre/2014/berichte/teilberichte/bund/Bund_2014_05/Bund_2014_05_4.pdf>

⁹⁷ BGBl 252/1921.

⁹⁸ BGBl 153/1954.

vor.⁹⁹ Immer stärker wurde die Bedeutung der gemeinnützigen Bauträger, die Mitte der 50er Jahre schon 20 % und in den folgenden Jahren bis zu 40 % der Gemeindebauten errichteten.¹⁰⁰ 1958 war der Wiederaufbau Wiens weitgehend abgeschlossen und die Stadtregierung hatte von nun an das Ziel den sozialen Wohnbau vom Kontext der quantitativen Akutmaßnahmen, hin zum sozialen Städtebau und der Verdichtung der locker bebauten Stadtregionen zu wandeln.¹⁰¹ Die Bautätigkeit wurde auch aufgrund der hohen innerstädtischen Grundpreise und dem Vorhandensein von freien Flächen in den Wiener Außenbezirken in die peripheren städtischen Gebiete verlagert. In den sechziger Jahren erreichte der soziale Wohnbau seinen absoluten Höhepunkt mit einem Nettozuwachs von 105.000 Wohnungen, über fünfzig Prozent dieser Wohnungen wurden in den Außenbezirken Favoriten, Floridsdorf, Donaustadt und Liesing erbaut.¹⁰² Diese Wohnhaussiedlungen am Rande der Stadt mussten erst an die Wiener Infrastruktur angeschlossen werden, aufgrund des Mangels an Arbeitsplätzen, Einkaufs- und Freizeitangeboten gerieten die Siedlungen oft zu Schlaf- oder Trabantenstädten. Die zunehmende Kritik unter Stadtplanern und Architekten führte Ende der 60er Jahre zu einem Umdenken in der Wohnpolitik. Nachdem im Zeitraum zwischen 1945 und 1970 über 250.000 Gemeindewohnungen geschaffen wurden, war der quantitative Wohnungsmangel überwunden, jedoch gab es nun einen Überhang an kleinen, mäßig ausgestatteten Wohnungen, es fehlte an qualitativem Wohnungsangebot.¹⁰³

1968 wurden die Wohnbauförderungsmittel des Bundes in dem neu geschaffenen Wohnbauförderungsgesetz zusammengefasst und vereinheitlicht, die Vollziehung der Fördertätigkeit unterlag von nun an ausschließlich den Ländern, mit den Mitteln wurden sowohl kommunale als auch gemeinnützige Wohnbauträger, sowie private Eigentümer gefördert.¹⁰⁴ In Wien wurde zur selben Zeit der Wiener Wohnbaufonds errichtet. Damit wurde die qualitative Anpassung des kommunalen Wohnbaus an den gemeinnützigen Wohnbau forciert. Die Durchschnittsgröße der Gemeindewohnungen stieg stetig an, von 45m² (1948-1951) über 56m², (1961) und 70m² (1971/1972) auf ungefähr 80m².¹⁰⁵

Im Jahr 1973 übertraf erstmals die Anzahl von fertiggestellten Wohnungen durch gemeinnützige Bauträger jene der neuen Gemeindewohnungen. Baugenossenschaften, gemeinnützige Bauträger und Vereine errichteten großteils Eigentumswohnungen für das kaufkräftigere Publikum während sich der Kommunale Wohnbau um die Versorgungen der

⁹⁹ *Machart*, Wohnbau in Wien: 1923-1983, (1984), 85.

¹⁰⁰ *Eigner/Matis/Resch*, Sozialer Wohnbau in Wien (1999), 69.

¹⁰¹ a.a.O. 69f.

¹⁰² a.a.O. 70.

¹⁰³ a.a.O. 72f.

¹⁰⁴ BGBl 280/1967.

¹⁰⁵ *Bramhas*, Der Wiener Gemeindebau: vom Karl Marx Hof zum Hundertwasserhaus (1987), 77.

zahlungsschwächeren Klientel kümmerte.¹⁰⁶ Vom Jahr 1973 bis 1982 entstanden in Wien erneut rund 67.000 durch die Wohnbauförderung subventionierte Wohnungen, wobei in dieser Periode die nicht kommunalen Wohnbauträger die Bautätigkeit der Gemeinde Wien in Zahlen deutlich hinter sich ließ.¹⁰⁷

Mit dem Wohnbauförderungsgesetz (WFG) 1984 wurden subjektbezogene Fördermaßnahmen insbesondere die Wohnbeihilfe eingeführt.¹⁰⁸ Anfang der 1980er Jahre betrug diese Subjektförderung einkommensschwacher Haushalte nur ca. sieben Prozent der Förderungsmittel.¹⁰⁹ Bis 2001 war die Wohnbeihilfe nur auf den Sozialen Wohnbau beschränkt, heute gilt sie sowohl für geförderte als auch für private Mietwohnungen. Diese an den jeweiligen Bedarf orientierte Förderung ist seit jeher in Wien an eine sehr hohe Einkommensgrenze gekoppelt,¹¹⁰ dies führte dadurch auch zu einer guten sozialen Durchmischung in den sozialen Wohnbauten und sicherte damit die Subjektförderung nur denjenigen Haushalte welche tatsächlich bedürftig waren.¹¹¹

Anfang der 90er Jahre lebten über ein Viertel der Wiener in den über 200.000 Gemeindebauwohnungen der Stadt, dazu kamen noch rund 150.000 öffentlich geförderte Wohnungen der gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen.¹¹² 2003 wurde der Zugang zu Gemeindewohnungen für nichtösterreichische Staatsbürger geöffnet.

Der Beschluss des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG) bildete die Grundlage für die letzte große Wohnbauoffensive der Stadt,¹¹³ mit 21.000 Wohnungen in nur vier Jahren wurde der Tendenz steigender Mietpreise erfolgreich entgegengewirkt.¹¹⁴

Im Jahr 2004 stellte die Stadt Wien ihren bisher letzten Gemeindebau in der Rößlergasse im 23. Bezirk fertig. Seither beschäftigt sich die Stadt mit Stadtentwicklungsprojekten wie der Seestadt Aspern, dem Nordbahnhof oder dem Sonnwendviertel am ehemaligen Süd-Ostbahnhof. Bei diesen Großprojekten beschränkt die Stadt ihre Aufgaben nur noch auf Stadtplanung und Förderung von neuen Wohnanlagen, als Bauherr sozialer Wohnbauprojekte tritt sie seither nicht mehr auf. Im Wahlkampfauftakt zur Wiener Landtags-/Gemeinderatswahl 2015 kündigte Bürgermeister Häupl jedoch die Errichtung weiterer

¹⁰⁶ Köppl/Leitmüller/Wimmer, Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft: Fakten, Probleme, Perspektiven (1990), 19ff.

¹⁰⁷ Matznetter, Wohnbauträger zwischen Staat und Markt: Strukturen des sozialen Wohnungsbaus in Wien (1991), 144ff.

¹⁰⁸ § 32 WFG BGBl 482/1984.

¹⁰⁹ Matznetter, Wohnbauträger zwischen Staat und Markt (1991), 133.

¹¹⁰ Einkommensgrenze von 44.700€ Netto-Jahreseinkommen für 1 Person,

<<https://www.wohnberatung-wien.at/information/geofoerderte-wohnung/einkommensgrenzen/>>

¹¹¹ Amann/Jodl/Maier/Mundt/Pöhn/Pommer, Massiv-Bauweise im sozialen Wohnbau in Wien (2007), 38.

¹¹² Eigner/Matis/Resch, Sozialer Wohnbau in Wien (1999), 83f.

¹¹³ LGBl 18/1989.

¹¹⁴ Amann/Jodl/Maier/Mundt/Pöhn/Pommer, Massiv-Bauweise im sozialen Wohnbau in Wien (2007), 41.

Gemeindebauten an. Im internationalen Städtevergleich ist Wien immer noch Vorreiter punkto soziales Wohnen, mit ca. 220.000 Gemeindewohnungen, verwaltet durch das öffentlich-rechtliche Unternehmen Wiener Wohnen, welches einen Bestandteil des Magistrats der Stadt bildet, ist sie größter Wohnungseigentümer Europas.¹¹⁵

3.9. Die Mietrechtsentwicklung nach 1945

In der Mietergesetznovelle (MGN) 1946 wurde in § 1 ein begünstigter Personenkreis genannt von dem kein Zuschlag gemäß § 16 Abs. 1 MG verlangt werden durfte. Dieser Personenkreis waren all diejenigen, die ihren Wohnraum durch Kriegseinwirkung oder nationalsozialistische Herrschaft verloren hatten.¹¹⁶ Geltung hatte diese gesetzliche Regelung nur für Mietverträge, die vor dem 1. August 1948 abgeschlossen wurden, was anschließend auf Verträge, die vor dem 1. Juli 1950 abgeschlossen wurden, verlängert wurde.

§ 1 Abs. 3 stellte eine Ausnahme von dieser Regelung für Wohnungen deren Mietzins von 1914 mehr als 1200 Kronen betrug und nicht von mehr Personen als der Anzahl der vorhandenen Wohnräume bewohnt wurden dar.¹¹⁷ Die diskriminierenden Regelungen der Verordnung von 1939 wurden durch § 2 MGN 1946 aufgehoben.

Mit der Mietgesetznovelle 1950 wurde der Groschenwert aus § 2 Abs. 1 lit. a Z. 1 MG für Wien auf 18 Groschen herabgesetzt, § 2 Abs. 1 lit. a Z. 2 MG für die Gemeinden Baden, Eisenstadt, Graz, Innsbruck, Klagenfurt, Linz, Mödling, Salzburg, St. Pölten, Steyr, Villach, und Wiener Neustadt auf 22 2/3 Groschen gesenkt und gemäß § 2 Abs. 1 lit. a Z. 3 MG für die übrigen Gemeinden auf 26 2/3 Groschen reduziert. Dies war ein Resultat der 1945 erfolgten Gleichsetzung von Schilling und Reichsmark, die bei der Einführung 1938 noch einen Wert von 1,50 Schilling hatte.¹¹⁸ Im Vergleich zur Kaufkraft und dem durchschnittlichen Monatsgehalt führte diese Maßnahme zu einer weiteren Senkung der Mietkosten, die oft nur noch 1 bis 3 Prozent des monatlichen Einkommens ausmachten.¹¹⁹

Die Mietergesetznovelle 1951 brachte den Wegfall der vier unterschiedlichen Zinsgruppen des § 2 Abs. 1 lit. a MG mit sich, stattdessen konnte für jede Krone des Jahresmietzinses 1914 1 Schilling veranschlagt werden.¹²⁰ Diese Novelle führte wieder zu einer einheitlichen Gestaltung des Hauptmietzinses in Österreich und erhöhte diesen um das Vier- bis Fünffache des Niveaus von 1950.

Mit der MG Novelle 1955 wurden gemäß § 16 Abs. 2 und 3 MG freie Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter über die Höhe des Mietzinses zulässig, wenn der

¹¹⁵ <<http://www.dasrotewien.at/seite/kommunaler-wohnbau>>

¹¹⁶ § 1 Abs. 1 MG BGBl 160/1946.

¹¹⁷ § 1 Abs. 3 MG BGBl 160/1946.

¹¹⁸ Swoboda, Das Mietengesetz (1950) 107.

¹¹⁹ Österreichisches Statistisches Zentralamt, Statistisches Handbuch für die Republik Österreich 1951 (1951) 181ff.

¹²⁰ § 2 Abs. 1 MG BGBl 228/1951.

Hauseigentümer eine Wohnung vor dem Ablauf von vier Monaten oder eine Geschäftsräumlichkeit vor dem Ablauf eines Jahres nach der Räumung durch den früheren Mieter wieder vermietet und wenn das Mietverhältnis zumindest ein halbes Jahr bestanden hatte. Für Wien galt diese Regelung allerdings nur, wenn der Jahresmietzins von 1914 für Wohnungen 2.000 Kronen und für Geschäftsräumlichkeiten 4.000 Kronen überstieg.¹²¹

Durch die MGN 1967 konnte gemäß § 2 Abs. 1 lit. a MG für Geschäftsräumlichkeiten ab dem 1. Jänner 1968 2 Schilling je Friedenskrone 1914 und ab 1. Jänner 1969 3 Schilling je Friedenskrone 1914 verlangt werden.¹²² Somit war ab dem 1. Jänner 1968 der Hauptmietzins für Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten unterschiedlich zu bilden. Der Wohnungsmietzins wurde trotz einer Inflation in den Jahren 1955 bis 1967 von rund 40 Prozent nicht angepasst und betrug weiter 1 Schilling pro Friedenskrone 1914.¹²³

Für Mietverträge, die nach dem 31. Dezember 1967 geschlossen wurden, konnte gemäß § 16 Abs. 1 MG der Mietzins bei Neuvermietungen frei vereinbart werden,¹²⁴

- wenn der Vermieter eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit, die am 1. Jänner 1968 nicht vermietet war, vor dem 30. Juni 1968 vermietet;
- wenn der Vermieter eine nach dem 1. Jänner 1968 freiwerdende Wohnung innerhalb von sechs Monaten nach der Räumung durch den früheren Mieter oder Inhaber an einen nicht nach diesem Bundesgesetz (§ 19 Abs. 2 Z. 10 oder 11) zum Eintritt in die Mietrechte des früheren Mieters Berechtigten vermietet;
- wenn der Vermieter eine nach dem 1. Jänner 1968 freiwerdende Geschäftsräumlichkeit innerhalb eines Jahres nach der Räumung durch den früheren Mieter oder Inhaber neu vermietet;
- wenn das Mietverhältnis mindestens ein halbes Jahr bestanden hat.

Mit dieser Regelung wollte die Bundesregierung den Leerstand bekämpfen, welcher aus den geringen Renditen der Vermietung resultierte und einen Anreiz schaffen leerstehende Wohnungen wieder auf den Markt zu bringen.

Der Betrag um welchen der zulässige Mietzins gemäß § 2 Abs. 1 lit. a MG überstiegen wurde, musste gemäß § 16 Abs. 2 MG mindestens zur Hälfte für Aufwendungen nach § 6 Abs. 1 MG, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten am Haus, verwendet werden.¹²⁵

Mit der MGN 1974 wurde durch den § 16 Abs. 3 MG die freie Mietzinsbildung für Substandardwohnungen wieder mit einem Betrag von 4 Schilling pro Quadratmeter gedeckelt.¹²⁶

¹²¹ § 16 Abs. 2 und 3 MG, BGBl 241/1955.

¹²² § 2 Abs. 1 MG, BGBl 281/1967.

¹²³ Statistik Austria, Verbraucherpreisindex 1955, (1967).

¹²⁴ § 16 Abs. 1 MG, BGBl 281/1967.

¹²⁵ § 16 Abs. 2 MG, BGBl 281/1967.

¹²⁶ § 16 Abs. 3 MG, BGBl 409/1974.

4. Die Neuerfindung des Mietrechtsgesetz

Aufgrund des eklatanten Belastungsunterschiedes zwischen Altmietern, die Mietverträge vor dem 1. Jänner 1968 abgeschlossen hatten und somit unter § 2 MG fielen und Neumieter, die ihr Wohnung nach dem 1. Jänner 1968 gemietet hatten und somit unter die freie Mietzinsvereinbarung fielen, drängte sich eine Generalsanierung des Mietengesetzes auf. Denn die Diskrepanz zwischen Alt- und Neumietpreisen war enorm, während man für eine 35m² Wohnung als Altmietler zwischen 35 und 40 Schilling zahlte, musste ein Neumietler für die gleiche Wohnung zwischen 875 und 1.225 Schilling aufbringen, bei größeren Wohnungen um die 100m² war dies nicht anders. Der Altmietler zahlte zwischen 100 und 150 Schilling während der Neumietler 1.700 bis 2.200 Schilling dafür aufbringen musste.¹²⁷ Dies entsprach einer 10 bis 30 fache höheren Belastung für Neumieter, die keine sachliche oder ökonomische Rechtfertigung in den Qualitätsunterschieden der Wohnungen hatte, sondern sich nur durch eine willkürliche Gesetzesregelung ergab. Das Datum des 1. Jänner 1968 als Stichtag für die Unterscheidung von Alt- und Neumieter hatte keinerlei historisch begründbare Erklärung.

In einer Neuregelung wollte man jene Mieter, die zu geringe Beiträge leisteten, stärker an der Erhaltung des Althausbestandes beteiligen und andererseits sozial gerechtes Wohnen sicherstellen. In der Regierungserklärung vom 19. Juni 1979 ist angekündigt worden: *„Ein neues Wohn- und Mietrecht unter Beachtung der Rechte der Mieter wird der Sicherung eines sozialgerechten Wohnungspreises und dem Schutz des erhaltungswürdigen Hausbestandes dienen.“*¹²⁸

4.1. Das Mietrechtsgesetz 1981

Das Mietrechtsgesetz (MRG) von 1981 trat am 1. Jänner 1982 in Kraft und sollte diese Problematik einer ungerechtfertigten Mietzinsdifferenz aufgrund eines beliebigen Stichtags beheben. Gemäß § 1 Abs. 1 gilt das neu geschaffene MRG für die Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art, als auch für die genossenschaftlichen Nutzungsverträge über derartige Objekte.

Der Mietzins setzte sich laut § 15 Abs. 1 MRG aus Z. 1 dem Hauptmietzins, Z. 2 dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Betriebskosten und den von der Liegenschaft zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben, Z. 3 dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil für allfällige besondere Aufwendungen und Z. 4 dem angemessenen Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen, die der Vermieter

¹²⁷ Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Preisspiegel 1979 für Altwohnungen, welche vor 1949 errichtet wurden.

¹²⁸ Regierungserklärung vom 19 Juni 1979.

über die Überlassung des Mietgegenstandes hinaus erbrachte, zusammen.¹²⁹ Dies spiegelte die alten Regelungen des § 2 Abs. 1 MG wieder.

4.1.1. Der Teilanwendungsbereich

Laut Regierungsvorlage wird mit dem neu geschaffenen Teilanwendungsbereich gemäß § 1 Abs. 4 die bei Neubauten, bei Ein- oder Zweifamilienhäusern und bei Mietgegenständen, die im Wohnungseigentum stehen, bestehenden besonderen Umstände und Interessen berücksichtigt.¹³⁰

In den Geltungsbereich des, auch in der derzeitigen Gesetzeslage noch bestehenden Teilanwendungsbereiches, fielen:

- Z 1 Mietgegenstände, die in Gebäuden gelegen sind, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel auf Grund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind;
- Z 2 Wohnungen in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen, wobei Wohnräume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen und
- Z 3 Mietgegenstände, die im Wohnungseigentum stehen, sofern der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das aufgrund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist.

Die beiden hier angeführten Daten deren Stichtag massive Auswirkungen auf den wirtschaftlichen Ertrag eines Hauses hat, ist mehr als kritisch zu hinterfragen. Das Datum 30. Juni 1953 ist herzuleiten durch die Übernahme des Stichtags aus § 1 des Zinsstoppgesetzes und des Preisregelungsgesetzes 1950.¹³¹

Hinsichtlich des Datums 8. Mai 1945 geht aus dem Bericht des Justizausschusses nur hervor, dass der Ausschuss es für gerechtfertigt ansieht auf das Ende des Zweiten Weltkrieges abzustellen, eine fundierte, sachliche Begründung warum dem so ist fehlt allerdings völlig.¹³² Ebenso fehlt eine sachliche Begründung in den Erläuterungen der Regierungsvorlage.¹³³ Von der Lehre wird der Stichtag als reine Willkür kritisiert,¹³⁴ und zum Teil als so maßgebliche sachwidrige Differenzierung angesehen, dass mit dieser Regelung die Gleichheit vor dem Gesetz in Frage zustellen ist.¹³⁵ Unerheblich für die Geltung des Teilanwendungsbereichs ist

¹²⁹ § 15 Abs. 1 MRG, BGBl 520/1981.

¹³⁰ ErläutRV § 1 Abs. 4 MRG, BGBl 520/1981.

¹³¹ Böhm, WoBI 1997, 24.

¹³² AB 880 GP 14 Nr. 425, BGBl 520/1981, § 1 Abs. 4 MRG.

¹³³ ErläutRV § 1 Abs. 4 MRG, BGBl 520/1981.

¹³⁴ Böhm, WoBI 1997, 28; Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ (2013), § 1 Rz 99.

¹³⁵ Böhm, WoBI 1997, 23.

das Datum der Wohnungseigentumsbegründung solange es am Tag des Mietvertragsabschlusses vorlag.¹³⁶

Das in § 53 MRG geregelte Rückzahlungsbegünstigungsgesetz (RBG) 1971 ist die Spitze des Eisbergs der Ungleichbehandlung vor dem Gesetz.¹³⁷ Diese Bestimmung ermöglicht die völlig freie Mietzinsbildung im Altbau, da sie unter gewissen Kriterien die Anwendung des § 16 MRG ausschließt. Das bestimmte Kriterium ist, dass der Vermieter vor Abschluss des Mietvertrags ein noch nicht fälliges Wohnbauförderungsdarlehen zur Gänze vorzeitig zurückgezahlt hat.¹³⁸ Das typische Anwendungsszenario ist ein Haus, das im zweiten Weltkrieg einen Bombentreffer oder anderen Kriegsschaden erhalten hat und dessen Eigentümer ein Darlehen des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds zur Wiederherstellung des Gebäudes erhalten. Um die noch ausstehenden Beträge des Fonds schneller rückgeführt zu bekommen, erließ der Gesetzgeber das RBG 1971 mit dem er den Hauseigentümern die Möglichkeit einräumte durch einer Rückführung der Darlehenssumme bis zum 31.12.1982 für Mietverträge welche nach dem 01.01.1982 geschlossen werden, den freien Mietzins zu verlangen.¹³⁹ Damit bewirkte der Gesetzgeber, dass es aus fiskalischen Gründen zu einer Zweiklassengesellschaft im MRG und sogar von Mietern im selben Haus kommen konnte.¹⁴⁰

Weiters enthält § 1 Abs. 4 MRG eine taxative Aufzählung aller Paragraphen des I. und II. Hauptstücks, die in den Teilanwendungsbereich zur Anwendung kommen.¹⁴¹ Dies sind § 14 (Eintrittsrechte im Todesfall) §§ 29 bis 36 (Auslösungs- und Erneuerungsbestimmungen, Kündigungsbestimmungen und Formalvorschriften gerichtlicher Kündigungen) §45 (Erhaltungsbeitrag) § 46 (Hauptmietzins bei Eintritt in einen bestehenden Mietvertrag über eine Wohnung) und § 49 (Kündigungsrechtliche Übergangsregelung).

Eine Mietpreisregelung ist im Teilanwendungsbereich nicht erfasst, somit gilt im Teilanwendungsbereich des MRG der freie Mietzins, trotzdem gelten die Regeln des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs, die den Mieter vor Wucher, Sittenwidrigkeit und Verkürzung über die Hälfte schützen.

¹³⁶ Hausmann in Hausmann/Vonkilch §1 Rz 100.

¹³⁷ BGBl 336/1971.

¹³⁸ *Böhm*, WoBI 1997, 34.

¹³⁹ a.a.O. 34.

¹⁴⁰ *Würth/Zingher*, Miet- und Wohnrecht¹⁹ (1989) § 53 Rz 2; *Böhm*, WoBI 1997, 34.

¹⁴¹ § 1 Abs. 4 MRG, BGBl 520/1981.

4.1.2. Der angemessene Mietzins

Gemäß § 16 Abs. 1 MRG sind Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe eines angemessenen Hauptmietzinses an den folgenden Parametern – Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand – festzulegen, wenn:¹⁴²

- der Mietgegenstand nicht zu Wohnzwecken dient;
- der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist, oder der Mietgegenstand auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau neu geschaffen worden ist;
- der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, an dessen Erhaltung aus Gründen des Denkmalschutzes, der Stadt- oder Ortsbildpflege oder aus sonst vergleichbaren Gründen öffentliches Interesse besteht, sofern der Vermieter unbeschadet der Gewährung öffentlicher Mittel zu dessen Erhaltung nach dem 8. Mai 1945 erhebliche Eigenmittel aufgewendet hat;
- der Mietgegenstand eine Wohnung der Ausstattungskategorie A, deren Nutzfläche 90m² übersteigt, oder eine Wohnung der Ausstattungskategorie B, deren Nutzfläche 130m² übersteigt ist und dieser innerhalb von sechs Monaten nach der Räumung wieder vermietet wird;
- der Mietgegenstand eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B in ordnungsgemäßem Zustand ist, deren Standard vom Vermieter nach dem 31. Dezember 1967 durch Zusammenlegung von Wohnungen der Ausstattungskategorie C oder D, durch eine andere bautechnische Aus- oder Umgestaltung größeren Ausmaßes einer Wohnung oder mehrerer Wohnungen der Ausstattungskategorie C oder D oder sonst unter Aufwendung erheblicher Mittel angehoben worden ist und dieser innerhalb von sechs Monaten nach der Räumung wieder vermietet wird;
- der Mietgegenstand eine Wohnung der Ausstattungskategorie C in ordnungsgemäßem Zustand ist, deren Standard vom Vermieter nach dem 31. Dezember 1967 durch Zusammenlegung von Wohnungen der Ausstattungskategorie D, durch eine andere bautechnische Aus- oder Umgestaltung größeren Ausmaßes einer Wohnung oder mehrerer Wohnungen der Ausstattungskategorie D oder sonst unter Aufwendung erheblicher Mittel angehoben worden ist und dieser innerhalb von sechs Monaten nach der Räumung wieder vermietet wird;
- das Mietverhältnis länger als ein halbes Jahr bestanden hat.

Die Überlegungen der damaligen Regierung hinter der in dieser Formulierung mehrfach umschriebenen Voraussetzung der "ordnungsgemäßen" Ausstattung bzw. des "brauchbaren"

¹⁴² § 16 Abs. 1 MRG, BGBl 520/1981.

Zustandes waren die an die Verpflichtungen des Vermieters nach § 1096 ABGB das Bestandsstück auf eigene Kosten in brauchbarem Zustand zu übergeben.¹⁴³ Ihr Ziel war es die Qualität der Wohnung zu vergüten, warum die Wohnqualität und deren Vergütung an das Datum des Endes des Zweiten Weltkrieges geknüpft ist, bleibt von der damaligen Regierung unbegründet.

Sollte jedoch der nach Abs. 1 vereinbarte Hauptmietzins den für den Mietgegenstand angemessenen Betrag übersteigen, so war die Mietzinsvereinbarung so weit unwirksam, als sie dieses Höchstmaß überschritt.¹⁴⁴ Somit gab es neben dem freien Mietzins und dem gedeckelten Mietzins eine dritte Kategorie den angemessenen Mietzins, dessen Intuition es war, den Vermieter gegenüber dem Konsumenten Mieter zu zwingen anhand der betriebswirtschaftlichen Grundlagen objektiv und angemessen zu kalkulieren.¹⁴⁵ Faktisch hat der Gesetzgeber zu idealistisch und altruistisch gedacht und die Marktlage, sowie die geschäftlichen Ambitionen der Hauseigentümer nach maximaler Rendite verkannt. Mit der Regelung wollte die SPÖ Regierung mit Sicherheit eine „echte“ Mietobergrenze festlegen und keinesfalls mit einer „Alibiformulierung“ den freien Marktmietzins erlauben.¹⁴⁶

Mit ein Grund dafür, dass der angemessene Mietzins sich tatsächlich nahezu auf die gleiche Höhe bemessen hat wie der freie bzw. marktübliche Mietzins, war die Deckelung der Kategoriemieten. Womit alle Wohnobjekte die vor 1945 errichtet wurden aus dem Wettbewerb eines freien Marktes genommen wurden und sich der Markt für Mieter erneut in zwei Klassen teilte. Jene privilegierten Mieter die im Altbau beheimatet waren und jene Mieter die sich auf einem angebotsreduzierten Markt mit freiem Mietzins gegenüberstanden.¹⁴⁷

1985 hat der Oberste Gerichtshof (OGH) in seiner Rechtsprechung festgelegt, dass bei der Ermittlung des angemessenen Hauptmietzinses die Vergleichswertmethode zur Anwendung zu kommen hat und ergänzt, dass nicht nur der Vergleich mit Objekten deren Mietzins bereits auf die Angemessenheit überprüft wurde in Frage kommt, sondern auch auf Objekte abzustellen ist, für die diese Einschränkung nicht gilt.¹⁴⁸

4.1.3. Die Ausstattungskategorien

Mit § 16 Abs. 2 MRG sollte nun das zentrale Interesse der Sicherung sozialgerechter Wohnungspreise erzielt werden. Dieser Absatz führt die Einteilung in die vier verschiedenen Ausstattungskategorien an und legt für diese Höchstpreise pro Quadratmeter fest. Die Überlegung hinter diesen vorgesehenen Grenzbeträge war, sich an den nach dem

¹⁴³ ErläutRV § 13 (später § 16) MRG BGBl 520/1981.

¹⁴⁴ § 16 Abs. 5 MRG BGBl 520/1981.

¹⁴⁵ ErläutRV MRG BGBl 520/1981.

¹⁴⁶ Rosifka, Altbau in Wien in *Prenner*, Wien Wächst – Wien Wohnt, Arbeiterkammer Wien (2015), 70.

¹⁴⁷ Rosifka, Der angemessene Hauptmietzins gemäß § 16 Abs. 1 MRG – eine wirksame Beschränkung des Mietzinses?, *WoBI* 2012, 296.

¹⁴⁸ OGH 10.09.1985, 5 Ob 70/85; OGH 30.04.1991, 5 Ob 110/90; OGH 25.06.1991, 5 Ob BGBl I 12/2016. 71/91; *Dirnbacher*, MRG 2013 (2015), 286.

Kostendeckungsprinzip der §§ 13 und 14 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) zulässigen Entgelten für die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung unter Zuhilfenahme eines Wohnbauförderungsdarlehens errichteten Neubauwohnungen zu orientieren. Wobei durch die Abschläge berücksichtigt werden sollte, dass sich in den maßgebenden Bauten die Baukosten in der Regel bereits amortisiert hatten und die darin befindlichen Wohnungen vielfach einen gegenüber einer Wohnung in einem Neubau verminderten Ausstattungs- und Wohnwert haben.¹⁴⁹

Der Preis für eine Kategorie A Wohnung lag bei 22 Schilling pro Quadratmeter, für Kategorie B bei 16,50 Schilling, für Kategorie C bei 11 Schilling und für Kategorie D bei 5,50 Schilling. Dem Vorteil für Mieter, von bestimmten und unveränderbaren Obergrenzen der Mietkosten standen gleichzeitig massive Nachteile wie die starre Einstufung in die einzelnen Kategorien und vor allem die Nichtberücksichtigung der Lage gegenüber.¹⁵⁰

Mit der Änderung des Mietrechtsgesetzes von 12. Dezember 1985 wurden für Mietgegenstände der Ausstattungskategorie A und Wohnungen der Ausstattungskategorie B deren Nutzfläche 130m² überstieg der angemessene Mietzins eingeführt.¹⁵¹ In der Folge kam es zu einer drastischen Erhöhung des Preisniveaus, so konnte vor der Gesetzesänderung für eine Wohnung der Ausstattungskategorie A mit einer 90 m² nicht übersteigenden Nutzfläche maximal 24,40 S/m² verlangt werden, während ab 1986 der Hauptmietzins 100 S/m² oder sogar mehr betragen konnte.¹⁵² Dies ließ die Rufe nach wirksamen Mietzinsbegrenzungen erneut lauter werden und führte schließlich zur Einführung des Richtwertmietzinses.

Die Ausstattungskategorien haben aber trotz des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes (WÄG) nicht an Bedeutung verloren, da sie weiter ein Regulativ für die Höhe des Hauptmietzinses im Vollenwendungsbereich des MRG darstellen.¹⁵³

Heute legt § 15a MRG die Ausstattungskategorien fest, die zwischen vier Kategorien (A, B, C und D) unterscheiden, deren Anforderungen folgend in aller Kürze aufgeschlüsselt werden.¹⁵⁴

- Unter Kategorie A fällt eine brauchbare Wohnung mit einer Mindestnutzfläche von 30m², bestehend aus mindestens einem Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, WC und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderraum oder Badenische), sowie einer gemeinsamen Wärmeversorgung oder Etagenheizung und einer Warmwasseraufbereitung.

¹⁴⁹ ErläutRV MRG BGBl 520/1981.

¹⁵⁰ Würth, Zustandekommen und Ziele des Mietrechtsgesetze, WoBI 2012, 256.

¹⁵¹ § 16 Abs. 1 MRG BGBl 559/1985.

¹⁵² Rosifka/Postler, Die Praxis des Richtwertmietzinssystems, Arbeiterkammer Wien (2010) 7.

¹⁵³ Dirnbacher, MRG 2013, 267.

¹⁵⁴ a.a.O. 268ff.

- Kategorie B hat dieselben Anforderungen wie eine Kategorie A Wohnung nur ohne Mindestnutzfläche, Heizung und Warmwasseraufbereitung.
- Ausstattungskategorie C ist eine brauchbare Wohnung mit WC und Wasserentnahmestelle im Inneren.
- Kategorie D unterscheidet zwischen D-brauchbar, worunter jede Wohnung die nicht unter eine der anderen Kategorien fällt und in einem brauchbaren Zustand ist und D-unbrauchbar, worunter alle unbrauchbaren Wohnungen fallen. Brauchbar ist eine Wohnung dann, wenn sie zum sofortigen Bewohnen geeignet ist und keine die Benutzung behindernden Mängel aufweist.¹⁵⁵

Die Ausstattungskategorie der Wohnung zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses legt die Höhe des monatlich pro Quadratmeter zu verlangenden Mietpreises fest. Ausgenommen vom Kategoriemietzins sind Mietgegenstände der Kategorie A und B mit einer 130m² übersteigenden Nutzfläche gemäß § 16 Abs. 1 Z. 4 MRG. Die Absicht hinter dieser Regelung war es, jene Wohnungen die nicht der Wohnversorgung breiter Bevölkerungsschichten dienen von der Mietzinsbeschränkung auszunehmen.¹⁵⁶

In der letztgültigen Fassung der MRG von 2014 ergibt sich der Mietzins gemäß § 15a Abs. 3 MRG wie folgt:¹⁵⁷

- Wohnung der Kategorie A 3,34 Euro
- Wohnung der Kategorie B 2,57 Euro
- Wohnung der Kategorie C und Wohnungen der Kategorie D im brauchbaren Zustand 1,71 Euro
- Wohnungen der Kategorie D in unbrauchbarem Zustand 0,86 Euro.

Diese Beträge sind gemäß Absatz 4 anhand der Änderung des Jahresdurchschnittswertes des Verbraucherpreisindex anzupassen. Und wurden am 1. April 2017 gemäß § 5 Richtwertgesetz (RichtWG) valorisiert.

4.2. Der Richtwertmietzins

Das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz gilt als letzte wesentliche und für die derzeitige Lage am Wohnungsmarkt entscheidende Gesetzesänderung.¹⁵⁸ Der damit geschaffene Richtwertmietzins gilt im Vollenwendungsbereich des MRG für ab dem 1.3.1994 abgeschlossene Mietverträge über Wohnungen der Ausstattungskategorien A, B, und C, die vor dem 9.5.1945 erbaut wurden, nicht aber für Mietverträge von Geschäftsraummiets.

¹⁵⁵ *Dirnbacher*, MRG 2013, 269.

¹⁵⁶ *Schuster*, Ausgewählte Rechtsfragen der Mietzinsbildung nach dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (3.WÄG), WoBI 1996, 86f.

¹⁵⁷ § 15a Abs. 3 MRG BGBl 62/2014.

¹⁵⁸ *Stabentheiner*, Das ABGB und das Sondermietrecht - die Entwicklung der vergangenen 100 Jahre, WoBI 2012, 102.

Der wesentliche Grund für die Schaffung dieser Gesetzeslage war wie schon erwähnt die Entwicklung des angemessenen Hauptmietzinses Anfang der 90er Jahre, bei dem es durch die vom Obersten Gerichtshof für zulässig und primär zur Mietzinsermittlung heranzuziehende „Vergleichswertmethode“, zu einer fast schon marktkonformen Preissteigerung kam.¹⁵⁹ Die Regelung der Preisgestaltung in Altbauten gemäß § 16 Abs. 2 MRG, wurde völlig neu geschaffen und lautet nun:

„Liegen die Voraussetzungen des Abs. 1 nicht vor, so darf der zwischen dem Vermieter und dem Mieter für eine gemietete Wohnung der Ausstattungskategorien A, B oder C vereinbarte Hauptmietzins je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat den angemessenen Betrag nicht übersteigen, der ausgehend vom Richtwert (§ 1 RichtWG) unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche zu berechnen ist. Für die Berechnung des demnach höchstzulässigen Hauptmietzinses sind im Vergleich zur mietrechtlichen Normwohnung (§ 2 Abs. 1 RichtWG) entsprechende Zuschläge zum oder Abstriche vom Richtwert für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen vom Standard der mietrechtlichen Normwohnung nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens vorzunehmen, ...“¹⁶⁰

Der Grund für die Ausgliederung der Mietzinsbildungsnormen in ein eigenes Gesetz war wohl nur der, dass eine allfällige Aufhebung einzelner Gesetzesbestimmungen durch den VfGH nicht direkt das MRG betreffen würde. Von der Lehre wurde der Richtwertmietzins schnell als typisches Ergebnis eines politischen Kompromisses mit den naturgemäß daran haftenden Mängeln kritisiert.¹⁶¹

Der heutzutage häufig verwendete Begriff „Richtwertmietzins“ wird gesetzlich nie erwähnt, dieser entspricht vielmehr der Kurzbezeichnung des in § 16 Abs. 2 MRG angeführten Hauptmietzins. Gemäß § 1 Abs. 1 Richtwertgesetz,

„ist der Richtwert jener Betrag, der für die mietrechtliche Normwohnung (§ 2) festgesetzt ist. Er bildet die Grundlage für die Berechnung des angemessenen Hauptmietzinses nach § 16 Abs. 2 MRG.“¹⁶²

Hieraus geht hervor, dass der Richtwertmietzins nicht per se mit dem im Gesetz festgeschriebenen Richtwert übereinstimmt, da keine Wohnung exakt der „mietrechtliche Normwohnung“ entspricht und der tatsächliche Mietzins erst mittels der in § 16 Abs. 2 MRG angeführten Zuschläge und Abstriche erzielt wird.

¹⁵⁹ Dirnbacher, MRG 2013, 302f.

¹⁶⁰ § 16 Abs. 2 MRG BGBl 800/1993.

¹⁶¹ Würth/Call/Hanel, Die geplanten wesentlichen Änderungen des MRG, WoBI 1993, 149 (153f); Tades/Stabenheiner, Das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (Teil I), Bemerkungen zu seinen miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Teilen, ÖJZ 1994/1, 8.

¹⁶² § 1 Abs. 1 RichtWG BGBl 291/1993.

Die Höhe des Richtwertes war ursprünglich durch Verordnung des Bundesministers für Justiz, welche unter Bedachtnahme auf Gutachten des jeweiligen Beirats (§§ 7, 8 RichtWG) beruhten, für jedes Bundesland verschieden anzusetzen, um den bundesländerspezifischen Investitionskosten zu entsprechen. *Würth* kritisiert gleich nach dem Erscheinen des Initiativantrags die Zusammensetzung des Wertes mit den Worten:

*„Der Gesetzgeber konnte sich offensichtlich nicht zu einer klaren Entscheidung zwischen einer ‚sozialpolitischen Lösung‘ und einem – wenn auch auf komplizierte Weise ermittelten – nachvollziehbaren Wert durchbringen“*¹⁶³

Der Richtwert sollte jährlich am Verbraucherpreis 1986 valorisiert werden. So sah § 6 RichtWG vor, dass wenn er die Veränderung des Baupreisindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau von der Veränderung des Verbraucherpreisindex 1986 seit der letztmaligen Festsetzung des Richtwertes insgesamt um mehr als 10 vH abweicht, hat der Bundesminister für Justiz nach Einholung eines Gutachtens des Beirates (§ 7) die Richtwerte neu festzusetzen.¹⁶⁴

Um eine notwendige Anpassung des Richtwerts infolge der stärker steigenden Baukosten zu vermeiden wurde kurzerhand mit der Wohnrechtsnovelle 2000 die Schwelle in § 6 RichtWG von 10% auf 25% erhöht.¹⁶⁵ Begründet wurde dies mit dem finanziellen und administrativen Aufwand den eine Neufestsetzung des Richtwertes mit sich bringen würde. Im Jahr 2006 wurde durch das Deregulierungsgesetz 2006 die §§ 6 bis 9 Richtwertgesetz und damit die Bindung des Richtwerts an die Baupreise ersatzlos gestrichen.¹⁶⁶ Grund dafür, so die Erläuterungen zu Art. 11 des Deregulierungsgesetzes war, dass der Richtwert nicht nur in der Bevölkerung, sondern auch auf Seiten der Politik allgemeine Akzeptanz erfahren hat und eine Richtwertneufestsetzung mit zu hohen administrativen wie auch finanziellen Kosten verbunden wäre.¹⁶⁷

Anschließend wurden durch das Inflationslinderungsgesetz 2008 unter dem Grundsatz der Verfolgung sozialpolitischer Erwägungen beschlossen, die einzelnen Richtwerte gesetzlich festzulegen und nurmehr die günstigere durchschnittliche Jahresinflationsrate zur Verbraucherpreisindexanpassung heranzuziehen.¹⁶⁸ Für die Jahre 2008 bis 2010 waren die Richtwerte unmittelbar durch den Gesetzestext festgesetzt.¹⁶⁹

Seit der Wohnrechtsnovelle 2009 sollte der Richtwert nicht mehr jährlich, sondern nur mehr alle zwei Jahre am 1. April, mittels Valorisierung des Verbraucherpreisindex 2000 an die

¹⁶³ *Würth/Call/Hanel*, WoBI 1993, 149 (154).

¹⁶⁴ § 6 RichtWG BGBl 800/1993.

¹⁶⁵ Art. 4 BGBl I 36/2000.

¹⁶⁶ Art. 19 BGBl I 113/2006.

¹⁶⁷ <https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXII/II/I_01410/fname_060772.pdf>

¹⁶⁸ <https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXIII/II/I_00480/fname_103245.pdf>

¹⁶⁹ *Dirnbacher*, MRG 2013, 308.

Inflation angepasst werden.¹⁷⁰ Wobei schon sechs Jahre später die dritte zu erfolgende Indexanpassung vom Ministerrat des Kabinetts *Faymann* durch das 2. Mietrechtliche Inflationsminderungs-gesetz wieder ausgesetzt wurde.¹⁷¹

In folgender Abbildung eine Übersichtstabelle über die Entwicklung des Richtwertzinses seit seiner Entstehung 1994.

Richtwerte ab 1.3.1994								
	1.3.1994	1.4.1995	1.4.1996	1.4.1997	1.4.1998	1.4.1999	1.4.2000	1.4.2001
Burgenland	46,00 ATS	47,20 ATS	48,10 ATS	49,20 ATS	49,90 ATS	50,20 ATS	50,90 ATS	52,20 ATS
Kärnten	58,90 ATS	60,40 ATS	61,50 ATS	63,00 ATS	63,90 ATS	64,30 ATS	65,20 ATS	66,90 ATS
Niederösterreich	51,70 ATS	53,00 ATS	54,00 ATS	55,30 ATS	56,10 ATS	56,50 ATS	57,20 ATS	58,70 ATS
Oberösterreich	54,60 ATS	56,00 ATS	57,00 ATS	58,40 ATS	59,20 ATS	59,60 ATS	60,40 ATS	62,00 ATS
Salzburg	69,60 ATS	71,40 ATS	72,70 ATS	74,40 ATS	75,50 ATS	76,00 ATS	77,00 ATS	79,00 ATS
Steiermark	69,50 ATS	71,30 ATS	72,60 ATS	74,30 ATS	75,40 ATS	75,90 ATS	76,90 ATS	78,90 ATS
Tirol	61,50 ATS	63,10 ATS	64,30 ATS	65,80 ATS	66,70 ATS	67,20 ATS	68,10 ATS	69,80 ATS
Vorarlberg	77,40 ATS	79,40 ATS	80,90 ATS	82,80 ATS	84,00 ATS	84,50 ATS	85,70 ATS	87,90 ATS
Wien	50,40 ATS	51,70 ATS	52,70 ATS	53,90 ATS	54,70 ATS	55,00 ATS	55,80 ATS	57,20 ATS
VPI 1986	Dez. 93 122,80	Dez. 94 126,00	Dez. 95 128,30	Dez. 96 131,30	Dez. 97 133,20	Dez. 98 134,10	Dez. 99 135,90	Dez. 00 139,40

Richtwerte ab 1.4.2002											
	1.4.2002	1.4.2003	1.4.2004	1.3.2005	1.4.2006	1.4.2007	1.4.2008	1.4.2009	1.4.2010	1.4.2012	1.4.2014
Burgenland	3,87 €	3,94 €	3,99 €	4,11 €	4,17 €	4,22 €	4,31 €	4,31 €	4,47 €	4,70 €	4,92 €
Kärnten	4,95 €	5,05 €	5,11 €	5,26 €	5,34 €	5,41 €	5,53 €	5,53 €	5,74 €	6,03 €	6,31 €
Niederösterreich	4,35 €	4,43 €	4,48 €	4,61 €	4,68 €	4,75 €	4,85 €	4,85 €	5,03 €	5,29 €	5,53 €
Oberösterreich	4,59 €	4,68 €	4,73 €	4,87 €	4,95 €	5,01 €	5,12 €	5,12 €	5,31 €	5,58 €	5,84 €
Salzburg	5,85 €	5,96 €	6,03 €	6,21 €	6,31 €	6,39 €	6,53 €	6,53 €	6,78 €	7,12 €	7,45 €
Steiermark	5,84 €	5,96 €	6,03 €	6,20 €	6,30 €	6,38 €	6,52 €	6,52 €	6,76 €	7,11 €	7,44 €
Tirol	5,17 €	5,27 €	5,33 €	5,49 €	5,57 €	5,65 €	5,77 €	5,77 €	5,99 €	6,29 €	6,58 €
Vorarlberg	6,51 €	6,63 €	6,71 €	6,91 €	7,01 €	7,11 €	7,26 €	7,26 €	7,53 €	7,92 €	8,28 €
Wien	4,24 €	4,32 €	4,37 €	4,50 €	4,57 €	4,63 €	4,73 €	4,73 €	4,91 €	5,16 €	5,39 €
VPI 1986/VPI 2000*	Dez. 01 142,10	Dez. 02 144,80	Dez. 03 146,50	Dez. 04 150,80	Dez. 05 153,10	Dez. 06 155,20	Dez. 07 160,90	Keine Änderung	Jahr 2009 118,9	*Jahr 2011 125,0	*Jahr 2013 130,7

Abbildung 1: <<https://www.oiz.at/oiz/die-mietrechtlichen-richtwerte-157026>>

Schlussendlich wurden die Richtwerte gemäß § 5 RichtWG des Bundesgesetzblatt 2016/12 mit 1. April 2017 auf den heute gültigen Wert festgelegt und betragen nun für:

<i>Burgenland</i>	5,09 €
<i>Kärnten</i>	6,53 €
<i>Niederösterreich</i>	5,72 €
<i>Oberösterreich</i>	6,05 €
<i>Salzburg</i>	7,71 €
<i>Steiermark</i>	7,70 €
<i>Tirol</i>	6,81 €
<i>Vorarlberg</i>	8,57 €
<i>Wien</i>	5,58 €

¹⁷⁰ Art. 2 BGBl I 25/2009.

¹⁷¹ Art. 1 BGBl I 12/2016.

4.2.1. Die Berechnung des Richtwertes

Der Richtwert soll das Bindeglied zwischen der Mietzinsbildung im Altbestand und der Mietzinsgestaltung im geförderten Wohnbau darstellen, so zumindest der Bericht des Bautenausschusses zu Einführung des Richtwertgesetzes.¹⁷² Bei der betraglich bzw. prozentuellen Festlegung der in § 3 Abs. 6 RichtWG genannten Kostenanteile, ging die Regierung von einem jährlich 4%igen Ertragsanteil und einem 1,5%igen Erhaltungsanteil (Abschreibung für Abnutzung) bei einer Abschreibungsdauer von 66,6 Jahren aus.¹⁷³ Womit eine ausreichende Verzinsung des in den Altbestandshäusern und dem in dem zugrundeliegenden Baugrund gebundenen Kapital gewährleistet werden sollte. Die Vorschrift über die Ermittlung des Richtwertes findet sich in § 3 RichtWG, des Absatz 1 lautet:

„Bei der Ermittlung des Richtwertes ist vom Herstellungswert (§ 6 Abs. 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes) einer gut ausgestatteten geförderten Neubaumietwohnung in einem mehrgeschossigen Gebäude mit mindestens 4 Wohnungen auszugehen. Es sind dabei aber nur geförderte Neubaumietwohnungen heranzuziehen, bei denen eine förderungsrechtliche Begrenzung der (förderbaren) Baukosten oder des zulässigen Hauptmietzinses gegeben ist.“¹⁷⁴

Diese Gesetzesklausel knüpft die Richtwertermittlung an die Bewertungsmethode des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und den landesgesetzlichen Vorschriften über Förderung des Wohnbaus. Der Herstellungswert einer Wohnung wird zum einen durch die anteiligen Grundkosten zum anderen durch die Baukosten bestimmt. Die Grundkosten errechnen sich aus jenen Kosten pro Quadratmeter Nutzfläche, die während des Kalenderjahres 1992 den Förderungszusicherungen des jeweiligen Landes tatsächlich zugrunde gelegt wurden.

Aus einer Parlamentarischen Anfrage der NEOS vom 17.08.2017 geht hervor,¹⁷⁵ dass letztlich folgende, auf Quadratmeter Wohnnutzfläche gewichtete Grundkostenanteile pro Bundesland herangezogen wurden:

Burgenland:	440,00 S
Kärnten:	1.070,36 S
Oberösterreich	1.227,97 S
Niederösterreich	1.247,35 S
Steiermark	1.665,00 S
Tirol	1.675,18 S
Salzburg	2.396,64 S
Wien	2.602,00 S
Vorarlberg	2.634,50 S

¹⁷² AB 1268 GP 19 Nr. 18, BGBl 800/1993.

¹⁷³ AB 1268 GP 19 Nr. 18, BGBl 800/1993.

¹⁷⁴ § 3 Abs. 1 RichtWG BGBl 800/1993.

¹⁷⁵ 14012/J vom 17.08.2017 (XXV.GP);

<https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXV/J/J_14012/index.shtml>

Die Baukosten je Quadratmeter sind primär an den förderbaren Baukosten entsprechend den 1992 geltenden Vorschriften des jeweiligen Landes zu ermitteln, fehlen diese in einem Land, ergeben sich die Baukosten nach tatsächlicher Förderungszusicherungen des Jahres 1992. Damit wurde eine länderweise Differenzierung des Richtwertes erreicht, bei der auf die regional unterschiedlichen Grundpreise und Baukosten abgestellt werden sollte.

Gemäß § 3 Abs. 4 RichtWG sind jedoch jene Baukostenanteile herauszurechnen, die für die Errichtung von Gebäudeteilen zwar gefördert werden, aber typischerweise in einem Altbau nicht erbaut wurden, so taxativ aufgezählt Garagen, Aufzugsanlagen, gemeinsam Wärmeversorgungsanlagen, Gemeinschaftsräume wie Kinderwagen- oder Fahrradabstellräume und Baukostenanteile die bautechnischen Erschwernissen zuzurechnen sind.¹⁷⁶

Aus der Parlamentarischen Anfrage der NEOS vom 17.08.2017 geht hervor,¹⁷⁷ dass in Wien die Obergrenze der förderbaren Baukosten gemäß § 1 Abs. 1 der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 26. August 1992, LGBl. 1992/36 mit 14.600 Schilling festgelegt wurde. Dies führte dazu, dass Wien nach Burgenland und Tirol, den drittniedrigsten gewichteten Baukostenanteil hatte, wie man folgender Tabelle entnehmen kann:

Burgenland:	11.605,00 S
Tirol	14.150,00 S
Wien	14.600,00 S
Niederösterreich	14.954,61 S
Kärnten:	15.036,00 S
Oberösterreich	15.247,81 S
Salzburg	16.000,00 S
Steiermark	16.502,00 S
Vorarlberg	22.000,00 S

Wogegen Wien bei den gemäß § 3 Abs. 4 RichtWG abziehenden Baukostenanteilen den zweithöchsten Betrag gleich hinter Vorarlberg ansetzt.

Tirol	1.158,55 S
Burgenland:	1.250,00 S
Salzburg	1.416,00 S
Steiermark	1.582,00 S
Kärnten:	1.893,04 S
Oberösterreich	3.111,11 S
Niederösterreich	3.489,25 S
Wien	4.240,00 S
Vorarlberg	5.335,00 S

Diese Diskrepanz ist augenscheinlich und zeigt auf wie inadäquat die Systematik des § 3 Richtwertgesetz zu einer realistischen Kostenermittlung der Herstellkosten geeignet ist. Wien

¹⁷⁶ Rosifka/Postler, Die Praxis des Richtwertmietzinssystems, Arbeiterkammer Wien (2010) 9.

¹⁷⁷ 14012/J vom 17.08.2017 (XXV.GP);

<https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXV/J/J_14012/index.shtml>

hat demnach mit 10.360 Schilling pro Quadratmeter Nutzfläche die geringsten Baukosten aller Bundesländer. Bei der dichten städtischen Bebauung, den damit verbundenen höheren Kosten für Baugrubensicherung, Baustelleneinrichtung und Baulogistik handelt es sich bei diesem Kostenansatz um schlichte Willkür und politisches Kalkül des Landeshauptmannes und seiner sachkundigen Vertreter die diese Kostenansätze zu verantworten haben. Die Bundesregierung hat diese Willkür schlichtweg hingenommen und mit dem Gesetzesbeschluss zum 3. WÄG ohne der Durchführung weiterer Gutachten schützend ihre Hand über diese Praktiken gelegt.

4.2.2. Die mietrechtliche Normwohnung, Definition des Gründerzeitviertels und des Lagezuschlages

§ 2 Abs. 1 RichtWG definiert die mietrechtliche Normwohnung. Diese befindet sich in einem „Altbau“ der vor 1945 errichtet wurde, besitzt eine Nutzfläche zwischen 30 und 130 Quadratmetern in brauchbarem Zustand und liegt in einem Gebäude mit ordnungsgemäßigem Erhaltungszustand in durchschnittlicher Wohnlage.¹⁷⁸

Die durchschnittliche Wohnlage wird in § 2 Abs. 3 RichtWG zunächst im ersten Halbsatz sehr schwammig definiert und ist nach den wenig aussagekräftigen Kriterien:

*„der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen“.*¹⁷⁹

Im zweiten Halbsatz wird die Definition des Gesetzgebers hingegen übertrieben konkret, so ist:

*„eine Lage (Wohnumgebung) mit einem überwiegenden Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtete wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhafte ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) aufgewiesen hat, höchstens als durchschnittlich einzustufen“.*¹⁸⁰

Dieser Halbsatz ist offenbar besonders auf die Verhältnisse in Wien und den dort vorliegenden „Gründerzeitvierteln“ zugeschnitten, wogegen der erste Halbsatz dem Anschein nach als subjektive Generalklausel für das übrige Bundesgebiet zu verstehen ist.¹⁸¹ Man könnte auch sagen, dass mit dem zweiten Halbsatz klar wird, dass vom Gesetzgeber die Verhältnisse in den Bundesländern gar nicht in Betracht gezogen wurden. Setzt man einen einheitlichen Durchschnittslagewert über das gesamte Bundesgebiet an, dann ist das Wiener Gründerzeitviertel definitiv überdurchschnittlich einzustufen.¹⁸²

¹⁷⁸ Hausmann in Hausmann/Vonkilch § 16 Rz 60; Dirnbacher, MRG 2013, 305.

¹⁷⁹ § 2 Abs. 3 RichtWG BGBl 800/1993.

¹⁸⁰ § 2 Abs. 3 RichtWG BGBl 800/1993.

¹⁸¹ Hausmann in Hausmann/Vonkilch § 16 Rz 64; Dirnbacher, Lagezuschlag - Angabe der maßgebenden Umstände, WoBI 1999, 92 (94).

¹⁸² Würth/Call/Hanel, WoBI 1993, 149 (153).

Bei dem Begriff „Gründerzeitviertel“ handelt es sich um eine Wohnumgebung in der sich zum Zeitpunkt ihrer Errichtung zwischen 1870 und 1917 im Gebäudebestand ein Anteil von mehr als 50% mangelhaft ausgestatteter Substandardwohnungen befand. Unter Substandardwohnungen versteht man heute Wohnungen der Kategorie D, jene Wohnungen, die keine Wasserentnahmestelle und keine Heizung innerhalb des Wohnungsverbandes beinhalten. Die Wohnumgebung ist das Gebiet rund um die Liegenschaft, Straßenzüge oder Wohnblöcke, nicht aber der politische Bezirk oder Stadtteil.¹⁸³

Die Bindung des in der Gegenwart zu tragen kommenden Lagezuschlags an die Zeit von 1870 bis 1917 ist völlig absurd, da der damalige Zustand der Wohnumgebung für die heutige Situation irrelevant ist. Dieser Konnex entzieht sich jeder ökonomischen Rechtfertigung, ist Hauptangriffspunkt der Lehre und wurde auch in den jüngsten Verfassungsklagen zum Mietrecht mehrfach angegriffen, (dazu später mehr unter Kapitel 6.2).

Die Diskrepanz zwischen erstem und zweitem Halbsatz des § 2 Abs. 3 ist geradezu immanent. Auf der einen Seite verlangt Absatz 3 eine Beurteilung nach allgemeiner Verkehrsauffassung, welche wie aus einer Stellungnahme des ehemaligen Wohnbaustadtrats von Wien und späteren Bundeskanzler *Werner Faymann* hervorgeht, alles andere als durchschnittlich einzustufen ist, so *Faymann* 1999 bei einer Ausstellungseröffnung:

*„Die meisten Gründerzeitviertel besitzen aufgrund ihrer Lage beträchtliche Standortvorteile. Der gute Anschluss an den öffentlichen Verkehr, funktionierende Nahversorgung, das Vorhandensein von Schulen und Kindergärten, aber auch die kleinräumige Durchmischung mit Arbeitsstätten sind wesentliche Elemente der Wohnqualität in den Gründerzeitvierteln.“*¹⁸⁴

Bekräftigt wird diese durch eine aktuelle Stellungnahme des letzten Wohnbaustadtrats und designierten Bürgermeister von Wien, *Michael Ludwig*, 2014 bei einer Feierlichkeit zu 40 Jahre Sanfte Stadterneuerung:

„Seit den frühen 70iger Jahren wurden in Summe rd. 320.000 Wohnungen – das entspricht rund einem Drittel des aktuellen Wohnungsbestands in der Stadt – revitalisiert und auf einen zeitgemäßen Standard angehoben.... Darüber hinaus ist es durch diese besonders beachtlichen Sanierungsleistungen gelungen, den Anteil der Substandardwohnungen von mehr als einem Drittel vor vier Jahrzehnten auf etwa ein Prozent aller Wohnungen zu reduzieren“

¹⁸³ VfGH 12.10.2016, G 673/2015.

¹⁸⁴ <https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_19990518_OTS0133/wohnqualitaet-der-gruenderzeitviertel>

*Von den zahlreichen Standardanhebungen profitieren die Wienerinnen und Wiener am unmittelbarsten, da mit ihnen ein deutlicher Gewinn an Komfort sowie eine enorme Steigerung der Wohn- und Lebensqualität einher geht.*¹⁸⁵

Darüberhinaus wird bei dem stolzen Verweis auf die erreichten Ziele der Stadterneuerung auf einige interessante Zahlen verwiesen, mit denen die Verbesserung der Wiener Gründerzeitviertel belegt werden. So heißt es auf der Homepage der Wohnberatung Wien weiter:

„Nur noch ein Prozent der Wohnungen weist Substandard auf. Kaum ein Indikator beschreibt die Entwicklung der Wohnsituation der WienerInnen in den letzten vier Jahrzehnten besser als der Anteil an Substandardwohnungen. Im Jahr 1971 waren es mehr als 270.000 Wohnungen in ganz Wien, die kein WC/Wasser im Wohnungsverbund hatten. Aktuell sind es nur noch rund 11.000 Wohnungen, die Substandard (Kategorie D) aufweisen. Ausgehend von rund 35 % Anteil an Substandardwohnungen im Jahr 1971 konnte dieser auf etwa 1 % reduziert werden

Durch die umfassenden Sanierungsaktivitäten konnten aber auch die Ungleichheiten in den einzelnen Bezirken weitestgehend aufgehoben werden. So waren Anfang der 70er-Jahre im 15. Bezirk noch mehr als 60% der Wohnungen, die unter Kategorie D fallen, zu verzeichnen. Neben dem 15. Bezirk wiesen auch innerhalb des Gürtels der 5. Bezirk und außerhalb des Gürtels die Bezirke 16, 17 und 20 mit bis zu 60% einen sehr hohen Anteil an diesen Substandardwohnungen auf.

Lediglich in den Bezirken 1, 13, 19, 22 und 23 belief sich der Anteil an Wohnungen der Kategorie „D“ unter 20 %. In den anderen 13 Bezirken waren es zwischen 20% und 40% der Wohnungen, die nicht über Kategorie „D“ hinauskamen.

*Die Bezirke mit dem höchsten Anteil an Substandard sind heute die Gebiete des Westgürtels 15 bis 17. Allerdings liegt auch hier der Anteil der Wohnungen ohne WC im Wohnungsverbund bei unter 3%.*¹⁸⁶

Auf der anderen Seite ist de jure die Wohnlage des Gründerzeitviertels maximal als durchschnittlich einzustufen.¹⁸⁷

Abschließend ist festzuhalten, dass die Nichtgestattung eines Lagezuschlags gemäß § 16 Abs. 4 MRG für sogenannte „Gründerzeitviertel“ – die mit ihrem hohen Altbaubestand heutzutage zu den attraktivsten Wohngebieten zählen und auch aufgrund der Stadtentwicklung eine Lage aufweisen, die weit besser ist als durchschnittlich – einen ungerechtfertigten Eingriff des Gesetzgebers in die Mietzinsbildung darstellt. Die sich im Umkehrschluss

¹⁸⁵ <<https://www.wohnberatung-wien.at/aktuelles/detail/news/show/starke-leistung-der-sanften-stadterneuerung-in-wien/>>

¹⁸⁶ <<https://www.wohnberatung-wien.at/aktuelles/detail/news/show/starke-leistung-der-sanften-stadterneuerung-in-wien/>>

¹⁸⁷ § 2 Abs. 3 2.Satz RichtWG BGBl 800/1993.

ergebende Überlegung, dass jede, nicht in eine Wohnumgebung gemäß § 2 Abs. 3 RichtWG gelegene Wohnung, bereits als überdurchschnittlich zu bewerten ist, kann aber durch die schwammig gehaltenen Regulative der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens nicht vollzogen werden und wurde vom OGH in seiner ständigen Rechtsprechung abgelehnt.¹⁸⁸

Die Ermittlung des Lagezuschlags ist im Mietrechtsgesetz unter § 16 Abs. 3 MRG genau definiert, weshalb dieser nicht unter Anwendung des § 273 ZPO nach Ermessen des Gerichtes festgesetzt werden darf.

„Für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen gemäß Abs. 2 Z. 3 sind je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat Zuschläge oder Abstriche bis zur Höhe von 0,33 vH der Differenz zwischen dem der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil (§ 3 Abs. 2 und 5 und § 6 RichtWG) und den der Lage des Hauses entsprechenden Grundkostenanteilen je Quadratmeter der Nutzfläche zulässig, die unter Berücksichtigung der nach der Bauordnung zulässigen Bebaubarkeit für die Anschaffung von bebauten Liegenschaften, die überwiegend Wohnzwecken dienen, in dieser Lage (Wohnumgebung) üblicherweise aufgewendet werden.“¹⁸⁹

Um die Differenz zwischen dem der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil und den der Lage des Hauses entsprechenden Grundkostenanteile je Quadratmeter der Nutzfläche ermitteln zu können, ist zunächst Zweiterer zu berechnen. Dazu bedarf es der Feststellung der in dieser Gegend üblichen Grundpreise für unbebaute aber für Wohnbauten geeignete Grundstücke durch einen Realitätsachverständigen und – allenfalls mit Hilfe eines Bausachverständigen – der Umlegung dieser Preise auf die, unter Berücksichtigung der Bauvorschriften, erzielbaren Wohnnutzflächen.¹⁹⁰

Auf den der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil kann gemäß § 4 Abs. 1 RichtWG mit dem Richtwert kundgemachten Prozentanteil rückgerechnet werden. Von deren Differenz dieser beiden Grundkostenanteiles bilden 0,33 % den Lagezuschlag beziehungsweise Lageabstrich.¹⁹¹

Die Festlegung des in dieser Gegend üblichen Grundpreises erfolgt mittels Vergleichswertverfahren. Obwohl vor allem in Wien, als dicht besiedeltem Gebiet, Schwierigkeiten bei der Erlangung ausreichender Vergleichspreise auftreten, entschied der OGH in seinem Urteil

¹⁸⁸ OGH 15.12.1998, 5 Ob 199/98w; OGH 20.11.2017, 5 Ob 74/17v.

¹⁸⁹ § 16 Abs. 3 MRG BGBl 800/1993.

¹⁹⁰ OGH 16.01.2001, 5 Ob 241/00b *Reithofer* in *OTTO Immobilien*, Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht (2017), 12f.

¹⁹¹ OGH 16.01.2001, 5 Ob 241/00b; *Reithofer* in *OTTO Immobilien*, Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht (2017), 12f.

5 Ob 78/06s von 27.06.2006, dass sich im Einzelfall ergebende Schwierigkeit bei der Ermittlung eines der für den Lagezu- und -abschlag heranzuziehenden Parameters (hier des der Lage des Hauses entsprechenden Grundkostenanteiles) nicht die Ausnahme von der ausdrücklichen gesetzlichen Anordnung des § 16 Abs. 3 MRG rechtfertigen.¹⁹² Die Ermittlung des Grundkostenanteils durch einen Sachverständigen mittels Residualwertverfahrens wurde nicht anerkannt. Das vom Antragsgegner – mit dem Argument, § 16 Abs. 3 MRG könne mangels unbebauter Vergleichsobjekte auf den vorliegenden Sachverhalt keine Anwendung finden – vorgebrachte Gesetzprüfungsverfahren wurde vom OGH mit der Begründung, Schwierigkeiten bei der Anwendung gesetzlicher Kriterien im Einzelfall können nicht per se dazu führen, dass die gesetzliche Bestimmung unvollziehbar wird, abgelehnt.¹⁹³

Aufgrund dessen, dass die Nachvollziehbarkeit, ob die Einzelne für den Normadressaten relevante Wohnung in einem „Gründerzeitviertel“ liegt oder nicht und die damit einhergehenden Konsequenzen für den Lagezuschlag einen unangemessenen bauhistorischen Rechercheaufwand mit sich bringen, hat die Stadt Wien ein Straßenverzeichnis aller als „Gründerzeitviertel“ anzusehenden Gebieten veröffentlicht. Nach eigenen Angaben der MA 25, dienen als Datengrundlage die magistratsinternen Erfahrungswerte, die Gliederung erfolgt nach den jeweiligen Zählsprengeln. Dieses Verzeichnis, sowie die unten angeführte Lagezuschlagskarte der MA 25 haben keinen normativen Charakter, sondern dienen nur als Orientierungshilfe.¹⁹⁴ Die Gegenbeweispflicht, dass eine Liegenschaft sich nicht in einem Gründerzeitviertel nach dem von der Stadt Wien veröffentlichten Plan befindet hat der Vermieter zu erbringen.¹⁹⁵

Bei den sieben dargestellten Lagen der Karte ist jedoch zu beachten, dass es sich um jeweils durchschnittliche Grundkostenanteile handelt, die im konkreten Fall von einer Berechnung nach § 16 Abs. 3 RichtWG abweichen können.¹⁹⁶ Errechnet werden sie mittels folgender Formel:

$$\text{Lagezuschlag} = (\text{GKALage} - \text{GKARichtwert}) \times 0,33 \%$$

GKALage: Grundkostenanteil der zu vermietenden Wohnung

GKARichtwert: Grundkostenanteil des Richtwerts

¹⁹² OGH 27.06.2006, 5 Ob 78/06s.

¹⁹³ OGH 27.06.2006, 5 Ob 78/06s; VfGH 12.12.1987, G 55-58/87; VfGH 01.05. 2001, G 109/2000.

¹⁹⁴ *Dirnbacher/Heindl/Rustler*, Der Richtwertmietzins - Praxisorientierte Hinweise zur Mietzinsgestaltung (1994), 254.

¹⁹⁵ OGH 16.12.2014, 5 Ob 188/14d.

¹⁹⁶ *Reithofer* in *OTTO Immobilien*, Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht (2017), 13.

Lagezuschlagskarte der Stadt Wien (Jänner 2018)

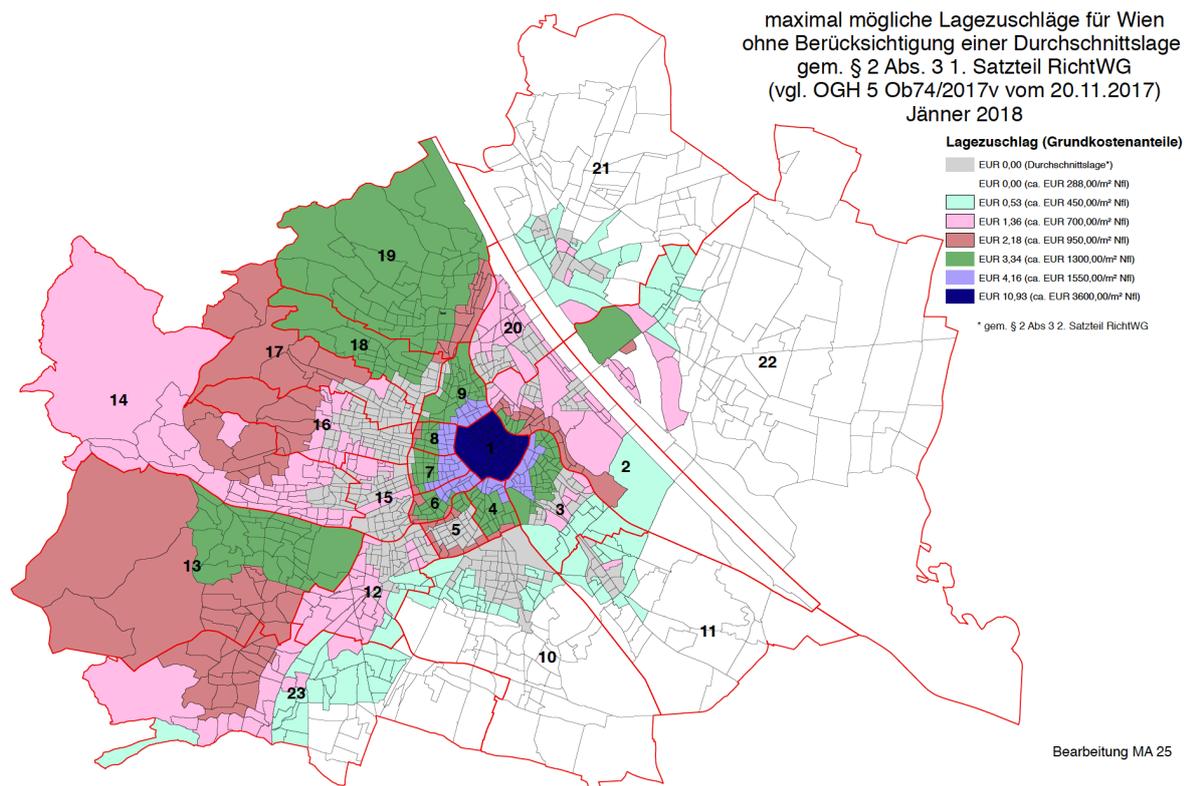


Abbildung 2: <<https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/ahs-info/lagezuschlagskarte.html>>

Die grau gefärbten Gebiete sind jenen Lagen, die per Gesetz nur als durchschnittlich gewertet werden. Dabei ist auffällig, dass diese Gebiete, die in der Zeit ihrer Errichtung um 1870 – 1917 definitiv in der Peripherie der Stadt Wien lagen, heute mitten im Stadtgebiet eingebettet zwischen Grünlagen am Stadtrand und Innenstadt liegen. Ebenso ist verwunderlich, dass ausschließlich für Wien ein Straßenverzeichnis sowie eine Lagezuschlagskarte erstellt wurden. Diese Tatsache unterstreicht deutlich, dass es sich bei der mietrechtlichen Norm des § 2 Abs. 3 RichtWG um ein reines Wiener Spezifikum im österreichischen Mietrecht handelt. Das gesetzliche Verwehren des Lagezuschlages kann erst in seiner maßgeblichen ökonomischen Bedeutung gefasst werden, wenn man diesen anderen Zuschlagskriterien gegenüberstellt.

4.2.3. Allfällige Zuschläge und Abstriche

Im Vergleich zur realen, individuellen Wohnung ist deren Richtwertmietzins unter Verwendung von, in § 16 Abs. 2 MRG enthaltenen Kriterien durch eine Reihe prozentueller Zuschläge und/oder Abschläge vom Richtwert unter Zugrundelegung der allgemeinen Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Lebens zu bestimmen.¹⁹⁷ Gemessen werden diese

¹⁹⁷ Hausmann in Hausmann/Vonkilch § 16 Rz 60.

immer an der mietrechtlichen Normwohnung, die Bewertung des Zustandes erfolgt immer zum Stichtag des Mietvertragsabschlusses.

Die mietrechtliche Normwohnung hat nahezu dem Idealbild einer Kategorie A Wohnung mit Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische), einer Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung zu entsprechen. Lediglich die Warmwasseraufbereitung wird gesetzlich nicht erwähnt, wobei es sich offensichtlich um einen Fehler des Gesetzgebers handelt.¹⁹⁸ Der Vergleich der mietrechtlichen Normwohnung zur konkreten Wohnung erfolgt durch Gewichtung der einzelnen Ausstattungsdetails, die als Kontrollinstrument der Bewertung dienen, für diese ist jedoch stets eine Gesamtschau vorzunehmen. Die Beurteilung ist stets von den Umständen des Einzelfalles abhängig und lässt dem Gericht einen bestimmten Beurteilungsspielraum.¹⁹⁹

Die wirtschaftlich wesentlichen Zu- und Abschläge werden hier kurz mit Prozentwerten gemäß der ebenfalls von der MA 25 herausgegebenen Richtlinie für die Ermittlung des Richtwertmietzinses gem. § 16 Abs. 2 MRG erläutert.²⁰⁰

§ 16 Abs. 2 Z. 1 MRG:

- Stockwerkslage unterstes Wohngeschoß niveaugleich - 5% bis - 15%
- Stockwerkslage Geschoßzuschlag ab dem 2. Stock pro Stock + 1,5%
- Stockwerkslage Abstrich für nicht vorhandenen Lift ab dem 2. Stock pro Stock - 4%
- Lage innerhalb des Stockwerks besondere Ruhelage + 20%
- Lage innerhalb des Stockwerks mit überdurchschnittlicher Beeinträchtigung etwa durch Lärm/ Geruchseinwirkung - 20%
- Wohnung mit Balkon, Loggia oder Terrasse bis zu + 10%
- Wohnung ohne Keller - 2,5%

§ 16 Abs. 2 Z. 2 MRG nennt Zuschläge für die Ausstattung der Wohnung (des Gebäudes) mit den in § 3 Abs. 4 RichtWG angeführten Anlagen, Garagen, Flächen und Räumen, wobei die jeweiligen Zuschläge mit den bei der Ermittlung des Richtwerts abgezogenen Baukostenanteilen begrenzt sind.

- Garage 20,92%
- Aufzug 9,09%
- Gemeinsame Wärmeversorgung 3,55%
- Fahrrad und Kinderwagenraum 1,14%

¹⁹⁸ Schuster, Wobl 1996, 90f.

¹⁹⁹ Dirnbacher, MRG 2013, 310.

²⁰⁰ <<https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pdf/richtwert-2014.pdf>>

§ 16 Abs. 2 Z. 4 MRG regelt Zuschläge für den Erhaltungszustand des Hauses. Gemäß § 2 Abs. 2 1. Satz RichtWG befindet sich ein Gebäude in ordnungsgemäßigem Erhaltungszustand, wenn der Zustand seiner allgemeinen Teile „nicht bloß vorübergehend einen ordentlichen Gebrauch der Wohnung gewährleistet“. Das bedeutet jedoch nicht, dass nicht einmal Verschönerungsarbeiten erforderlich sein dürfen.²⁰¹ Der Erhaltungszustand eines Hauses kann auch besser sein als jener, der für die mietrechtliche Normwohnung verlangt wird, so ist dies beispielsweise bei einer aufwendigen Generalsanierung eines Altbaus der Fall.

- Erhaltungszustand des Hauses von + 10% bis - 20%

§ 16 Abs. 2 Z. 5 führt Abstriche für die gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung niedrigere Ausstattungskategorie bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie B und bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie C an. Die genannten Prozentwerte beruhen noch auf einer Empfehlung des Beirats zur Ermittlung des Richtwerts für das Land Wien vom 24. Februar 1994.²⁰²

- Kategorie B - 25%
- Kategorie C - 50%

Dieser Vergleich des Lagezuschlags mit den weiteren wesentlichen Zu- und Abschlägen des § 16 Abs. 2 MRG zeigt seine wirtschaftliche Bedeutung. Schon ein Lagezuschlag von 1,36 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche ergibt einen Zuschlag von 24,37% ein Lagezuschlag von 3,34 Euro pro Quadratmeter ergibt einen Zuschlag von 59,86% des Richtwertmietzinses. Dieser Mangel an Mieteinnahmen in Gebieten, die sich Großteils genau zwischen den gerade herausgegriffenen Lagezuschlagszonen befinden ist unergründlich und trägt wenig bis gar nicht zur Entspannung der Mietpreise am Wiener Wohnungsmarkt bei. Im Gegensatz schadet das Verbot des Lagezuschlags der Erhaltung von Gründerzeithäusern und beeinträchtigt, durch den damit herbeigeführten Verfall oder/und Abriss von Gründerzeithäusern, das typische Wiener Stadtbild in diesen Gebieten um so deutlicher.

4.3. Der Erhaltungsbeitrag als „Wertbeständigkeit des Mietzinses“

Aufgrund der großen Diskrepanz zwischen frei vereinbarten Mietzinsen und den hinter diesen zurückgebliebenen Altmieten kam es durch das MRG 1981 zur Schaffung des Erhaltungsbeitrags. Dieser trat mit 01.01.1982 in Kraft und sollte die Erhaltung von nicht rentablen Gründerzeithäusern sichern und ist vorrangig bei sogenannten „Friedenskronenmietzinsen“ anwendbar.

²⁰¹ Dirnbacher/Heindl/Rustler, Der Richtwertmietzins (1994); 52.

²⁰² <<https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pdf/richtwert-2014.pdf>>

Der Erhaltungsbeitrag errechnete sich gemäß § 45 MRG aus zwei Drittel des betreffenden Kategoriemietzinses, abzüglich des schon veranschlagten Hauptmietzinses.²⁰³ Der Vermieter war verpflichtet den eingehobenen Erhaltungsbeitrag einer gesondert zu berechnenden Mietzinsreserve mit fünfjähriger Bindung zuzuführen. Für den Fall, dass das eingehobene Kapital nicht ordnungsgemäß oder innerhalb dieser Frist verwendet wurde, hätte es verzinst an den Mieter zurückgeführt werden müssen.²⁰⁴ Um diese drohende Rückzahlung zu vermeiden, streckte der Gesetzgeber durch die MRG Novelle 1985 die Frist auf zehn Jahre und wandelte den Erhaltungsbeitrag gleichzeitig in den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB).²⁰⁵ Durch diese Änderung wurde es möglich das veranschlagte Kapital nicht nur in die Erhaltung der Häuser zu investieren, sondern großzügige Verbesserungsmaßnahmen vorzunehmen, was zu einer Verbesserung der Wohnqualität führte und gleichzeitig das Brachliegen des Kapitals verhinderte.

Durch das 3. WÄG kam man einer erneuten drohenden Rückzahlung zuvor und schuf zwei Optionen für den Vermieter mit dem nicht investierten EVB umzugehen.

Erstere sah vor, dass der Vermieter eine Verpflichtungserklärung abgab, den gesamten eingehobenen EVB zweckgebunden bis zum 31.12.1996 zu verwenden. Für den Fall, dass nicht der gesamte Betrag investiert wurde, musste bis zum 31.1.1997, eine Rückzahlung der gesamten eingehobenen Summe an die Mieter erfolgen.²⁰⁶

Die zweite Option, ohne eine solche Verpflichtungserklärung, beließ es bei der alten Rechtslage des § 45 MRG, die vorsah den eingehobenen aber nicht seinem Verwendungszweck zugeführten EVB nach Ablauf von 10 Jahren an die Mieter zurückzuzahlen.²⁰⁷

Für die neu ab März 1994 eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sah die neue Gesetzesfassung des 3. WÄG keine Rückzahlungsverpflichtung nach Verstreichen der 10 Jahre vor.²⁰⁸ Aus diesem Grund wird in der herrschenden Lehre von einem Etikettenschwindel gesprochen,²⁰⁹ da es zu einer schlichten Anhebung des Hauptmietzinses bei Altverträgen kam, auch wenn von Seiten des Gesetzgebers davon noch keine Rede war.²¹⁰

Wie *Dirnbacher* schon feststellte, ist ein Eingriff in bestehende Verträge, insbesondere in Altmietverträge eine sehr heikle Angelegenheit, denn es gilt das Prinzip der Vertragstreue („pacta sunt servanda“).²¹¹ Dennoch deklarierte die Politik in der Mietrechtsnovelle 2001, den schon faktisch durch das 3. WÄG erfolgten Eingriff in bestehende Verträge, auch wörtlich

²⁰³ § 45 Abs. 1 MRG BGBl 520/1981.

²⁰⁴ *Würth/Zingher*, Miet- und Wohnungsrecht (1997) § 45 Rz 1.

²⁰⁵ Hausmann in Hausmann/Vonkilch § 45 Rz 6.

²⁰⁶ a.a.O. § 45 Rz 9.

²⁰⁷ a.a.O. § 45 Rz 11.

²⁰⁸ *Würth*, WoBI 1993, 149 (161).

²⁰⁹ a.a.O. 149 (161).

²¹⁰ Hausmann in Hausmann/Vonkilch § 45 Rz 13.

²¹¹ *Dirnbacher*, MRG 2013, 596.

durch die Umwandlung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags in einen Teil des Hauptmietzinses. Mit dem Inkrafttreten der MRN 2001 am 01.01.2002 war der EVB endgültig Geschichte.

Diese rein wörtliche Änderung brachte aber keine erneute Anhebung des Mietzinses mit sich, § 45 Abs. 1 MRG gestattete dem Vermieter nun lediglich den Hauptmietzins mit einem bestimmten Maximalbetrag festzuschreiben. Der Geltungsbereich des § 45 MRG blieb damit unverändert und ist nur auf Mietverträge, die vor dem 01.03.1994 abgeschlossen wurden, sogenannte „Altverträge“ anwendbar.²¹²

Die für § 45 MRG geltende Überschrift „Wertbeständigkeit des Mietzinses“ ist wohl der Versuch des Gesetzgebers eine vorsichtige Umschreibung für das unpopuläre Wort eines Mindestmietzinses zu finden.²¹³ Die Höhe auf die der Mietzins angehoben werden darf, stützt sich auf die regelmäßige Kundmachung des Bundesministers für Justiz, der gemäß § 16 Abs. 6 MRG dazu verpflichtet ist, die wiederum durch die Bundesanstalt Statistik Österreich bestimmte Indexveränderung, festzulegen.²¹⁴

Der derzeit gemäß § 45 Abs. 1 MRG gültige Mietzins pro Quadratmeter Nutzfläche und Monat, Stand Februar 2018 beträgt für:²¹⁵

- Wohnungen der Kategorie A und Geschäftsräumlichkeiten 2,39 Euro
- Wohnungen der Kategorie B 1,80 Euro
- Wohnungen der Kategorie C und Wohnungen der Kategorie D in brauchbarem Zustand 1,20 Euro
- Wohnungen der Kategorie D in unbrauchbarem Zustand 0,90 Euro

In der Praxis bildet die Wertbeständigkeit des Mietzinses gemäß § 45 MRG häufig die einzige Möglichkeit für Zinshausbesitzer ihrer Erhaltungspflicht gemäß § 3 MRG auch nur im geringsten nachkommen zu können. Eine vollständige Deckung der meist kostspieligen Erhaltungsmaßnahmen bei Gründerzeithäusern kann durch den oben angeführten Mietzins nicht erreicht werden.

Für die Ermittlung der Kategorie ist wie bei § 16 MRG auf den Ausstattungszustand der Wohnung zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags Bezug zu nehmen. Dieser Grundsatz der Urkategorie stellt eine, durch das OGH Urteil 5 Ob 211/97h rechtlich festgeschriebene Begünstigung des Mieters dar.²¹⁶ Dieses Urteil ist jedoch äußerst kritisch zu sehen, da in vielen Fällen die Urkategorie nicht mehr oder nur noch aufgrund von Annahmen festzustellen ist. Darüber hinaus werden die Vermieter von besonders alten Mietverträgen durch diese Regelung um ihre Rendite gebracht, da in einem Großteil der

²¹² Hausmann in Hausmann/Vonkilch § 45 Rz 2.

²¹³ *Dirnbacher*, MRG 2013, 598.

²¹⁴ a.a.O. 336f.

²¹⁵ § 45 Abs. 1 MRG BGBl 10/2018.

²¹⁶ OGH 16.09.1997, 5 Ob 211/97h.

Gründerzeithäuser, vor allem in den ehemaligen Arbeitervierteln den sogenannten „Gründerzeitvierteln“ nur Substandardwohnungen vorhanden waren, diese aber durch Wohnraumverbesserung und Renovierungsarbeiten größtenteils eine Kategorieanhebung erfahren haben. Durch diese auch oft vom Mieter selbst vorgenommenen Verbesserungsarbeiten und die damit einhergehende faktische Kategorieanhebung ist der Mieter in der Lage eine Kategorie A Wohnung durch eine im Laufe der Jahre längst rentierte Investition, zum Preis einer Kategorie D Wohnung zu bewohnen.

Fraglich ist mit welchem Recht der Mieter als Bestandsnehmer, dem Vermieter verwehren kann aus seinem Eigentum Gewinn zu erwirtschaften und viel mehr noch die zu erzielende Rendite für sich selbst zu nutzen während der Vermieter durch die Erhaltungspflicht des Hauses gemäß § 3 MRG ein Verlustgeschäft schreibt oder dieses mit Querfinanzierungen der übrigen Mieter verhindern muss.

Gleichzeitig wird dem Vermieter durch die Möglichkeit des Abtretens von Mietrechten faktisch, die Chance genommen in sein Eigentum zu investieren und durch eine Anhebung der Wohnqualität einen angemessenen Mietzins zu lukrieren.

Diese Thematik der Weitergaberechte und des Preisschutzes, welche ins besonders zur Verschärfung des Bestandsschutzes und der damit einhergehenden faktischen Eigentumsbeschränkung der Vermietungsobjekte weiter über die Unrentabilität hinaus beitragen, wurde vom Autor bereits in der Bachelorarbeit über *„Die Enteignung des Hauseigentümers durch den Friedenskronenzins“* genau beleuchtet und kann im Anhang dieser Arbeit nachgelesen werden.

Die mit diesen Bestimmungen herbeigeführte unverhältnismäßige Belastung des Hauseigentümers ist insbesondere für die in Kapitel 6.2 thematisierten jüngsten Urteile des Verfassungsgerichtshofes relevant.

5. Ökonomische Betrachtung des Mietmarktes

Wohnen ist ein unverzichtbares Grundbedürfnis eines jeden Menschen. Das Gut Wohnen weist einige Besonderheiten auf, die sich im Wohnungsmarkt und seiner Funktionsweise ausdrücken. Aufgrund dieser im Weiteren zu beschreibenden Besonderheiten werden Eingriffe des Staates in den Wohnungsmarkt gerechtfertigt um das Erreichen der sozialpolitischen Ziele des Staates sicherzustellen und kein Marktversagen durch den Markt als alleinige Allokationsform hervorzurufen.²¹⁷

Die erste wesentliche Besonderheit des Gutes Wohnen ist seine fehlende Substituierbarkeit. Es existieren zwar teilweise für den temporären Ersatz geeignete Güter, auf Dauer ist Wohnen und die dafür notwendige Unterkunft jedoch nicht zu ersetzen. Die Wohnform passt sich jedoch an die jeweils zeitgemäßen Grundbedürfnisse und die gesellschaftliche Entwicklung stetig an.

Eine weitere Besonderheit ist die Immobilität des Gutes Wohnen, es kann – außer in besonderen Ausnahmefällen – nur an einem bestimmten Ort konsumiert werden. Der Nutzen des Gutes hängt damit ganz massiv von seiner Umgebung und deren Qualitäten ab. Einhergehend damit ist die Heterogenität jeder Wohnung an sich. Neben dem Standort können Wohnungen noch nach einer Vielzahl weiterer Kriterien, wie Lage und Ausrichtung im Gebäude, Größe, Anzahl der Räume, Ausstattung, etc. unterschieden werden. Aber vor allem die Rechtsform (Miet-, Eigentums-, Genossenschaftswohnung, etc.) führt zur Unterteilung des Wohnungsmarktes in mehrere Teilmärkte.²¹⁸

Die Dauerhaftigkeit von Wohneinheiten, bestimmt durch ihre physische Beschaffenheit ist im Verhältnis zu anderen Gütern des täglichen Bedarfs eine sehr lange. Dies führt dazu, dass der Wohnungsneubau im Verhältnis zum Wohnungsbestand nur einen sehr geringen Teil ausmacht. Durch die Beschaffenheit des Gutes Wohnen ist auch eine sehr lange Produktionsdauer, meist weit über die Zeit von 2 Jahren hinausgehend, für die Herstellung eines Gutes vorherbestimmt.²¹⁹ Aus diesen beiden Gründen kann auch der Wohnungsbestand nicht entsprechend rasch an die sich laufend verändernden Bedürfnisse der Konsumenten angepasst werden. Ebenso können Bedarfsänderungen durch die beschränkte bzw. unmögliche Teilbarkeit von Wohnungen faktisch nur durch einen Wechsel des individuellen Gutes Wohnen entsprochen werden.

Mit der langen und materialintensiven Herstellung des Gutes Wohnen sind auch entsprechend hohe Produktionskosten verbunden. Dieser Kapitalbedarf wird zu großen Teilen über den Finanzmarkt gedeckt und führt vor allem aufgrund der hohen und langen Kapitalbindung

²¹⁷ Kunnert/Baumgartner, Instrumente und Wirkung der österreichischen Wohnpolitik, Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung (2012), 2.

²¹⁸ Kunnert/Baumgartner, (2012), 3f.

²¹⁹ a.a.O. 3f.

zu entsprechend engen Verflechtungen dieser beiden Märkte. Folglich sind die Rückflüsse des investierten Kapitals durch die Beständigkeit des Gutes Wohnen, über einen sehr langen Zeitraum zu erwarten, woraus sich eine erst sehr späte tatsächliche Rendite jedes investierten monetären Betrages ergibt.²²⁰

Ein weiteres Charakteristikum des Wohnungsmarktes ist die geringe Anpassungselastizität, die sich aus der langen Dauer der Preisanpassung als auch der langen Dauer der Mengenanpassung ergibt. So kann auf eine Wohnungsknappheit durch die lange Produktionsdauer von zusätzlichem Wohnraum nur sehr träge reagiert werden.²²¹ Dazu kommt, dass die Wohnbaukonjunktur so wie die gesamtwirtschaftliche Konjunktur Zyklen unterliegt und durch diese sowie weitere fundamentale Faktoren beeinflusst wird. Neben der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur sind die fundamentalen Faktoren für den Wohnbaumarkt die Bevölkerungs-, die Baukosten-, die Zins- und die Einkommensentwicklung, die auf die Wohnbauinvestitionen und die Preisentwicklung maßgeblichen Einfluss haben.²²²

5.1. Zahlen, Daten, Fakten

Das Eigentums- bzw. Rechtsverhältnis, welches ein Haushalt an einer Wohnung hält, ist eines der zentralsten Merkmale der Wohnsituation. Gemäß einer Studie der Statistik Austria wird knapp die Hälfte der österreichischen Hauptwohnsitzwohnungen in Eigentum, weitere 43% in Mietverhältnissen (Gemeinde-, Genossenschafts-, sonstige Hauptmietwohnungen oder Untermiete) bewohnt.²²³

Eigentums- und Mietquote von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland

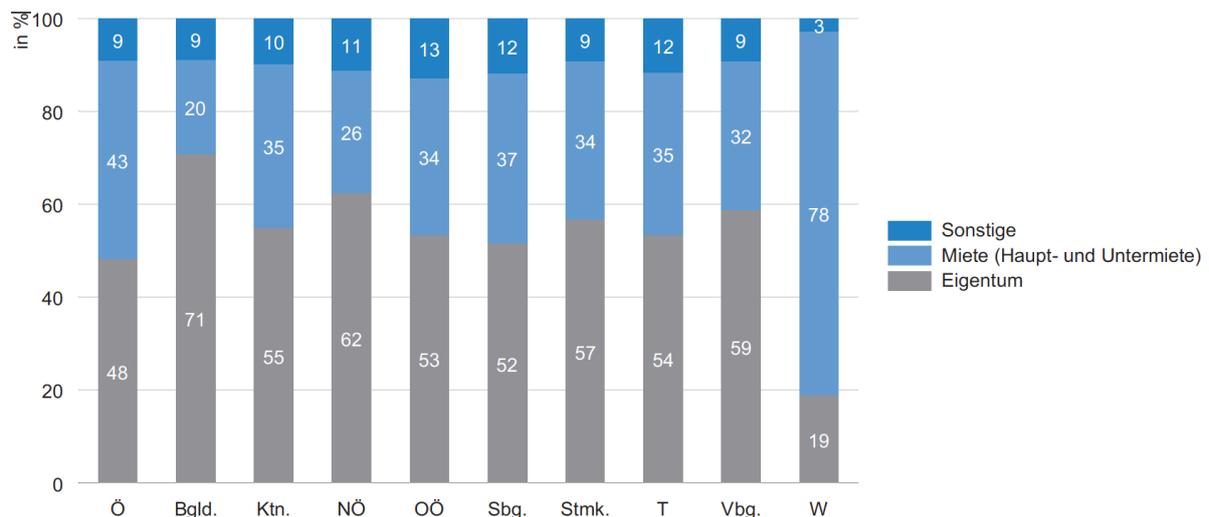


Abbildung 3: Statistik Austria, Mikrozensus 2016.

²²⁰ Kunnert/Baumgartner, (2012), 4.

²²¹ a.a.O. 6.

²²² a.a.O. 13f.

²²³ Statistik Austria, Wohnen, Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik (2017), 21.

Aus der Grafik deutlich ersichtlich ist, dass zwischen den Bundesländern erhebliche Unterschiede bezüglich Eigentums- und Mietquote existieren. Wien nimmt im Vergleich zum Rest Österreichs eine Sonderstellung ein, hier ist die Mietquote besonders hoch, beinahe vier Fünftel, (78 Prozent) der Privathaushalte leben in Miete und weniger als jeder fünfte Haushalt in Eigentum. In den übrigen Bundesländern variiert die Mietquote zwischen 20% im Burgenland und 37% in Salzburg.²²⁴ Die Eigentumsquote lag dagegen im österreichischen Durchschnitt bei 49,6%, in Wien lediglich bei 19,8%.²²⁵

Im europäischen Vergleich kann in Österreich allgemein von einer durchaus adäquaten Wohnraumversorgung gesprochen werden, pro 1.000 Einwohner stehen etwa 440 Wohneinheiten zur Verfügung, in denen im Schnitt 2,3 Personen zusammen leben.²²⁶ Der Anteil der Konsumausgaben für Wohnen entspricht in etwa 21%, im europäischen Vergleich liegt Österreich damit im Mittelfeld. Etwa knapp 60% der Bevölkerung gibt an, Wohnen als eine finanzielle Belastung zu spüren, aber nur ein sehr geringer Teil 15% empfindet Wohnen als starke finanzielle Belastung.²²⁷ In etwa 6% der Haushalte beziehen Wohnbeihilfe, wobei die Tendenz leicht steigend ist.²²⁸

Der Mietmarkt kann in verschiedene Arten von Hauptmietwohnungen unterteilt werden. Im österreichischen Gesamtdurchschnitt werden 8% als Gemeindewohnungen, 16% als Genossenschaftswohnungen und 18% als sonstige Hauptmietwohnungen bewohnt. Etwa 1% der Privathaushalte lebt in Untermiete.²²⁹

Wien mit der höchsten Mietquote, hat im Bundesländervergleich mit 24% auch den bei weitem größten Anteil an Gemeindewohnungen. Darüberhinaus wohnt jeder fünfte Wiener Haushalt in einer Genossenschaftswohnung und nur ein Drittel in einer sonstigen Hauptmietwohnung. Eine gänzlich andere Zusammensetzung als in den übrigen Bundesländern weist auch die Eigentumsquote in Wien auf, während 12% aller Wiener Haushalte im Wohnungseigentum leben, entfallen nur 6% aller Haushalte auf Hauseigentum.²³⁰ Aus der untenstehenden Grafik kann sehr gut abgelesen werden, dass in kleineren Gemeinden das Eigentum, insbesondere das Hauseigentum die Wohnform dominiert.

²²⁴ Statistik Austria, Wohnen, Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik (2017), 11.

²²⁵ Statistik Austria, Mikrozensus 'Wohnsituation in Hauptsitzwohnungen nach Bundesland', erstellt am 19.3.2015.

²²⁶ Kunnert/Baumgartner, (2012), 43.

²²⁷ *Dol/Haffner*, Housing Statistics in the European Union 2010, Ministry of the Interior and Kingdom Relations, 95.

²²⁸ Kunnert/Baumgartner, (2012), 43.

²²⁹ Statistik Austria, Wohnen, Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik (2017), 22.

²³⁰ Statistik Austria, Wohnen, Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik (2017), 22.

Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen nach Gemeindegrößenklasse

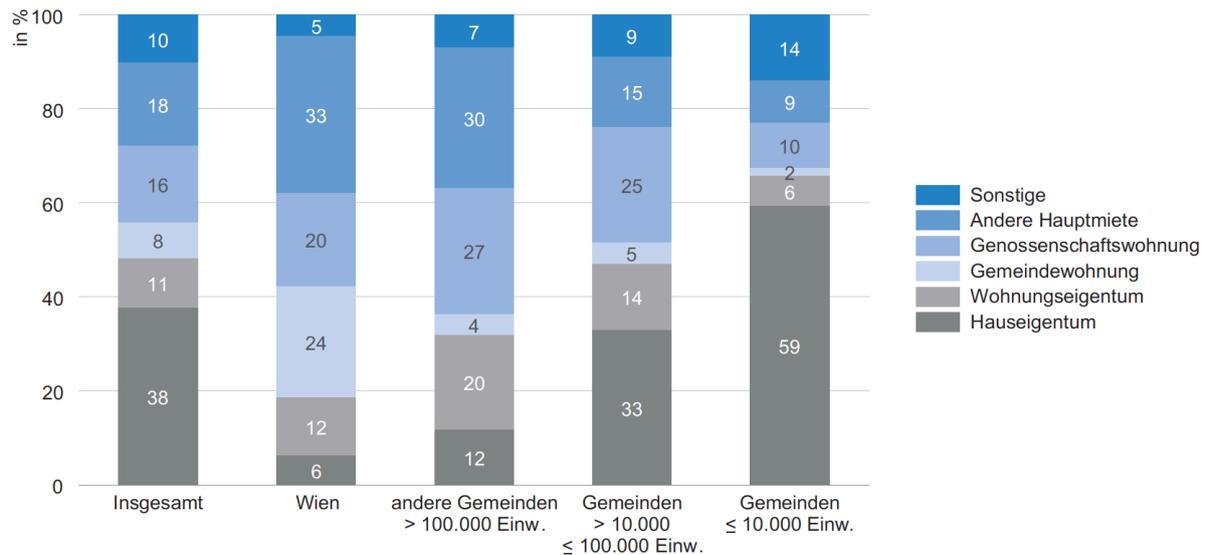


Abbildung 4: Statistik Austria, Mikrozensus 2016.

In den übrigen Städten mit über 100.000 Einwohnern (Graz, Linz, Salzburg und Innsbruck) dominiert ebenso wie in Wien die Hauptmiete – mit durchschnittlich 61% an allen Hauptwohnsitzwohnungen – die Wohnform. Allerdings ist dieses Segment regional sehr unterschiedlich gegliedert. Wien kompensiert durch seine hohe Zahl an Gemeindewohnungen, nicht nur die geringere Eigentumsquote, sondern hat mit ihnen auch einen massiven Anteil und Einfluss auf den Wiener Mietmarkt, wie die anschließende Grafik zeigt. Beinahe jeder dritte Wiener Haushalt in Hauptmiete lebt in einer Wohnung der Gemeinde Wien (hochgerechnet etwa 213.000 Wohnungen).²³¹

Art der Hauptmiete von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland

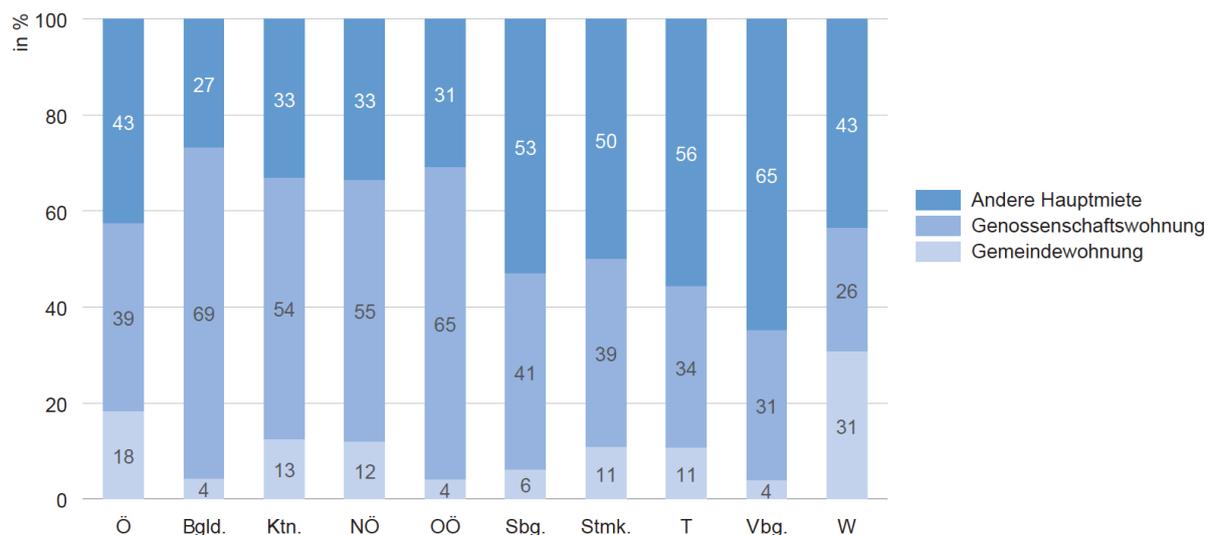


Abbildung 5: Statistik Austria, Mikrozensus 2016.

²³¹ Statistik Austria, Wohnen, Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik (2017), 23f.

Von den sonstigen Hauptmietwohnungen (den nicht Gemeinde- oder Genossenschaftswohnungen) unterliegen, laut einer Auswertung der Statistik Austria von 2014 alleine in Wien ca. 131.000 Wohnungen dem Richtwertmietzins. Das entspricht knapp der Hälfte der privaten Mietverhältnisse und das obwohl der Richtwertmietzins fast ausschließlich im Vollarwendungsbereich des MRG – und damit vor allem auf Wohnungen im Wohnungseigentum, die mit einer vor dem 08. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurden – Anwendung findet.²³²

Bemerkenswert ist dies insbesondere, da im österreichischen Vergleich mehr als jeder vierte Haushalt eine Wohnung bewohnt, die nach 1990 erbaut wurde. Bundesweit leben knapp drei von zehn Haushalten in einem Wohnobjekt, das in den 1960er bis 1970er Jahren entstanden ist, und nur 14,7% in einer Wohnung mit Baujahr vor 1919. Doch auch in dieser Statistik bestehen deutliche Unterschiede zwischen den Bundesländern.

In Wien ist mit mehr als jedem vierten Haushalt der Anteil der Wohnungen in vor 1919 erbauten Gebäuden am höchsten wogegen der Anteil der nach 2000 errichteten Wohnungen mit 11,1% als vergleichsweise gering anzusehen ist.²³³ Wien hat bei einer Gesamtanzahl von 164.746 Gebäuden 32.422 Gebäude die vor 1919 errichtet wurden, dies entspricht einem Anteil von knapp 20% (Stand 2011).²³⁴ Bundesweit gab es 1971 noch 531.046 Gebäude die vor 1919 errichtet wurden im Jahr 2011 hat sich diese Zahl um rund 40% auf 327.350 Gebäude reduziert.²³⁵ Zum Einen ist dies mit dem hohen Alter der Gebäude und dem damit einhergehenden Ende ihrer Lebensdauer begründet zum Anderen schlichtweg durch ihre Unrentabilität im Vergleich zu Neubauten.

Je nach Quelle und Definition des gründerzeitlichen Zinshauses schwanken die Zahlen, einzig ist man sich darüber, dass ihre Ziffer stetig sinkt. Gemäß eines Berichts in der Zeitung „Der Standard“ gab es im Jahr 2009 nur noch knapp 15.000 Häuser, welche in dem Zeitraum der Gründerzeit – in den Jahren zwischen 1848 bis 1918 errichtet wurden. Während diese für die gesamte Stadt Wien einem Anteil von rund 10% entspricht, weisen die Bezirke 7, 8 und 9 noch einen entsprechend hohen Anteil von ca. 40% dieser Bauten auf.²³⁶ Zu beachten ist jedenfalls, dass sich durch die Alterung des Gebäudebestands der Anwendungsbereich des MRG im Laufe der Zeit sukzessive verkleinert.²³⁷

Laut einem Bericht von *Walter Rosifka* Leiter des Teams Wohnpolitik in der Abteilung

²³² <<http://www.ovi.at/de/verband/presse/presstexte/2016/VI-Marktausblick-2016.pdf>>

²³³ Statistik Austria, Wohnen, Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik (2017), 19.

²³⁴ Statistik Austria, Gebäude und Wohnungen 2011 nach dem Errichtungsjahr des Gebäudes und Bundesland, Registerzählung 2011, erstellt am 04.12.2013.

²³⁵ Statistik Austria, Gebäude- und Wohnungszählungen 1971 bis 2001, Registerzählung 2011. Erstellt am 04.12.2013.

²³⁶ <<https://derstandard.at/1254311891481/Wiens-Gruenderzeit-Haeuser-verschwinden-langsam>>

²³⁷ Kunnert/Baumgartner, (2012), 63.

KonsumentInnenpolitik der Arbeiterkammer Wien, gibt es in Wien 650.000 Hauptmietwohnungen, davon 215.000 Gemeindewohnungen (33,1%), 155.000 Genossenschaftswohnungen (23,8%) und 280.000 private Mietwohnungen (43,1%). Nach seinen Angaben wurden von den 280.000 privaten Hauptmietwohnungen ca. 220.000 vor 1945 errichtet und von diesen annähernd 100% vor 1919.²³⁸ Seiner Ansicht und Zählweise nach, gibt es heute noch etwa 20.000 Gründerzeithäuser in Wien, wobei ca. 5.000 davon in manchen Zählungen nicht mehr berücksichtigt werden, weil Wohnungseigentum begründet wurde.²³⁹

Die von OTTO Immobilien in Iffrem seit 2009 jährlich erscheinenden Wiener Zinshausbericht veröffentlichten Zahlen zeigen, dass mit Stichtag 15.08.2017 nur noch rund 14.495 klassische gründerzeitliche – Zinshäuser in Wien existieren. Dies entspricht einem Rückgang des Bestandes seit 2009 um knapp 7%. Hauptgrund für den Verlust von gründerzeitlichen Zinshäusern nach der Auslegung von OTTO Immobilien – ist die Begründung von Wohnungseigentum. Die Seltenheit von Abrissen gründerzeitlicher Zinshäuser spricht für ihre hohe bauliche Qualität bzw. die ausgezeichnete Adaptierbarkeit.²⁴⁰

Nach der Einschätzung von EHL Immobilien in ihrem Wiener Zinshaus-Marktbericht 2017 setzt sich der Trend des Bestandsrückgangs an Zinshäusern aus der Gründerzeit kontinuierlich fort. Als Ursache für diese Entwicklung sieht EHL Immobilien, die Parifizierung mit anschließendem Abverkauf von Eigentumswohnungen und den Abriss von Altgebäuden, die dann durch Neubauten ersetzt werden. Ein wichtiger Grund für den Abriss ist in den Augen der Immobilienmakler die starke Nachfrage nach Neubauwohnungen in zentraler Lage. Wogegen bautechnische Vorschriften die Modernisierung und den Ausbau von Zinshäusern unverhältnismäßig verteuern. Gleichzeitig ist für die Renditebetrachtung zu berücksichtigen, dass Gründerzeithäuser in den Vollarwendungsbereich des MRG fallen, wobei die Lücke zwischen Richtpreismieten und freien Marktmieten dabei von wachsender Bedeutung ist.²⁴¹

Aktuelle und verlässliche Zahlen zu der Anzahl an Substandardwohnungen in Wien sind nicht auffindbar. Ebenso wenig bestehen Statistiken zum Anteil der Wohnungen und der Bevölkerung welche in Gründerzeitvierteln mit Lagezuschlagsverbot beheimatet sind. Fest steht allerdings, dass durch die starken Modernisierungsbestrebungen der Stadt die Zahl der Substandard Wohnungen massiv gesunken ist.

Fassmann/Hatz sprechen davon das im Jahr 2001 nur mehr 2% aller Wiener Wohnungen,

²³⁸ *Rosifka*, in *Prenner Wien Wächst – Wien Wohnt*, Arbeiterkammer Wien (2015), 60f.

²³⁹ *Rosifka*, in *Prenner Wien Wächst – Wien Wohnt*, Arbeiterkammer Wien (2015), 60f.

²⁴⁰ OTTO Immobilien, Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht (2017), 13.

²⁴¹ EHL Immobilien, Wiener Zinshaus-Marktbericht (2017), 8.

das sind ungefähr 20.000 Stück dem Substandard unterlagen.²⁴² Ferner wie in Kapitel 4.2.2 schon erwähnt, spricht der Wohnbaustadtrat Wiens davon, das seit den 70er Jahren rund 320.000 Wohnungen auf zeitgemäßen Standard angehoben wurden, wodurch der Anteil der Substandardwohnungen von mehr als einem Drittel vor vier Jahrzehnten auf etwa ein Prozent aller Wohnungen reduziert wurde.²⁴³ Auf der Homepage der Wohnberatung Wien weiter heißt es dazu, dass aktuell nur noch rund 11.000 Wohnungen, 1% des Bestandes, als Substandard (Kategorie D) auszuweisen sind.²⁴⁴

Die Statistik Austria bekräftigt diese Darstellungen und schreibt in ihrem Bericht zum Wohnen 2017, die Ausstattung der Wohnungen hat sich in den letzten zwei Jahrzehnten kontinuierlich verbessert. Im Jahr 1996 fielen erst 79% der Wohnungen in die höchste Ausstattungskategorie A und weitere 14% entsprachen der Kategorie B. Im Jahr 2016 sind bereits 93% Kategorie A Wohnungen und somit mit Bad bzw. Dusche und WC in der Wohnung sowie Zentralheizung (bzw. gleichwertiger Heizung) ausgestattet.²⁴⁵ Der Anteil an Wohnungen mit Badegelegenheit, WC und Einzelofenheizung, also Wohnungen der Ausstattungskategorie B lag bei 5,3%. Nahezu verschwunden sind die Kategorie C Wohnungen, deren Anteil nur noch bei 0,3% liegt, sowie Substandardwohnungen der Ausstattungskategorie D mit 1,1%.²⁴⁶

²⁴² Fassmann/Hatz, in *Fassmann/Hatz/Matznetter*, Wien - Städtebauliche Strukturen und gesellschaftliche Entwicklung (2009), 29.

²⁴³ <<https://www.wohnberatung-wien.at/aktuelles/detail/news/show/starke-leistung-der-sanften-stadterneuerung-in-wien/>>

²⁴⁴ <<https://www.wohnberatung-wien.at/aktuelles/detail/news/show/starke-leistung-der-sanften-stadterneuerung-in-wien/>>

²⁴⁵ Statistik Austria, *Wohnen, Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik (2017)*, 12.

²⁴⁶ Statistik Austria, *Wohnen, Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik (2017)*, 28.

6. Juristische Betrachtung des Richtwertgesetzes aus heutiger Sicht

Das österreichische Rechtssystem ist von seiner Systematik her kein kasuistisches Rechtssystem, dennoch hat, wie unter Kapitel 2 bereits kurz beschrieben, die Rechtsprechung einen wesentlichen Beitrag zur Rechtsentwicklung. Aus diesem Grund und da der Verfassungsgerichtshof bei seinen jüngsten Entscheidungen zum Mietrechtsgesetz auf der gewachsenen Judikatur aufbaut, werden die wesentlichen Entscheidungen und Rechtsmeinungen hier erläutert.

6.1. Relevante Judikatur des EGMR

Die wohl relevanteste Entscheidung in diesem Kontext ist die Rechtsache *Mellacher* aus dem Jahr 1989. In diesem Verfahren wurde von den Beschwerdeführern, allesamt Eigentümer von Wohnungen, vor dem Europäischen Gerichtshof für Menschenrechte vorgebracht, sie seien in ihrem Recht auf Eigentum, wie es Artikel 1 des 1. Zusatzprotokolls zur EMRK vorsieht, verletzt. Begründet hatten sie dies durch die Ermäßigung/Herabsetzung von angeblich überhöhten Mietzinsen die ihren Mietern in Anwendung des § 44 Mietrechtsgesetzes 1981 zugestanden wurden.²⁴⁷ Im Detail werfen die Beschwerdeführer den österreichischen Behörden vor, in ihrer Freiheit, Verträge abzuschließen eingegriffen und ihnen einen wesentlichen Teil ihrer zukünftigen Einnahmen aus Mietzinsen entzogen zu haben.²⁴⁸

Der EGMR gliedert Art. 1 1. ZP. EMRK in drei unterschiedlich Vorschriften, den sich aus Absatz 1 ersten Satz ableitenden Grundsatz der Wahrung des Eigentums, die aus Absatz 1 zweitem Satz entstammte Entziehung von Eigentum unter gewissen Bedingungen und das aus Absatz 2 hergeleitete Recht der Staaten die Nutzung von Eigentum in Übereinstimmung mit dem Allgemeininteresse zu regeln und die den Staaten zu diesem Zweck notwendigen erscheinenden Rechtsvorschriften zu erlassen.²⁴⁹

Im konkreten Fall *Mellacher* stellte der EGMR fest, dass durch die beanstandeten Maßnahmen weder eine formelle noch eine faktische Enteignung vorlag. Dabei stützte er sich insbesondere auf Absatz 2 des Art. 1 1. ZP. EMRK und sieht Gesetze, die in Übereinstimmung mit dem Allgemeininteresse die Nutzung von Eigentum beschränken, besonders im Wohnungsbereich, der im Mittelpunkt der Sozial- und Wirtschaftspolitik steht, für angebracht. Nach Meinung des EGMR muss der Gesetzgeber bei der Anwendung solcher Politik sehr freie Hand haben, um sowohl über das Bestehen eines Anliegens von öffentlichem Interesse, als auch über die Auswahl des dafür notwendigen Regelungsinstrumentariums zu

²⁴⁷ EGMR 19.12.1989, 13/1988/157/211-213.

²⁴⁸ EGMR 19.12.1989, 13/1988/157/211-213.

²⁴⁹ EGMR 23.09.1982, 7152/75.

entscheiden.²⁵⁰ Mit anderen Worten zusammengefasst, haben die Staaten einen weiten Ermessensspielraum bei der Verfolgung von rechtspolitischen Zielen.

Die Gründe die zum Eingriff des Gesetzgebers geführt haben anerkennt der EGMR in der Erläuterung des österreichischen Parlaments zum Gesetzesentwurf als ausreichend dargestellt. Insbesondere den Versuch durch das Mietrechtsgesetz 1981 die exzessiven und ungerechtfertigten Abweichungen zwischen den Mietzinsen für gleichwertige Wohnungen zu verhindern, traf die Aufmerksamkeit des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte.²⁵¹ So heißt es in dem Urteil:

„Allerdings, nimmt ein Gesetz, das ein System der Mietzinskontrolle festlegt und im besonderen auf eine vernünftige Grundlage für Mietzinse gleichwertiger Wohnungen hinzielt, notwendigerweise immer einen allgemeinen Charakter an. Es wäre wenig übereinstimmend mit den angestrebten Zielen und außerdem nicht durchführbar, wenn man die Ermäßigungen der Mietzinse von der besonderen Lage eines jeden Mieters abhängig machen würde.“²⁵²

Diese Textpassage ist für den Kontext in dem die Entscheidung *Mellacher* gefällt wurde und für ihre Leitsätze zum Zweck und der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs von Relevanz und sollte bei dem Verweis späterer Judikatur auf diese Entscheidung immer im Hinterkopf behalten werden.

In der Rechtsache *Hutten-Czapska* äußerte sich der EGMR 2006 erneut zu einer Eigentumsbeschränkung im Sinne des Art. 1 1. ZP. EMRK durch mietrechtliche Regelungen. Das polnische Mietrecht hatte eine Niedrigmiete unter dem Marktwert festgesetzt, mit dem der Übergang des aus der kommunistischen Ära stammende System der Verteilung von Wohnressourcen und die prekäre Wohnsituation abgedeckt werden sollte.²⁵³ Allerdings war es durch die Mietzinsbeschränkungen den Hauseigentümern seit dem Fall des kommunistischen Systems unmöglich einen Gewinn zu erwirtschaften, der festgesetzte Mietzinsreicht reichte nicht einmal für die Tilgung der für die Instandhaltung der Wohnung anfallenden Kosten.

Der EGMR kam zu der Entscheidung, dass die Beschwerdeführerin angesichts der nachhaltigen Auswirkungen, welche die staatlichen Mietregulierungen auf ihr Eigentumsrecht hatte, ihnen eine unverhältnismäßige Last auferlegt wurde, die durch die Allgemeininteressen nicht

²⁵⁰ EGMR 19.12.1989, 13/1988/157/211-213.

²⁵¹ EGMR 19.12.1989, 13/1988/157/211-213.

²⁵² EGMR 19.12.1989, 13/1988/157/211-213.

²⁵³ EGMR 19.06.2006, 35014/97.

mehr gerechtfertigt werden kann und somit eine Verletzung des Art. 1 1. ZP. der EMRK vorliegt.²⁵⁴

Durch diese Entscheidung wurde der weite Ermessensspielraum des Staates bei der Verfolgung von rechtspolitischen Zielen deutlich begrenzt. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Grenze für staatliche Eingriffe dort gezogen werden muss wo es dem Eigentümer durch die Mietzinsbeschränkung unmöglich gemacht wird eine kostendeckende Miete einzunehmen.

Besonders die Regelung des § 45 MRG „Wertbeständigkeit des Mietzinses“ und der Grundsatz der Urkategorie mit den gesetzlich festgeschriebenen extrem geringen Mietzinsobergrenzen sind nach der Rechtsache *Hutten-Czapska* äußerst kritisch zu betrachten. Kommt es durch diese Regelung in Kombination mit dem Lagezuschlagsverbot oder anderen mietzinsrechtlichen Beschränkungen des MRG zu einer Situation für den Hauseigentümer, in der er sein Eigentum nicht in angemessenem Zustand erhalten kann, ist nach der Rechtsprechung des EGMR eine unverhältnismäßiger Eingriff gegeben, der durch das Allgemeininteresses nicht gerechtfertigt werden kann und als Verletzung des Rechts auf Eigentum anzusehen ist.

6.2. Kritische Betrachtung der VfGH Urteile G 673/2015, G 428/2016 und G 34/2017

Den Anträgen der klagenden Parteien zur ersten Entscheidung des VfGH G 673/2015 liegen unterschiedliche Verfahren vor Zivilgerichten über die Gültigkeit von Mietzinsvereinbarungen zugrunde. Zum Großteil sind die klagenden Parteien Eigentümer von Zinshäusern in Gründerzeitvierteln und begehren die Aufhebung von § 2 Abs. 3 zweiter Halbsatz RichtWG als gleichheitswidrige Bestimmung. Die übrigen Parteien sind ebenfalls Eigentümer von Zinshäusern in Wien die im Vollenwendungsbericht des MRG liegen, sie fühlen sich durch die Höhe des Richtwertmietzinses gemäß § 5 Abs. 1 Z. 9 RichtWG oder/und den Befristungsabschlag gemäß § 16 Abs. 7 MRG in ihren verfassungsmäßig gewährleisteten Rechten verletzt und begehren deren Aufhebung wegen Verstoßes gegen den Gleichheitssatz der Eigentumsfreiheit und der Erwerbsfreiheit. Auf den Befristungsabschlag gemäß § 16 Abs. 7 MRG wird in der weiteren Auseinandersetzung mit dem Urteil nicht eingegangen.

Die Antragstellerin der Folgeentscheidung G 428/2016 bekämpfte die Höhe der Richtwerte der Bundesländer festsetzenden § 5 Abs. 1 RichtWG samt allen übrigen mit ihm in Zusammenhang stehenden Regelungen, allgemein allen übrigen Bestimmungen des RichtWG, § 16 Abs. 1 bis 4 MRG und alle seit 2010 ergangenen Kundmachungen des Bundesministers

²⁵⁴ EGMR 19.06.2006, 35014/97.

für Justiz über die Änderung der Richtwerte wegen Verstoß gegen den Gleichheitssatz und die Eigentumsfreiheit.

Die antragstellende Gesellschaft der Folgeentscheidung G 34/2017 des VfGH beehrte die in § 1 Abs. 4 MRG enthaltene Regelung "sofern der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das aufgrund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist" als verfassungswidrig aufzuheben und damit die Aufhebung der wesentlichen Stichtagsregelung zur Unterscheidung zwischen Teil- und Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes.

6.2.1. Die verfassungsrechtlichen Bedenken hinsichtlich § 5 Abs. 1 RichtWG

Der Antrag § 5 Abs. 1 RichtWG als verfassungswidrig aufzuheben wurde als unzulässig zurückgewiesen, eine Entscheidung in der Sache unterblieb damit. Laut dem VfGH sei die Grenzen der Aufhebung einer zu prüfenden Gesetzesbestimmung so zu ziehen, das einerseits der verbleibende Gesetzesteil nicht einen völlig veränderten Inhalt bekommt und das andererseits die mit der aufzuhebenden Gesetzesstelle untrennbar zusammenhängenden Bestimmungen auch erfasst werden.²⁵⁵

Nach seiner Ansicht reicht es nicht, lediglich den Richtwert für einen bestimmten Zeitraum anzufechten, die Anträge hätten auch alle späteren Fassungen mitumfassen müssen. Aufgrund der untrennbareren Zusammenhänge zwischen den Richtwerten in ihren unterschiedlichen Höhen und wegen des untrennbaren Zusammenhangs von § 5 Abs. 1 und § 5 Abs. 2 RichtWG wäre Absatz 2 ebenfalls anzufechten gewesen, daher ist der Anfechtungsumfang nach Auffassung des VfGH zu eng gewählt und als unzulässig zurückzuweisen.²⁵⁶ Mit der Zurückweisung der Anträge wurde die Debatte über die Verfassungskonformität der völlig unterschiedlichen Richtwerte der Bundesländer lediglich aufgeschoben.

Die Bundesregierung argumentierte in ihrer Stellungnahme zum Vorverfahren, dass der Richtwert für Wien das Ergebnis eines detaillierten, unter Punkt 4.2.1 dieser Arbeit dargelegten Verfahrens sei. Wobei der niedrigere Richtwertmietzins für Wien im Vergleich zur Steiermark durch Umstände im tatsächlichen gerechtfertigt sei, darüberhinaus gibt die Bundesregierung folgende Stellungnahme ab:

„Das Richtwertsystem dient dem im öffentlichen Interesse liegenden Ziel der Sicherstellung erschwinglichen Wohnraums [...]. Maßgeblich für die Höhe des Richtwertes ist daher – entgegen der offenbaren Auffassung des Antragstellers – nicht die aktuelle Höhe von Grundkosten und Baukosten. Vielmehr kommt es primär darauf an, ob der Richtwert in einem Bundesland geeignet ist, für die dort ansässige Bevölkerung

²⁵⁵ VfGH 12.10.2016, G 673/2015.

²⁵⁶ VfGH 12.10.2016, G 673/2015; *Kothbauer*, Der VfGH hat entschieden: Im Mietrecht bleibt vorläufig alles beim Alten, *immolex* 2016, 367.

*ausreichend leistbaren Wohnraum sicherzustellen, ohne jedoch die Vermieter unverhältnismäßig zu belasten.*²⁵⁷

Die wohn- und sozialpolitische Besonderheit Wiens die den angefochten Richtwert rechtfertigen sollen, ist die signifikant höhere Mietquote als in den anderen Bundesländern, welche unter Punkt 5.2 bereits aufgezeigt wurde. Allerdings wird die niedrige Eigentumsquote in Wien, wie oben ebenfalls bereits angeführt, kompensiert durch ihre hohe Zahl an Gemeinwohnungen, die auch einen massiven ökonomischen Einfluss auf den Wiener Mietmarkt haben. Die Argumentation der Bundesregierung, dass ein signifikant höherer Anteil der Bevölkerung als in anderen Bundesländern auf leistbare Mietwohnungen angewiesen ist und alleine aus diesem Grund ein vergleichsweise niedrigerer Richtwert bereits gerechtfertigt sei, ist daher nicht nachvollziehbar. Für die sozial bedürftigen Mieter stünde genug leistbarer Wohnraum in den Gemeindebauten der Stadt Wien zur Verfügung. Darüberhinaus drückt das große kommunale Angebot an billigen Mietwohnungen die Mietpreise des gesamten Marktes überdurchschnittlich höher als in anderen Bundesländern.

Die oben zitierte Stellungnahme der Bundesregierung ist faktisch ein Eingeständnis, dass der Richtwert für Wien vielmehr nach dem Ziel der Sicherstellung von erschwinglichen Wohnraum kalkuliert wurde als dass die tatsächlich anzusetzenden Grund- und Baukosten zu seiner Kalkulation herangezogen wurden. Diese Stellungnahme zeigt, dass der Richtwert für Wien nicht nach den sachlich im Gesetz unter § 3 RichtWG angeführten Verfahrensregelungen kalkuliert sondern absichtlich niedrig veranschlagt wurde, wodurch sich eine Ungleichbehandlung gegenüber den anderen Bundesländern ergibt. Diese Ungleichbehandlung ist auch mit dem Argument, dass Wien eine signifikant höhere Mietquote hat sachlich nicht zu rechtfertigen, da ausreichend kommunaler Wohnbau vorhanden ist um diese Diskrepanz gegenüber den anderen Bundesländern auszugleichen. Bekräftigt wird diese Argumentation durch die unsachlich niedrigen Baukosten die für Wien angesetzt wurden. Welche von der Bundesregierung wie folgt begründet werden:

*„Die Baukosten seien in Wien deshalb so niedrig angesetzt, da Baukosten durch eine bessere Infrastruktur und großvolumigere Bauvorhaben geringer seien.“*²⁵⁸

Der drittniedrigste Baukostenanteil aller Bundesländer ist für Wien sachlich nicht zu rechtfertigen. Insbesondere nicht durch die von der Bundesregierung angeführte Argumentation. Ganz im Gegenteil steigen durch die dichte Verbauung der Großstadt die Baukosten viel eher als sie gesenkt werden. Die dichte Bebauung fordert überdurchschnittlich aufwendige und dementsprechend kostspielige Sicherungen von Baugruben im Gegensatz zu einer durchschnittlichen Neubauerrichtung auf grüner Wiese. Dazu kommen die höheren Kosten

²⁵⁷ VfGH 12.10.2016, G 673/2015.

²⁵⁸ VfGH 12.10.2016, G 673/2015.

für die Baustelleneinrichtung, die aufgrund der Enge der Stadt oft eine ausgereifte Logistik erfordern und mit empfindlichen Kosten für den Bauherrn verbunden sind.

Inwiefern sich durch die bessere Infrastruktur Ersparnisse an den Baukosten ergeben ist zu hinterfragen, da sich in Wien ja nicht etwa überdurchschnittlich viele Ziegelwerke oder Zementgruben befinden. Und auch durch großvolumigere Bauvorhaben lassen sich keine belegbaren Einsparungen auf die Baukosten erzielen. Lediglich die bessere Ausnutzbarkeit des Baugrundes durch eine dementsprechend zielführende Widmung ist in Wien gegeben, dieser Vorteil fließt aber bereits durch die dafür verhältnismäßig niedrigen Grundkosten in die Berechnung mit ein.

Dazu kommt die gesetzliche Entwicklung des Richtwertgesetzes im Laufe der Jahre welche bereits unter Punkt 4.2 dargestellt wurde. Die Anhebung der Schwelle des § 6 RichtWG und die spätere Aufhebung der §§ 6 bis 9 RichtWG führt zu einer schrittweisen Reduktion der sachlichen Rechtfertigung der Eigentumsbeschränkung. Mit der sukzessiven Entkoppelung des Richtwertes von den Baukosten wurde der Wesensgehalt des Richtwertgesetzes entfremdet. Als letzter von vielen Indikatoren für die Willkür des Gesetzgebers ist das ständige Aufschieben oder Aussetzen der Anpassung des Richtwertes an den Verbraucherpreisindex zu sehen.

In der Folgeentscheidung G 428/2016 brachte die Antragstellerin eine konkrete wie umfassende Anfechtung des § 5 Abs. 1 RichtWG ein. Das Vorbringen der Antragstellerin, insbesondere die Kosten- und Preisvergleiche zwischen den Bundesländern Wien und Steiermark, basieren auf evidenzbasierten Zahlen und zeigen deutlich wie nie zuvor die Willkür des Gesetzgebers bei der Festlegung des Wiener Richtwertes auf.²⁵⁹

Die Bundesregierung verwies in ihrer Stellungnahme zu den Bedenken gegen den Gleichheitsgrundsatz, der Unverletzlichkeit des Eigentums und der Freiheit der Erwerbstätigkeit, sowie auf die explizit vertieften Vorwürfe der Diskrepanz zwischen den Richtwerten auf ihre Äußerungen zum Urteil G 673/2015.

Der VfGH spricht in diesem Urteil ganz allgemein aus, dass ob eine Regelung zweckmäßig ist und das Ergebnis in allen Fällen als befriedigend empfunden wird, nicht mit dem Maß des Gleichheitssatzes gemessen werden kann.²⁶⁰

Die Festsetzung von unterschiedlich hohen Richtwerten für die einzelnen Länder sieht er für sich genommen nicht als unsachlich an, selbst dann nicht, wenn sich die Höhe der Richtwerte nicht proportional zu den tatsächlichen Baukosten bzw. Marktverhältnissen in den jeweiligen Ländern verhält. Des Weiteren ist der VfGH der Auffassung, dass der Gleichheitsgrundsatz zu keiner Regelung zwingt, die für die Vermieter in Bezug auf die Mietzinsbegrenzung in

²⁵⁹ VfGH 28.06.2017, G 428/2016.

²⁶⁰ VfGH 28.06.2017, G 428/2016.

allen Ländern eine gleichmäßige Belastung schafft.²⁶¹ Dem Gesetzgeber steht es somit offen begrenzende Mietzinsregelungen zu schaffen, die regional zu unterschiedlichen Ergebnissen des höchstzulässigen Mietzinses führen, solange dem Vermieter dadurch keine unverhältnismäßigen Lasten auferlegt werden.²⁶² Erneut verweist der Verfassungsgerichtshof auf den umfassenden Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers bei der Gestaltung des Mietrechts. Insbesondere vermögen die Wohnungssituation in Wien im Allgemeinen und die stärkere Angewiesenheit der Bevölkerung auf erschwinglichen Wohnraum sowie die vergleichsweise hohe Miet- bzw. niedrige Eigentumsquote im Besonderen, eine abweichende Behandlung zu rechtfertigen.²⁶³

Wie *Kothbauer* ganz richtig schlussfolgert, eignet sich der Hinweis auf den rechtspolitischen Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers offenbar als Patentrezept, um auch einigermaßen zweifelhafte gesetzliche Bestimmungen gegen einen erfolgreichen Parteienantrag auf Normenkontrolle zu immunisieren.²⁶⁴

6.2.2. Die verfassungsrechtlichen Bedenken hinsichtlich § 2 Abs. 3 RichtWG

Den Antrag § 2 Abs. 3 2. Halbsatz RichtWG als verfassungswidrig aufzuheben hat der VfGH im Wege einer Entscheidung in der Sache abgewiesen.

Die behauptete Verletzung des Bestimmtheitsgebots ist nach Ansicht des VfGH nicht erfüllt, die Formulierung "Lage (Wohnumgebung)" lasse ausreichend Spielraum, um auf die Besonderheiten des Einzelfalls Bedacht zu nehmen, sei aber andererseits hinreichend klar, um die Ausübung dieses Spielraums im konkreten Einzelfall einer Überprüfung zu unterziehen. Demnach sei § 2 Abs. 3 RichtWG nicht in einem solchen Maß unbestimmt, dass seine Auslegung für den Normunterworfenen nicht vorhersehbar wäre.²⁶⁵ Der Zweck der Regelung zielt auf jene Gegend ab, die für die Beurteilung der Wohnqualität von Relevanz ist. Demnach stellt die Lage (Wohnumgebung) eine kleinere räumliche Einheit als ein politischer Bezirk oder ein ganzer Stadtteil dar, geht aber über einen einzelnen Gebäudeblock hinaus.²⁶⁶ Eine Verletzung des Bestimmtheitsgebots gemäß Art. 18 Abs. 1 B-VG liegt nach dieser nachvollziehbaren Begründung in der Tat nicht vor.

Zu hinterfragen ist jedoch die Evaluierung und Festlegung der Gründerzeitviertel. Wie unter Punkt 4.2.2 bereits erwähnt, dienen als Datengrundlage für das Straßenverzeichnis aller Gründerzeitviertel, die magistratsinternen Erfahrungswerte der MA 25. Die Gliederung der

²⁶¹ VfGH 28.06.2017, G 428/2016.

²⁶² EGMR 19.06.2006, 35014/97; VfGH 28.06.2017, G 428/2016.

²⁶³ VfGH 28.06.2017, G 428/2016.

²⁶⁴ *Kothbauer*, Der VfGH weist die nächsten mietrechtlichen Gesetzesbeschwerden ab, *immolex* 2017, 227.

²⁶⁵ VfGH 12.10.2016, G 673/2015; *Kothbauer*, *immolex* 2016, 367.

²⁶⁶ *Ostermayer*, Richtwertmietzins und Durchschnittslage, *WoBI* 1994, 138 (140).

Lagezuschlagskarte der MA 25 erfolgt nach den jeweiligen Zählspiegeln der Stadt, die Karte selbst und das Straßenverzeichnis haben keinen normativen Charakter, sondern dienen nur als Orientierungshilfe.

Insbesondere in den Randgebieten dieser Zählspiegel zu nicht Gründerzeitvierteln kann das Lagezuschlagsverbot nur schwer argumentiert werden, die 50% gründerzeitliche Bebauung mit mehrheitlich Substandardwohnungen kann heutzutage wohl nicht mehr an Hand eines Straßenzuges gezogen werden. Nachdem die Lagezuschlagskarte keinen normativen Charakter besitzt ist es fraglich warum gerade die Hauseigentümer von Liegenschaften in diesen Vierteln die besondere Belastung tragen müssen, sich mittels aufwendiger und teurer Sachverständigengutachten vom Lagezuschlagsverbot frei zu beweisen.²⁶⁷ Diese Belastung durch Beweisführung sollte entweder alle Hauseigentümer treffen, oder im Sinne des Gleichheitssatzes als gleichheitswidrig (gleiches wird ungleich behandelt) aufgehoben werden.

Bezüglich der Behauptung der Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes erklärte der VfGH er gehe im Einklang mit der Rechtsprechung des Gerichtshofs für Menschenrechte davon aus, dass der Gesetzgeber bei der Gestaltung des Mietrechts über einen erheblichen Gestaltungsspielraum verfügt. Bei der Regelung des Mietrechts müsse der Gesetzgeber teils widerstreitende wohnungs-, sozial und stadtentwicklungspolitische Interessen zum Ausgleich bringen. Dabei komme dem Ziel, Wohnen in zentrumsnaher städtischer Lage auch Personen mit mittlerem und niedrigem Einkommen zu ermöglichen, besonderes Gewicht zu.²⁶⁸

Nachdem die Regelung des § 2 Abs. 3 RichtWG nach der Judikatur des OGH einen Lagezuschlag jedenfalls nicht ausschließt,²⁶⁹ – sondern einen solchen dann zulässt, wenn ein ursprüngliches Gründerzeitviertel zu einer Wohnumgebung geworden ist, auf die die Beschränkung des § 2 Abs. 3 RichtWG nicht mehr zutrifft – sieht der VfGH nicht, dass der Gesetzgeber seinen rechtspolitischen Gestaltungsspielraum überschreitet. Die Regelungen welche an einen architekturhistorischen städtebaulichen Tatbestand anknüpfen und die Veränderung der Wohnumgebung berücksichtigen, verstoßen seines Erachtens nicht gegen den Gleichheitsgrundsatz.²⁷⁰

Mit dieser Argumentation flüchtet sich der VfGH in den durch die Rechtsache *Mellacher* vom EGMR eingeräumten Gestaltungsspielraum zur Erreichung von sozialpolitischen Zielen und den damit verbundenen mietrechtlichen Preisschutz, klammert aber die augenscheinlich sachlich nicht gerechtfertigte Differenzierung innerhalb des Preisschutzsystems

²⁶⁷ OGH 16.12.2014, 5 Ob 188/14d.

²⁶⁸ VfGH 12.10.2016, G 673/2015.

²⁶⁹ OGH 16.12.2014, 5 Ob 188/14d.

²⁷⁰ VfGH 12.10.2016, G 673/2015.

ungerechtfertigter Weise völlig aus.²⁷¹ Die Unsachlichkeit der Differenzierung liegt darin, dass selbst wenn mittels Grundkostengutachten ein rechnerischer Beweis für eine überdurchschnittliche Wohnumgebung erbracht wurde, kein Lagezuschlag auf den Richtwert zugeschlagen werden darf, weil die Liegenschaft in einem historisch definierten Gebiet liegt, dessen heutigen Gegebenheiten in keinem Zusammenhang mit der Differenzierung stehen.²⁷²

Wie in dieser Arbeit bereits unter Punkt 5.2 darlegt und von prominenten Entscheidungsträgern der Politik hervorgehoben wurde, bestehen heutzutage nur mehr 1-2% Substandardwohnungen in Wien. Auf die in einem Gebiet vor 100 Jahren bestehenden Gegebenheiten abzustellen und die Entwicklung der Wohnungen innerhalb der Häuser gänzlich außer Acht zu lassen, ist in etwa damit vergleichbar, bei der Theorie der Urkategorie auf den Zustand zum Zeitpunkt der Errichtung der Wohnung abzustellen und nicht auf den Zustand zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses, wie dies in § 16 Abs. 2 MRG der Fall ist.

Mit dieser Rechtsansicht wird die eigentliche Gesetzmäßigkeit des Richtwertsystems, die Lage (Wohnumgebung) nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen, unsachlich durchbrochen.

Wie *Kothbauer* ganz richtig festhält, ist es absurd, dass man sich durch Abbruch alter Häuser und Errichtung neuer Gebäude an deren Stelle aus dem Tatbestand des Gründerzeitviertels „herausretten“ kann, nicht aber mit einer ebenso nachhaltigen, den Althausbestand bewahrenden durchgreifenden Sanierung der Gründerzeitbauten.²⁷³

Damit ist eine Ungleichbehandlung von umfassend sanierten Altbauten gegenüber Neubauten gegeben. Der Begriff des mietrechtlichen Neubaus gemäß der Stichtagsregelung des 08.05.1945 in § 1 Abs. 4 MRG iVm § 16 Abs. 1 MRG und die mit diesem Stichtag verbundenen mietrechtlichen Konsequenzen entziehen sich immer mehr einer sachlichen Rechtfertigung. Ein Haus, das nach diesem Stichtag errichtet wurde kann mittlerweile über 70 Jahre alt sein und aufgrund der für seine Errichtung verwendeten mangelhaften Bausubstanz und fehlender Investitionen, sich in einem deutlich schlechten Zustand befinden, als ein umfassend sanierter Altbau.

Der Meinung von *Kothbauer*, dass falls der Gesetzgeber bei der Normierung des mietrechtlichen Preisschutzes an qualitativen Kriterien ansetzen möchte, dies dann sinnvollerweise unter Bezugnahme auf den Erhaltungszustand bzw. Sanierungsgrad eines Gebäudes geschehen sollte und nicht nach Maßgabe dessen Errichtungsdatums und schon gar nicht anhand längst überholter architekturhistorischer Tatbestände aus einer Zeit, die über 100 Jahre zurückliegt, kann man nur beipflichten.²⁷⁴

²⁷¹ *Kothbauer*, immolex 2016, 367.

²⁷² a.a.O. 367.

²⁷³ a.a.O. 367.

²⁷⁴ a.a.O. 367.

Die Überlegung, dass der Ausschluss des Lagezuschlags in definierten Gründerzeitvierteln geeignet sei, einen generellen Preisdämpfungseffekt der umliegenden Wohnumgebungen zu bewirken und damit über die Sphäre des Gründerzeitviertels hinaus zur Schaffung von leistbarem Wohnraum beiträgt, kann nicht gefolgt werden.²⁷⁵ Das Gründerzeitviertel würde dieser Theorie zur Folge in seiner Umgebung eine Marktentwicklung hin zu niedrigeren Mietpreisen begünstigen und damit zu seiner eigenen Legitimierung beitragen.

Faktisch ist dieser Effekt in Wien nicht gegeben, durch den Nachfrageüberhang am Wohnungsmarkt wird nahezu immer der laut Lagezuschlagskarte höchstmögliche Lagezuschlag verrechnet. Begründbar ist dies mit massiven Diskrepanzen zwischen den nach dem Richtwertgesetz zu verlangenden Mietzinsen und den marktkonformen Mietpreisen.

Eine interessante Äußerung verfasste die Bundesregierung bei ihrer Stellungnahme zu § 2 Abs. 3 RichtWG, mit einem Verweis auf die Literatur zu diesem Paragraphen und öffnet damit das Tor für alle Hauseigentümer aus Gründerzeitvierteln, den ihnen sachlich zustehenden Lagezuschlag gerichtlich einzuklagen. Dieser ist in Fällen, in denen die tatsächliche Markteinschätzung einer bestimmten Wohnlage – ablesbar aus einem Grundkostenvergleich im Sinne des § 16 Abs. 3 MRG – markant über der Zuschreibung bloß durchschnittlicher Lagen steht, zulässig.²⁷⁶

In der darauffolgenden Stellungnahme konkretisierte die Bundesregierung ihren Standpunkt, wonach ein Lagezuschlag in einem Gründerzeitviertel durchaus rechters ist:

„Vor diesem Hintergrund führt allein der Umstand, dass sich eine Wohnung in einem Gebäude befindet, das in einem Gründerzeitviertel liegt, entgegen der Auffassung des Antragstellers nicht automatisch zur Unzulässigkeit eines Lagezuschlags. Vielmehr haben die Gerichte trotz der Situierung der konkreten Wohnung in einem Gründerzeitviertel die Möglichkeit, entgegen der gesetzlichen Lagequalifikation des § 2 Abs. 3 RichtWG einen Lagezuschlag anzusetzen; dies, entweder dann wenn die Wohnumgebung des konkreten Hauses infolge entsprechender Neubautätigkeit im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages nicht mehr der Definition des § 2 Abs. 3 RichtWG entspräche (wozu entsprechende Sachbehauptungen des Vermieters vorliegen müssen, vgl. OGH 16.12.2014, 5 Ob 188/14d), oder dann, wenn die tatsächliche Markteinschätzung der konkreten Wohnlage ausgeprägt über der Bewertung bloßer Durchschnittlichkeit liegt (was durch entsprechende Sachverständigengutachten nachgewiesen werden könnte).“²⁷⁷

²⁷⁵ Schöndorfer, Von Gründerzeitvierteln und Befristungsabschlägen - eine verfassungsrechtliche Betrachtung, ÖZW 2017, 94 (97).

²⁷⁶ Stabentheiner, Das Richtwertsystem, WoBI 1994, 81 (87).

²⁷⁷ VfGH 12.10.2016, G 673/2015.

Mit dieser Erläuterung des Gesetzgebers zur teleologischen Interpretation des Gesetzes, müsste es ein leichtes sein mittels Sachverständigengutachten nachzuweisen, dass die Gründerzeitviertel innerhalb des Gürtels (im fünften Bezirk), oder außerhalb der Gürtels (in den Bezirken 12, 15, 16, 17 und 18) über eine bloß durchschnittlichen Lage weit hinausgehen. Im Verhältnis zu den von der Regelung des § 2 Abs. 3 1. Halbsatz RichtWG erfassten durchschnittlichen Lagen, haben die Liegenschaften in den typischen Gründerzeitvierteln im Grundkostenvergleich einen markant höheren Ansatz. Dies zeigt sich auch daran, dass jene Gebiete welche die Gründerzeitviertel stadtauswärts umschließen, allesamt wieder Lagezuschläge haben.

Der 2. Halbsatz des § 3 Abs. 2 RichtWG ist somit nach der eigenen Auslegung des Gesetzgebers ad absurdum geführt und hätte demnach durch den VfGH als verfassungswidrig aufgehoben werden müssen.

Zur behaupteten Verletzung der Unversehrtheit des Eigentums äußerte sich der VfGH mit dem Ansatz, dass die Regelung des § 2 Abs. 3 RichtWG den Eigentümer eines bestimmten Mietobjektes in der Gestaltung des Preises bei Abschluss eines Mietvertrages beschränkt. Womit die Regelung in die Privatautonomie eingreift und einen Eingriff in das Recht auf Unverletzlichkeit des Eigentums nach Art. 1 1. ZP der EMRK in Form einer Eigentumsbeschränkung darstellt.

Der Verfassungsgerichtshof hat keine Zweifel, dass die Eigentumsbeschränkung im öffentlichen Interesse liegt und weder den Wesensgehalt des Grundrechts berührt noch in anderer Weise gegen einen bindenden Verfassungsgrundsatz verstößt.²⁷⁸ Im Übrigen geht er in der Entscheidung G 428/2016 davon aus, dass die angefochtenen Bestimmungen betreffend der Festsetzung der Höhe der Richtwerte für die einzelnen Länder zur Erreichung des gesetzgeberischen Zieles, der Gewährleistung von leistbarem Wohnen jedenfalls geeignet und erforderlich sind.²⁷⁹

Nach Auffassung des VfGH, ist der Eingriff durch die zwingenden Vorgaben von Richtwerten verhältnismäßig, er verweist erneut auf den im Einklang mit der Rechtsprechung des ERMR eingeräumten Gestaltungsspielraums des Gesetzgebers bei der Schaffung des Mietrechts. Einwendend gegen diese Feststellung darf auf die oben angeführte Argumentation bezüglich der Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes verwiesen werden.

6.2.3. Die verfassungsrechtlichen Bedenken hinsichtlich § 1 Abs. 4 MRG

Den Antrag § 1 Abs. 4 Z. 3 MRG als verfassungswidrig aufzuheben wurde vom VfGH in der Sache abgewiesen. Die von der klagenden Partei vorgebrachten Einwände, dass für die

²⁷⁸ VfGH 12.10.2016, G 673/2015.

²⁷⁹ VfGH 28.06.2017, G 428/2016.

Ermittlung des zulässigen Mietzinses nur der von verschiedenen qualitativen Faktoren abhängige Wohnwert eines Mietobjektes maßgebend sein kann, wurden nicht berücksichtigt.

Die klagende Partei brachte vor, es fehle die sachliche Begründung warum Wohnungen die vor dem Stichtag des 08.05.1945 errichtet wurden, den Beschränkungen des Richtwertgesetzes unterliegen, Wohnungen in Gebäuden die nach dem Stichtag neu errichtet wurden den Mietzinsbeschränkungen nicht unterliegen. Mit dieser Stichtagsregelung wird nicht auf die tatsächlichen Unterschiede abgestellt, welche zwischen Bestandsobjekten vor und nach dem Stichtag bestehen. Besonders unverhältnismäßig sind die Pflichten der Vermieter Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen durchzuführen, welche ihnen aus §§ 3 und 4 MRG erwachsen und für Vermieter einer nach dem Stichtag errichteten, im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen nicht schlagend werden. Diese dürfen einen freien, marktkonformen Mietzins einheben, trotzdem sie seit der Errichtung des Hauses womöglich keinerlei Verbesserungen oder Renovierungen an der Ausstattung oder dem Bestand getätigt haben.²⁸⁰

Diese Diskrepanz lässt sich nicht mit der Notwendigkeit nach einem sozialen Ausgleich zwischen den Bevölkerungsschichten begründen, es sei denn, man würde voraussetzen, dass lediglich sozial schwache Menschen in Wohnungen leben die in den Vollenwendungsbereich der Mietrechtsgesetzes fallen.

Zusätzlich widerspricht die Doppelbelastung aus niedrigem Mietzins und der Verpflichtung zu Erhalt und Verbesserung einander und dem öffentlichen Interesse, da ein Vermieter der keinen angemessenen Mietzins erhält so wenig wie möglich in sein Bestandsobjekt investieren wird, wodurch es zu einem Verfall der historischen Zinshausstruktur kommt. Auf lange Sicht gesehen attraktiviert diese Gesetzeslage den Abbruch von Gründerzeithäusern und führt dadurch zum Verlust des historischen Stadtbildes.

Insbesondere da der Begriff der Neuerrichtung welcher in § 1 Abs. 4 MRG verwendet wird vom Obersten Gerichtshof in diesem Kontext besonders restriktiv ausgelegt wird. Dem Grundsatz nach muss ein Gebäude in seiner Gesamtheit neu erbaut werden. Denn er legte in seiner bisherigen Rechtsprechung fest, dass sofern bestehengebliebene Räume weiter verwendet werden, auch umfangreiche Sanierungen oder Umbauten nicht als Neuerrichtung gewertet werden.²⁸¹ Zusammenfassend kann gesagt werde, dass eine Neuerrichtung nur vorliegt, wenn es sich um ein Gewinn neuen und nicht bloß um die Umgestaltung schon vorhandenen Raumes für Wohn- oder Geschäftszwecke handelt.²⁸²

Von der Bundesregierung wird zur Rechtfertigung erneut vorgebracht, dass die Gesetzgebung bei der Regelung des Mietrechts, insbesondere bei der Regelung des Mietzinses teils widerstreitende Interessen zum Ausgleich bringen muss und dafür über einen erheblich

²⁸⁰ VfGH 28.06.2017, G 35/2017.

²⁸¹ OGH 09.03.1993, 5 Ob 160/92; OGH 13.03.2001, 5 Ob 229/00p.

²⁸² VfGH 28.06.2017, G 35/2017.

rechtspolitischen Gestaltungsspielraum verfügt. Dieser Gestaltungsspielraum kann von der Gesetzgebung auch mittels Stichtagsregelung ausübt werden.²⁸³

Der VfGH hält in seiner Beschlussammlung VfSlg. 17.238/2004 zu Stichtagen fest, dass wenn der Gesetzgeber den Anwendungsbereich von Gesetzen von einem Stichtag abhängig macht, es im Prinzip ihm überlassen bleibt den Stichtag festzulegen, ohne dass es für die Wahl des Stichtages eine Rechtfertigung braucht.²⁸⁴ Es braucht besondere Gründe warum ein bestimmter Stichtag unsachlich ist. Zur Rechtfertigung warum die bekämpfte Stichtagsregelung nicht unsachlich ist, argumentiert die Bundesregierung wie folgt:

„Die Teilausnahmeregelung des § 1 Abs. 4 Z. 3 MRG berücksichtigt die spezifische Interessenlage von Wohnungseigentümern einzelner Wohnungseigentumsobjekte. Diese ist dadurch gekennzeichnet, dass es sich dabei regelmäßig um Wohnungen handelt, die zur Befriedigung eigener Bedürfnisse errichtet oder angeschafft werden und daher auch nicht gewerbsmäßig vermietet werden. Der Umstand, dass an einem Mietgegenstand Wohnungseigentum begründet wurde, führt aber per se zu keiner Erhöhung des Wohnwertes für den Mieter und rechtfertigt daher für sich genommen nicht den Ausschluss von den Mietzinsregelungen des § 16 MRG. Anderenfalls wäre es einem Vermieter zudem möglich, einen Mietgegenstand, der an sich den Mietzinsregelungen des § 16 MRG unterliegen würde, diesen Regelungen bloß durch die Begründung von Wohnungseigentum zu entziehen. Vor diesem Hintergrund beschränkt sich § 1 Abs. 4 Z. 3 MRG auf Mietgegenstände im Wohnungseigentum in Gebäuden, die auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurden. Damit ist die grundsätzliche Geltung des Richtwertmietzinses für Mietgegenstände in Gebäuden, die auf Grund einer vor dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung errichtet worden sind, sichergestellt, zumal auch die Ausnahme des § 16 Abs. 1 Z. 2 MRG an diesen Stichtag anknüpft.“²⁸⁵

Die Argumentation, dass mit der Begründung von Wohnungseigentum eine gewerbliche Vermietung verhindert wird und dadurch eine Ausnahme aus dem Vollenwendungsbereich gerechtfertigt würde, widerruft die Bundesregierung selbst gleich wieder im anschließenden Satz. Zumal die gewerbliche Vermietung mit Sicherheit nicht an der Begründung von Wohnungseigentum scheitern würde.

Wie von der Bundesregierung vorgebracht und unter Punkt 4.1.1. bereits erwähnt, war in der Regierungsvorlage der Stichtag des 30. Juni 1953 vorgesehen, wobei an den Stichtag des Zinsstoppgesetzes angeknüpft werden sollte. Der Justizausschuss änderte das Datum allerdings auf den 8. Mai 1945, da dieser das Ende des Zweiten Weltkriegs markiert. Hierdurch

²⁸³ VfGH 28.06.2017, G 35/2017.

²⁸⁴ VfSlg. 17.238/2004.

²⁸⁵ VfGH 28.06.2017, G 35/2017.

sollten Vermieter die nach Kriegsende neuen Wohnraum geschaffen haben und dadurch zum Wiederaufbau beigetragen hatten, für ihren Einsatz erheblicher finanzieller Mittel und des damit verbundenen finanziellen Risikos durch mietzinsrechtliche günstigere Regelungen belohnt werden.²⁸⁶

Der Verfassungsgerichtshof sieht es als grundsätzlichen unter den rechtspolitischen Gestaltungsspielraum fallend, dass der Gesetzgeber eine Wertung dahingehend trifft, welche Mietgegenstände in, ein die Mietzinsbildung begrenzendes System einbezogen werden sollen und diesbezüglich einen Stichtag vorzusehen, sofern die Regelung in sich sachlich ist.

Regelungen mit welchen Eigentumswohnungen, die aufgrund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung errichtet wurden, vom Vollenwendungsbereich und damit vom Preisschutz des Mietrechtsgesetzes ausgenommen sind, gelten nach Auffassung des VfGH nicht als unsachlich. Ihre Sachlichkeit ergibt sich aus dem Zusammenhang zwischen der Zerstörung von Wohnraum während des Krieges, dem Erfordernis des Wiederaufbaus nach Kriegsende und ihrem Zweck die getätigten finanziellen Investitionen im Rahmen des Wiederaufbaus entsprechend zu honorieren.²⁸⁷

Wie *Kothbauer* bereits oben angeführt in einem Kommentar zur Entscheidung G 673/2015 kritisiert, ist es absurd, dass man sich heutzutage nur durch Abbruch alter Häuser und Errichtung neuer Gebäude an deren Stelle dem Tatbestand des Vollenwendungsbereichs des MRG entziehen kann, nicht aber mit einer ebenso nachhaltigen, den Althausbestand bewahrenden durchgreifenden Sanierung der Gründerzeitbauten.²⁸⁸ Aus heutiger Sicht bedarf es aber nicht mehr nur der Neuerrichtung neuen Wohnraums, sondern vor allem auch der Sanierung des Althausbestands um die Wahrung des charakteristischen städtischen Erscheinungsbilds zu fördern um die allgemein anerkannte Wohnqualität der Altbauten zu erhalten.²⁸⁹

Die Situation am besten zusammengefasst hat *Kothbauer* in folgendem Zitat, das für sich schon so aussagekräftig ist, dass sich der Gesetzgeber einem dementsprechenden Handeln kaum entziehen kann:

„Solange es vor dem Hintergrund der Mietrechtsgesetzgebung ökonomisch sinnvoller ist, ältere Gebäude abzureißen und an ihrer Stelle Neubauten zu errichten, sollte für das in der Praxis festgestellte und auf Expertenebene in aller Öffentlichkeit betrauerte "Sterben der Gründerzeithäuser" nicht länger Ursachenforschung betrieben werden. Es

²⁸⁶ VfGH 28.06.2017, G 35/2017.

²⁸⁷ VfGH 28.06.2017, G 35/2017.

²⁸⁸ *Kothbauer*, immolex 2016, 367.

²⁸⁹ *Kothbauer*, immolex 2017, 227.

wäre ein Leichtes, durch gesetzliche Gleichstellung sanierter Altbauten mit Neubauten einen sinnvollen Beitrag zur Erhaltung schützenswerter Bausubstanz zu leisten.²⁹⁰

6.3. Kritische Betrachtung des OGH Urteils 5 Ob 74/17v

Für Aufsehen sorgte eine Entscheidung des OGH die zu Jahresbeginn 2018 veröffentlicht wurde. Ausgangspunkt des Urteils war ein Verfahren vor dem Bezirksgericht über die Ermittlung, des höchstzulässigen monatlichen Hauptmietzinses. Das Erstgericht honorierte die Lage der Wohnung als überdurchschnittlich da, sowohl öffentliche Verkehrsmittel, nämlich Bus und U-Bahn, als auch sämtliche Geschäfte zur Deckung des täglichen Gebrauchs in weniger als 5 Minuten Gehweg erreichbar seien.

Das Rekursgericht äußerte sich gegenteilig, da von einer verkehrsgünstigen Lage an der U-Bahn nicht gesprochen werden könne, wenn sich lediglich die U-Bahntrasse in unmittelbarer Nähe der Wohnung befindet, eine in 350 Metern Entfernung befindlichen Station sei keine verkehrsgünstige U-Bahn-Anbindung. Auch die Rechtsauffassung des Erstgerichts wonach als Vergleichsmaßstab für die Bewertung der Lage das gesamte Wiener Stadtgebiet heranzuziehen sei, teilte das Rekursgericht nicht. Seines Erachtens nach sei dabei nicht das gesamte Stadtgebiet, sondern maximal der Bezirk, in dem sich die Wohnung befindet als Vergleichsmaßstab einzusetzen. Demnach liege die Wohnung in einer für den 5. Bezirk durchschnittlichen Lage.²⁹¹

Der Oberste Gerichtshof hält zunächst einmal fest, dass für die Berechnung des Richtwertmietzinses nach § 16 Abs. 2 MRG im Vergleich zur mietrechtlichen Normwohnung entsprechende Zuschläge zum oder Abstriche vom Richtwert für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen vom Standard der mietrechtlichen Normwohnung nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens vorzunehmen sind. In seinen Entscheidung 5 Ob 188/14d und 5 Ob 199/98w stellte der OGH bereits klar, dass aus § 2 Abs. 3 RichtWG nicht der Schluss zu ziehen ist, jegliche Lage außerhalb eines Gründerzeitviertels sei bereits überdurchschnittlich.²⁹²

Nach der herrschenden Meinung der Literatur handelt es sich um eine überdurchschnittliche Lage im Sinne des § 16 Abs. 4 MRG, wenn der Grundkostenanteil der zu vermietenden Wohnung über jenen, der bei der Ermittlung des Richtwerts herangezogen wurde, hinaus geht.²⁹³

Die Mindermeinung sieht diese Praxis als nicht gesetzeskonform und argumentiert damit, dass gemäß § 2 Abs. 3 RichtWG die Lage (Wohnumgebung) nach der allgemeinen

²⁹⁰ Kothbauer, immolex 2017, 227.

²⁹¹ OGH 20.11.2017, 5 Ob 74/17v.

²⁹² OGH 16.12.2014, 5 Ob 188/14d; OGH 15.12.1998, 5 Ob 199/98w.

²⁹³ Dirnbacher/Heindl/Rustler, Der Richtwertmietzins (1994), 55f, 95f; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ (2015) § 2 Rz 3; Würth in Rummel ABGB³ (2002) § 16 MRG Rz 14c; Karauscheck/G. Strafella, Der Mietzins² (2014) 72.

Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen sei.²⁹⁴ Die Objektivität der beiden hier verwiesenen Autoren und ihrer Artikel darf bei der Beurteilung dieser Rechtsfrage zumindest in Frage gestellt werden, *Walter Rosifka* ist wie oben bereits angeführt wurde, Leiter des Teams Wohnpolitik in der Abteilung KonsumentInnenpolitik der Arbeiterkammer Wien, *Michaela Schinnagl* ist leitende Juristin der Mietervereinigung Österreichs.

Der vom OGH in diesem Urteil gefolgten Argumentation *Rosifkas*, dass die auf einem Vergleich der Grundkostenanteile beruhende Regelung des § 16 Abs. 3 MRG zur Berechnung der Obergrenze eines Lagezuschlags nicht zur Beurteilung, ob eine konkrete Wohnung tatsächlich eine qualitativ höher oder minderwertige Lage gegenüber der Normwohnung aufweise, herangezogen werden kann ist zu widersprechen. Zwar spreche dafür, dass der Gesetzgeber mehrmals auf die allgemeine Verkehrsauffassung und die Erfahrung des täglichen Lebens und nicht einfach auf Rechenoperationen hinsichtlich bestimmter Kosten hingewiesen habe. Jedoch hat der Gesetzgeber, wie vom OGH richtig aufgenommen aber unrichtig interpretiert, schon in seinem Ausschussbericht zum 3. WÄG angemerkt wie der Lagezuschlag zu ermitteln sei:

„Beim Lagekriterium kann aber nicht nur auf die für eine Bewertung nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens wesentlichen Grundpreisverhältnisse sondern auch auf typische Bebauungsmerkmale, wie eben eine "gründerzeitliche" Bebauung, abgestellt werden.“²⁹⁵

Mit dem Wortlaut „*nicht nur*“ ist mit Sicherheit vom Gesetzgeber kein Ausschluss des Grundkostenanteils für die Ermittlung der Zulässigkeit eines Lagezuschlages gedacht gewesen, sowie dies *Rosifka* aus seiner Sichtweise darstellt:

„In der mietrechtlichen Praxis wird aber oft vorschnell die Qualifikation einer Lage als "überdurchschnittlich" mit einem gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung höheren Grundkostenanteil der konkreten bewertungsgegenständlichen Lage begründet. Dies ist mE falsch. § 16 Abs. 3 MRG sieht für Zuschläge oder Abstriche wegen über- oder unterdurchschnittlicher Lage eine Berechnungsformel für den maximal zulässigen Betrag, also eine Obergrenze, vor. Für die Beurteilung der Frage, ob bei einer konkreten Wohnung eine qualitativ höher- oder minderwertige Lage gegenüber der Normwohnung tatsächlich vorliegt, sagt diese Regelung aber nichts aus.“²⁹⁶

Kothbauer dreht die Argumentation schlichtweg um und schlussfolgert, dass die unter dem

²⁹⁴ *Schinnagl*, Die Lage als wertbestimmender Faktor bei der Ermittlung des zulässigen Richtwertmietzinses, *Wohnen & Recht* 2015, 23 (28f); *Rosifka*, Das Kriterium der Lage im System des Richtwertmietzinses, *VbR* 2017/33, 54.

²⁹⁵ AB 1268 GP 19 Nr. 18, BGBl 800/1993.

²⁹⁶ *Rosifka*, *VbR* 2017/33, 54.

Titel der allgemeinen Verkehrsauffassung bzw. der Erfahrung des täglichen Lebens bekannt zu gebenden Umstände unmittelbar auch den Grundkostenanteil enthalten.²⁹⁷ So sind seiner Meinung nach die nach § 16 Abs. 4 MRG bekannt zu gebenden Umstände sachlogisch nicht als solche zu verstehen, die nicht mit der Höhe der Grundkosten in Berührung stehen, sondern dienen lediglich der Verdeutlichung, aus welchen unter die allgemeine Verkehrsauffassung und die Erfahrung des täglichen Lebens zu subsumierenden Gründe sich ein höherer als durchschnittlicher Grundkostenanteil ergibt und daher ein Lagezuschlag gerechtfertigt ist.²⁹⁸ Noch deutlicher wird *Vonkilch* mit seiner Kritik:

„Was, wenn nicht der am Markt bildende Preis, soll es denn sonst sein, was nach der „ allgemeinen Verkehrsauffassung“ und der „Erfahrung des täglichen Lebens“ in ganz entscheidender Hinsicht den Ausschlag darüber gibt, ob eine bestimmtes dem Markt zur Verfügung gestelltes Gut unterdurchschnittlich oder überdurchschnittlich ist? Etwa die subjektive Präferenzen eines konkreten Nachfragers dieses Gutes?“²⁹⁹

Geht man nach der Wortlautinterpretation, wie es der OGH in diesem Urteil getan hat, so lässt sich nach Ansicht *Vonkilchs* bereits auf semantischer Ebene die Koinzidenz von Lage, Preis und Durchschnittlichkeitsbeurteilung nicht leugnen.³⁰⁰

Demnach folgt der OGH in diesem Urteil einer vom Gesetzgeber gewiss nicht vertretenen Rechtsmeinung. Es ist vielmehr richtig, dass nicht alleine aus einem, gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung, höheren Grundkostenanteil eine Überdurchschnittlichkeit der Lage abgeleitet werden kann, die sofort zur vollen Ausschöpfung des möglichen Lagezuschlags führt. So heißt es in § 16 Abs. 3 MRG dazu:

„...Zuschläge oder Abstriche bis zur Höhe von 0,33 vH der Differenz...“³⁰¹

Folglich trifft es *Kothbauer* mit seiner Kritik auf den Punkt, wenn er von erheblicher Deutungskunst spricht, die benötigt wird um einer Wohnumgebung mit einem höheren als dem durchschnittlichen Grundkostenanteil die Qualifikation einer besseren als durchschnittlichen Lage zu versagen.³⁰²

Vonkilch sieht die schwerste Fehlinterpretation im Verkennen der teleologischen Interesse des Richtwertmietzinssystems, in dem der OGH dessen offenkundig zugrunde liegende Wertungen der Kostenmiete und eines durch den Richtwertmietzins für den Vermieter sichergestellten 4 %igen Ertragsanteil (bereits unter Kapitel 4.2.1 näher erläutert) außer acht

²⁹⁷ *Kothbauer/Rosifka*, Bewertung der Lage einer Wohnung gem § 16 Abs 2 Z 3 MRG, immolex 2018/25, 76 (79).

²⁹⁸ *Kothbauer/Rosifka*, immolex 2018/25, 76 (79).

²⁹⁹ *Vonkilch*, Der Lagezuschlag beim Richtwertzins – wie weiter nach 5 Ob 74/17v?, wobl 2018, 71 (74).

³⁰⁰ a.a.O. 71 (74).

³⁰¹ § 16 Abs 3 MRG, BGBl I 100/2014.

³⁰² *Kothbauer/Rosifka*, immolex 2018/25, 76 (79).

lässt.³⁰³ Es erscheint seiner Meinung nach auch nur auf den ersten Blick merkwürdig, dass in der jüngsten Vergangenheit 70 bis 80% der Wiener Lagen einen Lagezuschlag rechtfertigen, die restlichen 20 bis 30% als durchschnittlich eingestuft werden, aber in keinem Fall mehr die Geltung eines Lageabschlag gerechtfertigt erscheint. Bei näherer Betrachtung stellt sich dies als nichts anderes als die logische Konsequenz des Grundgedanken des Richtwertmietzins-systems, der Überlegung, dass dem Vermieter ein Ertragsanteil von 4% verschafft werden soll heraus. Steigen nämlich die Grundpreise im Vergleich zu jenem Zeitpunkt zu dem der Richtwert für die Bundesländer von den Beiräten ermittelt wurde, was in den letzten zwei Jahrzehnten ganz massiv der Fall war, und unterlässt der Gesetzgeber einen Neufestsetzung dieser Richtwerte, was er wie oben dargestellt auch tat, so kann dem Grundgedanken des Richtwertmietzinsystems eben nur mehr dadurch Rechnung getragen werden, dass sich der Umfang der Zulässigkeit der Geltendmachung eines Lagezuschlags immer weiter ausdehnt.³⁰⁴

Nach der von *Rosifka* und *Schinnagl* vertretenen Meinung ist der Lagezuschlag zunächst von „der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens“ und der ihr zugrunde gelegten verschiedenen Faktoren, wie etwa Standorteigenschaften, Erschließung der Wohnumgebung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und Nahversorgungsmöglichkeiten, abhängig.³⁰⁵

Um zu einer Beurteilung zu kommen ob eine konkrete Lage (Wohnumgebung) aufgrund ihrer Eigenschaften als „besser als durchschnittlich“ zu qualifizieren ist, bedarf es eines wertenden Vergleichs mit anderen Lagen (Wohnumgebungen).³⁰⁶ Auf die sich daraus ergebende Frage, welches Gebiet für die vergleichende Beurteilung zu Grunde zu legen ist gibt der OGH folgende kryptische Antwort:

„Nach Auffassung des erkennenden Senats bestimmt sich (auch) der geographische Bereich, der die zur Beurteilung der (Über-)Durchschnittlichkeit miteinander zu vergleichenden Lagen (Wohnumgebungen) umfasst, nach der allgemeinen Verkehrsauffassung. Entscheidend ist, welcher Bereich nach der Beurteilung des Wohnungsmarkts ein einigermaßen einheitliches Wohngebiet darstellt. Dieses Abgrenzungskriterium muss nicht mit politischen Grenzziehungen übereinstimmen und lässt daher, wie es unbestimmten Gesetzesbegriffen immanent ist, einen gewissen Spielraum bei der Ermittlung der konkreten Lösung. Die Frage, ob Zuschläge zum Richtwertmietzins gerechtfertigt sind, hängt daher - wie im Allgemeinen - auch in dieser Hinsicht

³⁰³ *Vonkilch*, wobl 2018, 71 (75).

³⁰⁴ a.a.O. 71 (75).

³⁰⁵ *Schinnagl*, *Wohnen & Recht* 2015, 23 (27), *Rosifka*, *VbR* 2017/33, 54 (55).

³⁰⁶ OGH 20.11.2017, 5 Ob 74/17v.

*grundsätzlich von den Umständen des Einzelfalls ab.*³⁰⁷

Von diesem Grundsatz ausgehend ist nach Ansicht des OGH im vorliegenden Fall in Wien als Referenzgebiet für die Beurteilung auf jene Teile der Wiener Stadtgebietes abzustellen, die „nach der Beurteilung des Wohnungsmarktes ein einigermaßen einheitliches Wohngebiet darstellen“.³⁰⁸ Im Urteil wird dieser wagen Auslegungskriterium noch dadurch präzisiert, dass der 5. Bezirk zu „innerstädtischen Gebiete mit der dafür typischen geschlossenen und mehrgeschossigen Verbauung“ zählt und diese als Reverenzgebiet heranzuziehen ist.³⁰⁹ Dies jedoch vor dem Hintergrund eines für das gesamte Stadtgebiet einheitlichen Richtwertmietzinses und eines aus diesem ableitbaren stadtweit einheitlichen durchschnittlichen Grundkostenanteils.³¹⁰

Laut dieser Schlussfolgerung wäre bei der Beurteilung der Lage eines gründerzeitlichen Zinshauses in den Tiroler Bergen oder im tiefen Waldviertel als Referenzgebiet für die Beurteilung auf ein Gebiet abzustellen, das nach der Verkehrsauffassung seinen Bauungsmerkmalen gleicht und daher ein einigermaßen einheitliches Wohngebiet darstellt. Demnach wäre, dann auch die Lage des entlegenen Zinshauses möglicherweise als überdurchschnittlich einzustufen, sollte sich herausstellen, dass es einen Lagevorteil gegenüber dem herangezogenen Referenzgebiet besitzt. Gleichzeitig scheint es nach diesen Beurteilungskriterien möglich, dass Innenstadtlagen und sogar Gebiete im 1. Bezirk lediglich als durchschnittlich eingestuft werden und der Lagezuschlag im Bestreitungsfall nicht durchgesetzt werden kann.³¹¹ *Kothbauer* analysiert diese ungewöhnliche Rechtsauffassung sehr gut, wenn er davon spricht, dass eine insgesamt mäßige, in ihrem bebauungsspezifischen Umfeld aber überdurchschnittliche Wohnumgebung in einem peripheren Bezirk aufgrund eines in diesem Fall zulässigen Lagezuschlags einen höheren Mietzins rechtfertigt, als eine insgesamt viel bessere, in ihrem bebauungsspezifischen Umfeld aber nicht herausragende Wohnumgebung in einem zentralen Bezirk.³¹²

Aus diesem Grund und auf Basis des landesweit einheitlichen Richtwertes kann eine sachgerechte Beurteilung der Lagequalität nur in einer auf das gesamte Bundesland bezogenen absoluten Betrachtung im Zuge eines Grundkostenvergleiches gemäß § 16 Abs. 3 MRG angestellt werden.³¹³

³⁰⁷ OGH 20.11.2017, 5 Ob 74/17v.

³⁰⁸ OGH 20.11.2017, 5 Ob 74/17v.

³⁰⁹ OGH 20.11.2017, 5 Ob 74/17v; *Vonkilch*, wobl 2018, 71 (73).

³¹⁰ *Kothbauer/Rosifka*, immolex 2018/25, 76 (80).

³¹¹ *Reimitz*, Fehltrteil oder Appell an den Gesetzgeber, ImmoFokus 2018, 138.

³¹² *Kothbauer/Rosifka*, immolex 2018/25, 76 (80).

³¹³ a.a.O. 76 (80).

Diese mit obigen Beispielen überspitzt dargestellte Absurdität zeigt auf, dass es sich bei diesem Urteil des OGH ausnahmsweise einmal um ein Fehlurteil handelt.³¹⁴ Zu erwägen ist, dass der OGH in der Absicht urteilte der neue Bundesregierung eine Motivation zu geben und die im Regierungsprogramm angekündigten Versprechen zur Reformierung des Mietrechts, insbesondere des Richtwertzinses und die Aufhebung des Lagezuschlagsverbotes für Gründerzeitviertel, auch tatsächlich umzusetzen.

Sicher ist, dass durch die mit diesem Urteil einhergehende Unklarheit über die Geltendmachung des Lagezuschlags keiner Partei gutes getan wurde und die damit einhergehende Rechtsunsicherheit nicht im öffentlichen Interesse liegt. Der Oberste Gerichtshof hat es mit dieser Entscheidung geschafft das über Jahrzehnte in der juristischen Praxis etablierte System zu kippen aber er hat es verabsäumt an dessen Stelle ein alternatives System mit zumindest annähernd äquivalenten objektiven Kriterien zur Überprüfung des festgelegten Lagezuschlags zu etablieren.³¹⁵

Mit einer Bestätigung der Rechtauffassung dieses Urteils würde der OGH den massiven Vertrauensverlust der betroffenen Verkehrskreise einzementieren. Ein solcher Bruch des Vertrauensgrundsatzes würde zu noch nicht absehbaren Folgen für den Immobilien- und Mietmarkt führen. Zumindest kann davon ausgegangen werden, dass in den letzten Jahrzehnten zahlreiche Immobilientransaktionen von Gründerzeithäusern aufgrund der ökonomischen Bewertung auf Basis der bisherigen Praxis vollzogen wurden und diese Klientel im Sinne ihrer ökonomischen Interessen auf diese Entscheidung reagieren wird.

Jedenfalls wird mit diesem Urteil erneut gezeigt, wie sehr die rechtliche Beurteilung von mietrechtlichen Gesetzesbestimmungen mittlerweile durch politische Grabenkämpfe beeinflusst wird, und wozu die Einräumung eines großzügigen Gestaltungsspielraums zur Erreichung von sozialpolitischen Zielen durch den EGMR missbraucht wird.

³¹⁴ *Reimitz*, Fehlurteil oder Appell an den Gesetzgeber, ImmoFokus 2018, 136.

³¹⁵ *Vonkilch*, wobl 2018, 71 (76).

7. Conclusio

Leistbares Wohnen und die Bedürfnisbefriedigung nach einem Dach über dem Kopf stellt ein modernes, aber subjektiv nicht einklagbares Grundrecht dar. Die Anführung des „Rechtes auf Wohnen“ („right of housing“) in Artikel 11 des Internationale Pakts über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte („International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights“)

„The States Parties to the present Covenant recognize the right of everyone to an adequate standard of living for himself and his family, including adequate food, clothing and housing, and to the continuous improvement of living conditions. The States Parties will take appropriate steps to ensure the realization of this right, recognizing to this effect the essential importance of international co-operation based on free consent.“³¹⁶

und die Ratifikation dieses völkerrechtlichen Vertrages durch Österreich am 10. September 1978 sind eine klare Absichtserklärung, führen aber nicht zum Erwachen eines subjektiven Rechts, das etwa vor dem Verfassungsgerichtshof eingeklagt werden könnte.

Deutlich zeigt sich diese Tatsache auch dadurch, dass Österreich zwar am 20. Mai 2011 die Europäische Sozialcharta ratifiziert hat,³¹⁷ nicht aber den Artikel 31 dieser Charta „Das Recht auf Wohnen“:

„Um die wirksame Ausübung des Rechts auf Wohnung zu gewährleisten, verpflichten sich die Vertragsparteien, Maßnahmen zu ergreifen, die darauf gerichtet sind,

- 1. den Zugang zu Wohnraum mit ausreichendem Standard zu fördern;*
- 2. der Obdachlosigkeit vorzubeugen und sie mit dem Ziel der schrittweisen Beseitigung abzubauen;*
- 3. die Wohnkosten für Personen, die nicht über ausreichende Mittel verfügen, so zu gestalten, dass sie tragbar sind.“³¹⁸*

Durch diesen bewussten Akt ist auch klar, dass der österreichische Gesetzgeber kein Interesse daran hat, dass diese eben zitierte Rechtsquelle bei der Rechtsauslegung durch ein österreichisches Gericht herangezogen wird.

Freilich sollte bereits aus dem reinen Prinzip der Menschenwürde sowie durch unser Sozialsystem und die damit verbundenen hohen Abgaben jeder Mensch in unserer Gesellschaft vom Staat vor dem Schicksal der Obdachlosigkeit bewahrt werden. Gleichzeitig ist die

³¹⁶ <<http://www.ohchr.org/EN/ProfessionalInterest/Pages/CESCR.aspx>>

³¹⁷ BGBl III 112/2011.

³¹⁸ BGBl III 112/2011.

Eigentumsfreiheit in Artikel 5 Staatsgrundgesetz, Art. 1 des 1. Zusatzprotokolls zur EMRK und Art. 17 Grundrechte-Charta verankert und steht einer unsachlichen Eigentumsbeschränkung zur Befriedigung von Wohnbedürfnissen klar entgegen.

Die in § 16 MRG in Verbindung mit dem Richtwertgesetz geregelten gesetzlichen Miethöchstgrenzen, insbesondere das Verbot des Lagezuschlags, die Stichtagsregelung und die Ermittlung des Richtwertzinses der einzelnen Bundesländer stellen meines Erachtens exakt eine solche unsachliche Eigentumsbeschränkung dar. Ebenso stellen die in § 14 und § 45 MRG geregelten Höchstgrenzen für Altmietverträge vor 1994, besonders unter dem Grundsatz der Urkategorie, eine solche unsachliche Eigentumsbeschränkung dar.

Das Regelungsziel des Staates ist es, mit den angeführten Normen des Mietrechtsgesetzes und dem Richtwertgesetz die Bewahrung billigen Wohnens zu sichern, was in der Tat ein großes öffentliches Interesse darstellt. Denn Wohnen muss, wie bereits festgehalten, in einem modernen Sozialstaat wie Österreich auch für die untersten Einkommenschichten noch leistbar bleiben.

Die entscheidende Frage für die Bewertung der Sachlichkeit dieser Regelungen ist, ob diese das geeignete und gelindeste Mittel für die Bewahrung billigen Wohnens darstellen?

7.1. Ökonomische Treffsicherheit des derzeitigen Mietrechtsgesetzes

Die ökonomische Treffsicherheit ist primär daran zu messen, wie viele Mietverhältnisse tatsächlich unter die Mietzinsregelungen des Mietrecht- und Richtwertgesetzes zu subsumieren sind.

Laut der unten angeführten Graphik der Agenda Austria, basierend auf Daten der Statistik Austria, fallen in ganz Österreich nur 6 Prozent aller Hauptwohnsitzverhältnisse unter den Vollarwendungsbereich des MRG. Unter den Hauptwohnsitzen im Mietsektor sind es 23 Prozent.³¹⁹ Für Wien existieren keine überprüfbaren, exakten Zahlen, aufgrund der deutlich höheren Mietquote (78 Prozent) ist dieses Verhältnis aber als spürbar höher anzunehmen. Laut ÖVI (Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft) liegt die Zahl der Richtwertmietverträge in Wien bei 19 Prozent, 11 Prozent sind Altmietverträge.³²⁰ Trotzdem zeigt eine Quote von 6% Hauptwohnsitzen im Vollarwendungsbereich des MRG in Österreich das geringe öffentliche Interesse an einem geregelten Mietmarkt für das gesamte österreichische Bundesgebiet und streicht erneut eine gesonderte Betrachtung des Preisschutzes im MRG für Wien hervor.

³¹⁹ Geymüller/Christl, Teuer Wohnen – Wie Politik und Mietrecht den Wohnungsmarkt außer Kraft setzen und drei Vorschläge für leistbare vier Wände, Agenda Austria (2014) 20.

³²⁰ a.a.O. 30.

Wohnverhältnisse pro tausend Hauptwohnsitze

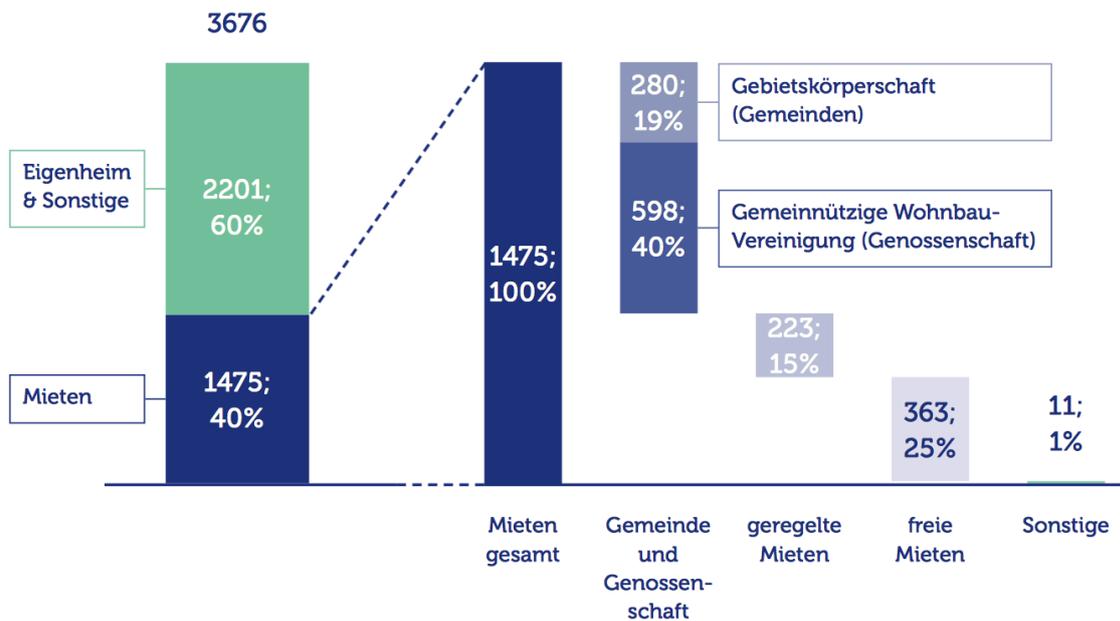


Abbildung 6: Agenda Austria, basierend auf Statistik Austria, Mikrozensus 2012.

Am Mietwohnungsmarkt besteht eine eklatante Zwei-Klassengesellschaft; zum Einen die einkommensschwachen Neuankömmlinge, welche bei der Anmietung von Neubauten signifikante und kontinuierliche Preissteigerungen hinzunehmen haben, zum Anderen die auf Grund bestehender Mietverträge in Altbauten lebenden Haushalte, welche durch rigide Mieterschutzbestimmungen und ständige Eingriffe der Regierung in die Preisgestaltung vor höheren Preisen geschützt sind.

Die OECD Studie „Housing and the Economy: Policies for Renovation“ von 2011 ist zu dem Schluss gekommen, dass keine nachweisbare Korrelation zwischen strengen Zinsregulierungen und niedrigem Zinsniveau besteht.³²¹ Erklärt wird dieses doch etwas unerwartete Resultat damit, dass Vermieter den gesetzlich bedingten Mietausfall bei Mieten, die unter das Richtwertgesetz fallen, durch höhere Zinsen bei Neumieter kompensieren. Diese, über dem eigentlichen Marktgleichgewicht liegenden Mieten können durch die, vor allem in Wien vorherrschende Wohnungsknappheit problemlos an den Mieter weitergegeben werden. Somit kommt es zur Quersubventionierung der Altmieten durch Neumieter, welche zu einem großen Teil junge Menschen, Familien oder Immigranten sind, die alle als eher einkommensschwach gelten. Für diese Gruppe ist ein Schutz durch Begrenzung der höchsten am Markt erzielbaren Preise mit den im MRG derzeit festgelegten Regelungen für Neubauten völlig ausgeschlossen.

³²¹ OECD Housing and the Economy: Policies for Renovation, Part II Chapter 4 of Economic Policy Reforms 2011, <oecd.org/newsroom/46917384.pdf>.

Hierdurch ist die geringe soziale Treffsicherheit der Mieterschutzregelungen klar erkennbar. Ihre Profiteure sind meist wohlhabende Haushalte, die sich schon seit Generationen und Jahrzehnten eine angemessene Miete ersparen; dieses Phänomen wird daher auch gerne sehr treffend als „Mietadel“ bezeichnet. Durch die jahrzehntealten Mietverträge oder Mietverträge von Wohnungen in mietrechtlich geschützten Lagen und die mit ihnen einhergehenden – im Vergleich zum Marktpreis – viel zu billigen Mieten fehlt den Altmietern jedweder Anreiz, aus für ihre Verhältnisse nicht mehr passenden Wohnung auszuziehen. Dies führt zu einem sogenannten „Lock-in-Effekt“, durch den die großen Altbaumietwohnungen nie oder viel zu träge auf den Mietermarkt kommen.³²² Somit ist festzuhalten, dass durch die gesetzlichen Mietzinsbeschränkungen das Wohnungsangebot weiter verknappt wird und die ökonomischen Folgen genau konträr zu dem Ziel stehen, leistbares Wohnen für Jungfamilien und einkommensschwache Schichten zu schaffen.

7.2. Das geeignete und gelindeste Mittel für die Bewahrung billigen Wohnens

Auf einem so komplexen und mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung eng verzahnten Markt, wie dem Wohnungsmarkt, kann nicht ein Mittel als geeignetes und gelindes Mittel herausgegriffen werden, um als Lösung aller Probleme zu agieren. Es braucht ein Zusammenspiel vieler Maßnahmen, um mit geringst möglichem Eingriff in Grundrechte ein adäquates Ergebnis bei der Sicherung von leistbarem Wohnen zu erzielen.

Neben der Einführung des Mietrechts am Ende des ersten Weltkrieges gab es einen weiteren Eingriff des Staates in den Wohnungsmarkt, um leistbares Wohnen zu gewährleisten. Das verknappte Angebot wurde durch den sozialen Wohnbau abgedeckt. Durch diese Erhöhung des Angebots am Wohnungsmarkt und die rückläufige Nachfrage, verursacht durch den leichten Bevölkerungsrückgang, kam es zu einer Preissenkung am Mietmarkt.

Das Konzept der staatlichen Preisregulierung für den kommunalen Wohnbau ist aber kein auf Dauer angelegtes Instrument. Wie oben bereits beschrieben ist der kommunale Wohnbau in den letzten Jahrzehnten schon extrem rückläufig und wurde von Seiten der Stadt Wien ab dem Jahr 2004, bis auf einige werbewirksame Ankündigungen bei der letzten Landtags-/Gemeinderatswahl, gänzlich eingestellt.

Um eine langfristige Mietpreissenkung auf dem gesamten Wohnungsmarkt herbeizuführen, muss der kommunale Wohnungsbau wiederbelebt werden. Nur durch die Schaffung von neuem Wohnraum kann langfristig auch für den Sektor der Neumieter, die bedingt durch demografische Verwerfungen immer zahlreicher auf den Markt drängen, eine Abfederung des Mietpreisanstieges erfolgen. Wie die unten abgebildete Graphik zeigt, ist der

³²² *Geymüller/Christl*, Teuer Wohnen – Wie Politik und Mietrecht den Wohnungsmarkt außer Kraft setzen und drei Vorschläge für leistbare vier Wände, Agenda Austria (2014), 44.

neuerrichtete Wohnraum in Wien im Verhältnis zum Bevölkerungswachstum stetig rückläufig und war um das Jahr 2012 sogar negativ.

Gebaute Quadratmeter pro zusätzliche Bevölkerung pro Jahr für ausgewählte Bundesländer

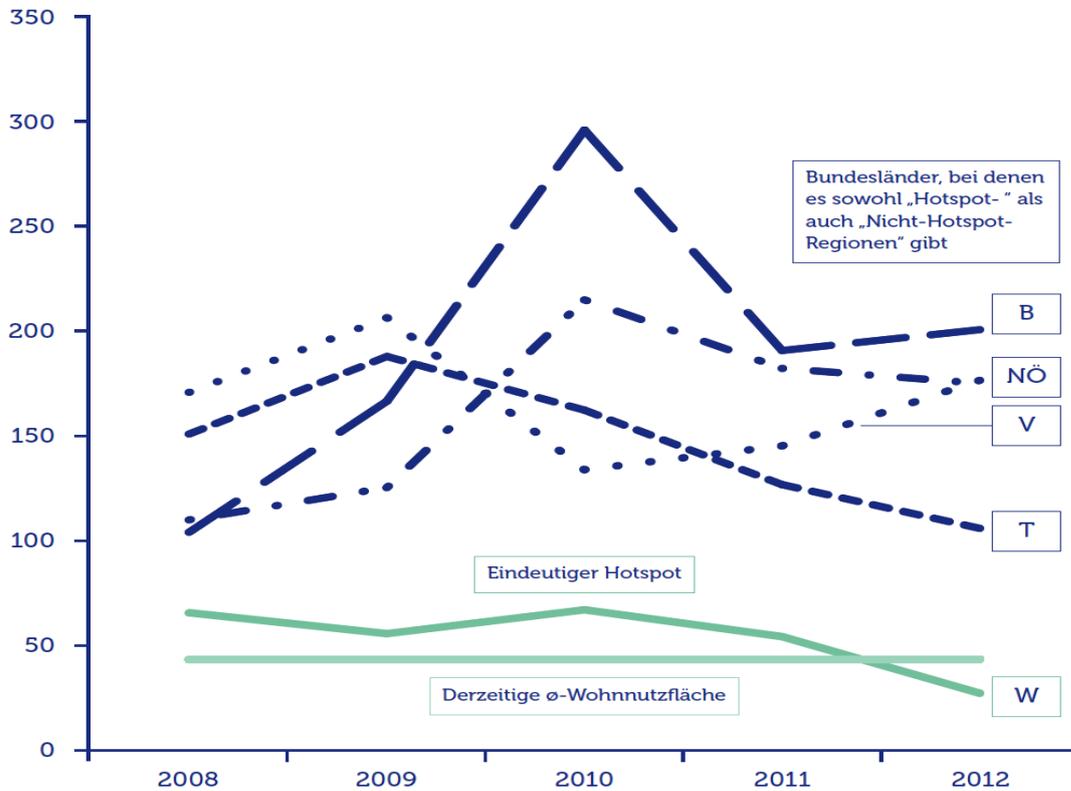


Abbildung 7: Agenda Austria

Ein Grund für die geringe Neubautätigkeit war die laufende Reduktion der Wohnbauförderung in den letzten drei Jahrzehnten. Mit dem Strukturanpassungsgesetz 1996 kam es zur Novellierung des Wohnbauförderungs-Zweckzuschussgesetzes und zur Rückkehr zur Aufbringung aus allgemeinen Budgetmitteln. Dabei wurde die Aufbringung aus den Zweckzuschüssen des Bundes an die Länder von der Entwicklung des Wohnförderungsbeitrages und den zweckgebundenen Steuererträgen abgekoppelt und mit 1,78 Mrd. Euro pro Jahr festgeschrieben. Dieses Einfrieren der Zuschüsse auf einen Fixbetrag bedeutet bis 2009, inflationsbereinigt gegenüber der Entwicklung des Baupreisindex, rund 29 Prozent weniger Mittel für den sozialen Wohnbau.³²³ Durch das Aufheben der Zweckbindung wurde der ökonomische Spielraum der Kommunen beziehungsweise der Länder gestärkt, es eröffnete ihnen die Möglichkeit, aushaftende Darlehen im großen Umfang etwa zur Budgetsanierung oder zur spekulativen Veranlagung zu verkaufen.

³²³ Streimelweger, Wohnbauförderung – eine Bestandsaufnahme, Wirtschaft und Gesellschaft, 36. Jahrgang (2010), Heft 4, 449f.

Seit dem Finanzausgleichsgesetz 2008 überweist der Bund anstatt der Zweckzuschüsse sogenannte Ertragsanteile, welche nicht mehr an Wohnbaumaßnahmen gebunden sind, sondern sozusagen "ohne Mascherl" in das allgemeine Budget der Länder fließen.³²⁴

Auf Grund dieser Analyse muss es Ziel des Staates sein, die Konkurrenz am Anbietermarkt für Wohnraum zu erhöhen, indem er die dafür vorgesehenen Mittel eben für diese Zwecke einsetzt und gleichzeitig durch eine Anpassung der Mieten von Gemeindewohnungen an das tatsächliche Einkommen zusätzliche Mittel generiert. Diese Mehreinnahmen müssen ebenfalls zweckgebunden an die Schaffung neuen Wohnraums gekoppelt werden, wodurch die Treffsicherheit in zweifacher Hinsicht erhöht wird. Zum Einen steht damit wieder mehr sozialer Wohnraum für diejenigen zur Verfügung, die ihn wirklich benötigen, zum Anderen bleibt die soziale Durchmischung erhalten, und die Mehreinnahmen fließen direkt in die Schaffung neuer kommunaler Wohnbauten, die wiederum das Angebot erhöhen und damit den Preis reduzieren.

Aus der Sicht des Autors kann eine nachhaltige Eindämmung des Mietzinsniveaus nur durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum erreicht werden. Mit diesem Gedanken folgt der Autor der volkswirtschaftlichen Argumentation *Kothbauers*, der für gezielte Investitionsanreize im Mietenmarkt plädiert, wodurch langfristig wieder mehr Wohnungen dem Markt zugeführt würden und sich nach ökonomischen Grundsätzen ein preisdämpfender Effekt einstellt.³²⁵

Ein Investitionsanreiz wäre die Vereinfachung und Vereinheitlichung der exzessiven Bauvorschriften, durch welche die Kosten von Bautätigkeiten künstlich in die Höhe getrieben werden.

Ebenso wären eine gezielte Raumplanung und, mit ihr verbunden, eine großzügigere Öffnung der Flächenwidmung ein Faktor, der die Neubautätigkeit anregen würde. Stattdessen wird die Debatte über die Liberalisierung der Flächenwidmung in Wien von dem Damoklesschwert des Verlustes des UNESCO Weltkulturerbestatus überschattet, während durch den kontinuierlichen Abriss von Gründerzeithäusern das Stadtbild Wiens eine schleichende, aber für das historische Erscheinungsbild der Stadt weit gravierendere Veränderung erfährt.

Das unter Schutzstellen von bestimmten städtischen Vierteln, sogenannten Schutzzonen, ist wieder nur eine massiv in die Grundrechte der Eigentümer eingreifende Notmaßnahme der Politik um der schleichenden Zerstörung des Wiener Stadtbildes entgegenzuwirken.

Tatsache ist, dass durch die stetig steigenden Preise im unregulierten Mietsektor mehr und

³²⁴ *Streimelweger*, *Wirtschaft und Gesellschaft*, 36. Jahrgang (2010), Heft 4, 450f.

³²⁵ *Kothbauer* in *Etzersdorfer/Vonkilch*, *Festschrift Helmut Würth, Der Richtwertmietzins – Eine Analyse vor tagespolitischem Hintergrund* (2014), 89 f.

mehr gewerbliche Investoren auf den Wiener Wohnungsmarkt drängen. Diese haben kein persönliches oder moralisches Interesse an der Erhaltung von Gründerzeithäusern, sondern zeigen ganz im Gegenteil keine Skrupel, wenn es darum geht, historische Bausubstanz zu schleifen, um an deren Stelle moderne Mietskasernen, ohne jeglichen architektonischen Anspruch an die Gestaltung des Gebäudes oder seiner Fassade, mit Kleinstwohnungen zwischen 30 und 45 Quadratmetern und Mindestraumhöhen von 2,50 Metern zu errichten.

Insbesondere gewerbliche Investoren trachten ausschließlich nach der Steigerung ihrer Rendite. Diese ergibt sich aus dem Verhältnis zwischen Kaufpreis und den kapitalisierten Mieterträgen. Nachdem durch das erhöhte Bevölkerungswachstum und der damit verbundenen Steigerung der Nachfrage die Immobilienpreise in Wien sehr stark gestiegen sind, aber die Mieten diese Marktentwicklung aufgrund der gesetzlichen Regulierungen nicht oder nur sehr abgeschwächt abbilden konnten, drückt dies die Realverzinsung des eingesetzten Kapitals nach unten.³²⁶ Dem Schleifen von Gründerzeithäusern als Folge der ökonomischen Gesetzmäßigkeit von maximalem Gewinn für das eingesetzte Kapital könnte durch die Öffnung des Altbausektors für angemessene Mieten entgegengewirkt werden. Durch diese Maßnahme würde die Rendite der Gründerzeithäuser wieder gesteigert und die historische Bausubstanz damit vor dem Schicksal des Abbruchs bewahrt werden.

Auch die Hauruck-Aktion des Wiener Landtags § 60 der Wiener Bauordnung zu novellieren und die Genehmigung des Abbruch von Gebäuden die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden an das öffentliche Interesse zur Erhaltung des Bauwerks infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild zu koppeln verbessert die Rechtsicherheit nicht. § 60 Abs. 1 lit. d W-BO enthält zu schwammige Kriterien um hier von einer wirklichen Verbesserung der Rechtslage sprechen zu können.

„Der Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre sowie der Abbruch von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, wenn der Anzeige des Abbruchs gemäß § 62a Abs. 5a keine Bestätigung des Magistrats angeschlossen ist, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht. Für Bauwerke in Schutzzonen und Gebäude, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, darf die Abbruchbewilligung nur erteilt werden, wenn an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht oder sein Bauzustand derart schlecht ist, dass die Instandsetzung technisch unmöglich ist oder nur durch wirtschaftlich unzumutbare

³²⁶ Geymüller/Christl, Teuer Wohnen – Wie Politik und Mietrecht den Wohnungsmarkt außer Kraft setzen und drei Vorschläge für leistbare vier Wände, Agenda Austria (2014), 39.

*Aufwendungen bewirkt werden kann.*³²⁷

Die Beurteilung, ob ein Gebäude für die Wirkung des öffentlichen Stadtbilds relevant ist und dessen Erhaltung damit im öffentlichen Interesse steht obliegt der MA 19, die Beurteilungskriterien an denen dies gemessen wird sind aber gänzlich unbekannt. Weder das Gesetz gibt dazu Auskunft oder Hinweise, noch besteht eine Weisung der Stadt. Somit fällt erneut eine für den Grund-/Hauseigentümer wesentliche Entscheidung über den Eingriff in seine Eigentumsfreiheit in das subjektive Ermessen eines zufällig gewählten Beamten.

Bauwerke deren Bauzustand derart schlecht ist, dass die Instandsetzung technisch unmöglich ist oder nur durch wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen bewirkt werden kann, dürfen abgerissen werden. Wer allerdings eine solche Beurteilung durchführt und anhand welcher Kriterien oder Kalkulationen die wirtschaftlich unzumutbaren Aufwendungen gemessen werden ist in keinsten Weise geregelt.³²⁸ Hinauslaufen wird diese Regelung vermutlich darauf, dass teure Privatgutachten erstellt werden, welche die technische und oder wirtschaftliche Abbruchsreife feststellen und anschließend in langwierigen Instanzenwegen diese auch erkämpft wird.

Damit ist der Willkür der Behörden erneut Tür und Tor geöffnet, die Zeit bis zur Realisierung neuer Projekte wird künstlich in die Länge gezogen, durch Bauverzögerung und Risikoauflage steigen die Kosten und die erhaltenswürdige Bausubstanz ist durch eine solch vage Regelung nicht von jenen Bauwerken zu trennen deren stadtgestalterischer Wert völlig zu vernachlässigen ist. Das Ergebnis der Novelle ist unbefriedigend, da die durch Verzögerung entstandenen erhöhten Preise an die Konsumenten weitergegeben werden, die Schaffung neuen Wohnraums in die Länge gezogen wird und mangels klarem Kriterienkatalog niemand in der Lage ist die Entscheidung der MA19 hervorzusehen.

Zur Verbesserung dieser Norm kann man sich nur wortlos den Forderungen der Kammer der ZiviltechnikerInnen für Wien Niederösterreich und Burgenland anschließen.³²⁹

„Die Kammer fordert transparente, nachvollziehbare Beurteilungskriterien, ab wann an Bauwerken "kein öffentliches Interesse in seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild besteht" und eine klare Aussage darüber, welche Magistratsabteilung dafür zuständig ist und wie der Instanzenzug bei Einsprüchen gegen die "Bestätigung" vorgesehen ist.“

Eine extreme Ausprägung findet die neue Norm bei Ihrer Anwendung und dem Stopp der Abbrucharbeiten von bereits im Abbruch befindlichen Bauwerke, welche zur alten Rechtslage noch korrekt mit Anzeige des Baubeginns gestartet wurden. Da die neuen Regelung keinerlei Übergangsbestimmungen für die sich derzeit in Abbruch befindlichen Gebäude enthält,

³²⁷ § 60 Abs 1 lit. d W-BO LGBl 37/2018.

³²⁸ <<https://www.wko.at/branchen/w/gewerbe-handwerk/bau/Presseartikel-2018.html>>

³²⁹ <https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20180706_OTS0166/aenderung-der-bauordnung-fuer-wien-kollateralschaden-fuer-die-bauwirtschaft-bild>

liegt für alle jene derzeit durch die MA 19 gestoppten Abbruchabreiten eine massive Verletzung des Vertrauensgrundsatzes und der Rechtssicherheit vor. Für die Investoren und Eigentümer der Projekte, verursacht ein solcher Stopp immense Kosten und Bauverzögerungen, deren plötzliches Auftreten aus Sicht des Autors verfassungsrechtliche nur schwer zu rechtfertigen sein wird. Die Geltendmachung von Regressansprüchen für den entstandenen wirtschaftlichen Schaden, aufgrund des unüblichen Vorgehens ohne Übergangsfist scheint gute Aussichten auf Erfolg zu haben und wird wohl von einigen betroffenen Projektentwicklungsgesellschaften bereits geprüft.³³⁰

Eine effektive und verfassungsrechtlich tragbar Maßnahme, zur Erhaltung Gründerzeitlicher Hause und damit dem örtlichen Stadtbild kann nur über eine Öffnung des Richtwertmietzinses erfolgen.

Der Einsatz von erheblichen finanziellen Mitteln zur Sanierung eines Gründerzeithauses bedarf dringend einer mietrechtlichen Anerkennung als gleichwertig zu einem Neubau. Die Normierung des mietrechtlichen Preisschutzes anhand qualitativer Kriterien anstatt nach Maßgabe des Errichtungsdatums ist nicht nur sachlich zu begründen, sie wäre auch im allgemeinen öffentlichen Interesse. Mit dieser Anerkennung würde eine Motivation für Vermieter geschaffen, die im allgemeinen Interesse liegenden Standards, wie Nachhaltigkeit, Energieeffizienz, Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, in Altbauten herzustellen und damit zur Erhaltung der historischen Bausubstanz beizutragen.³³¹

Darüber hinaus besteht kein öffentliches Interesse, Mieter von Wohnungen, die vor dem gegenständlichen Stichtag geschaffen wurden, durch einen geringeren Mietzins zu privilegieren. Dies lässt sich auch nicht mit der Notwendigkeit eines sozialen Ausgleiches zwischen einzelnen Bevölkerungsschichten begründen, denn sonst wäre vorausgesetzt, dass ausschließlich sozial schwache Menschen in Wohnungen leben, die aufgrund einer vor dem 08. Mai 1945 ergangenen Baubewilligung errichtet wurden.³³²

Auch der Effekt des Preisdrückens für den gesamten Mietmarkt durch Mietzinsbeschränkungen bestimmter Sektoren, mit welchem oft argumentiert wird, trifft, wie oben bereits erwähnt, schlichtweg bei einem derart starken Nachfrageüberhang absolut nicht zu und bildet somit kein geeignetes Mittel für die Schaffung von leistbarem Wohnraum für sozial Bedürftige. Stattdessen wird der Wohnungsmarkt durch diese Regelungen geteilt und somit künstlich verkleinert.

Um die Separierung des Marktes zu reduzieren und besonders investitionshemmende Regelungen abzuschaffen, muss das Lagezuschlagsverbot aufgehoben werden. Aufgrund seiner

³³⁰ <https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20180706_OTS0166/aenderung-der-bauordnung-fuer-wien-kollateralschaden-fuer-die-bauwirtschaft-bild>

³³¹ *Kothbauer*, *immolex* 2017, 227.

³³² VfGH 28.06.2017, G 35/2017.

betragmäßigen Auswirkung nimmt der Lagezuschlag die entscheidende Rolle bei der Ermittlung des zulässigen Richtwertmietzinses ein und ist daher als wichtigstes Zuschlagskriterium zu bezeichnen. Besondere Bedeutung hat die Klassifizierung einer Wohnumgebung als Gründerzeitviertel, da in diesem Fall ein Lagezuschlag gesetzlich verwehrt wird. Der Zuschlag der Lage fließt nach der gesetzlichen Berechnungsvorgabe des Richtwertgesetzes in Form des Grundkostenanteils bereits in die Mietzinsermittlung mit ein. Einer zusätzlichen Mietbremse in Form eines Verbotes, das sich auf einen vor 100 bis 140 Jahren geschaffenen, architekturhistorischen städtebaulichen Tatbestand bezieht, fehlt jede sachliche Rechtfertigung.

Die vom VfGH zur Rechtfertigung angeführte Berücksichtigung der Veränderung der Wohnumgebung stellt auf völlig falsche Kriterien ab. Heutzutage existieren auf Wiener Gemeindegebiet, wie weiter oben von prominenter Seite dargelegt, nahezu keine Substandardwohnungen mehr.

Die Regelung stellt damit auf Tatsachen ab, die faktisch nicht mehr vorhanden sind. Der Großteil der einstigen Substandardwohnungen entspricht aufgrund umfangreicher Sanierungsmaßnahmen längst dem heutigen Wohnungsstandard einer Kategorie A-Wohnung und befindet sich damit in einem zeitgemäßen Zustand, nach dem er auch zu beurteilen ist. Schließlich stellt das MRG bei der Festlegung des Mietzinses auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Mietverträge, nach der vom OGH entwickelten Urkategorie, ab und nicht auf den Errichtungszeitpunkt des Hauses, in dem sich die Wohnung befindet.

Der VfGH hat es verabsäumt, eine unsachliche Regelung ohne jedwede Rechtfertigung durch ökonomische oder öffentliche Interessen aufzuheben, da er sich für die Fällung seines Urteils mit den ökonomischen Fakten gar nicht auseinandergesetzt hat, sondern, wohl aus politischen Gründen, eine Rechtfertigung in der Einräumung eines großzügigen Gestaltungsspielraums zur Erreichung von sozialpolitischen Zielen durch den EGMR missbraucht und durch sein nicht auf Evidenz basierendem Urteil die Grundrechte aushöhlt.

Eine Aufhebung und ersatzlose Streichung des 2. Halbsatzes des § 2 Abs. 3 RichtWG wäre nach den angeführten rechtlichen Argumenten schlichtweg die einzig richtige Vorgehensweise gewesen.

Die gesamte rechtliche Regelung des Lagezuschlags steht aus der Sicht des Autors auf sehr wackeligen Beinen. Speziell nach dem kürzlich veröffentlichten, fragwürdigen Urteil des Obersten Gerichtshofes, mit dem er der auf einem Vergleich der Grundkostenanteile beruhende Regelung des § 16 Abs. 3 MRG zur Berechnung der Obergrenze eines Lagezuschlags die Legitimität abgesprochen hat.

Mit diesem Urteil ist es fraglich, ob von nun an jeder Mietzins, der einen Lagezuschlag enthält, rechtlich erst durch ein gerichtliches Urteil zu verifizieren ist. Eine Orientierung an der, von der MA 25 herausgegebenen Lagezuschlagskarte ist mit diesem höchstgerichtlichen

Urteil jedenfalls obsolet. Zugleich spricht der OGH aber eine Ermittlung des Grundkostenanteils durch einen Sachverständigen mittels Residualwertverfahrens ab. Fraglich ist nun, welche fachlich und sachlich legitimierte Instanz über die Höhe des Lagezuschlages urteilen soll, wenn die dafür ausgebildeten und staatlich geprüften Sachverständigen und die von ihnen gewählten Methoden nicht anerkannt werden.

Ebenso schießt die Debatte über die Integration von neuen Staatszielbestimmungen am Ziel der Reformierung des Mietrechts hin zu einem adäquaten Preis-Leistungs-Verhältnis und der Bewahrung von leistbarem Wohnen für sozial Bedürftige vorbei.

Der von den Abgeordneten *Daniela Holzinger-Vogtenhuber*, *Alfred Noll* und Kollegen der Liste Pilz eingebrachte Antrag zur Aufnahme der sozialen Gerechtigkeit als Staatszielbestimmung wurde vom Parlament nicht angenommen.

*„§ 2 (1) Die Republik Österreich (Bund, Länder, Gemeinden) bekennt sich zur umfassenden Förderung eines größtmöglichen Maßes an sozialer Gerechtigkeit.
(2) Soziale Gerechtigkeit im Sinne dieses Verfassungsgesetzes ist erreicht, wenn alle Bürgerinnen und Bürger entsprechend ihrer Möglichkeiten zum Wohle des Staates beitragen und entsprechend ihrer Bedürfnisse am Wohle des Staates teilhaben.“³³³*

Die textliche Fassung des Antrags zeigt auch, dass mit einer solchen Staatszielbestimmung das Kernproblem des Mietrechts, der staatliche Eingriff in privates Eigentum und die damit verbundene Eigentumsbeschränkung nicht aus dem Weg geräumt werden könnte. Denn mit Absatz 2 und dem darin enthaltenen Wortlaut *„alle Bürgerinnen und Bürger entsprechend ihrer Möglichkeiten zum Wohle des Staates beitragen“* wird deutlich, dass soziale Gerechtigkeit mit Sicherheit nicht erzielt wird, indem durch das bestehende Mietrecht gesetzlich legitimierte unwirtschaftliche Härtefälle in Gründerzeithäusern für einzelne Vermieter beibehalten werden, während mit „Neubauten“, welche ausschließlich zur Erzielung maximaler Rendite errichtet wurden, weiterhin keine gesonderten Beiträge geleistet werden.

Im Gegensatz dazu wird mit dem Wortlaut *„entsprechend ihrer Bedürfnisse am Wohle des Staates teilhaben“* aber klar erkenntlich gemacht, dass nur bedürftige Bürger Anspruch auf soziale Unterstützung über das übliche Maß hinaus haben. Somit kann dieser Gesetzgebungsantrag der Liste Pilz dahingehend verstanden werden, dass das geschaffene Wohl des Staates und damit auch die mittelbar in seinem Eigentum stehenden Sozialbauten nur jenen zur Verfügung gestellt werden sollen, die sich anderwärtig keine adäquate Bleibe zur Befriedigung ihres Wohnbedürfnisses leisten können. Ob eine solche Interpretation im Sinne der Antragsteller ist, darf allerdings bezweifelt werden.

³³³ <https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXVII/A/A_00183/index.shtml>

Die von der aktuellen Bundesregierung wieder aufgegriffene Idee der Implementierung eines wettbewerbsfähigen Wirtschaftsstandortes als Staatszielbestimmung kann ebenfalls nicht alleine die Lösung für die Reformierung des Mietrechts sein. Dazu ist der gewählte Wortlaut, wie für eine Staatszielbestimmung üblich, viel zu wenig konkret gefasst.

„§ 3a. Die Republik Österreich (Bund, Länder und Gemeinden) bekennt sich zu einem wettbewerbsfähigen Wirtschaftsstandort als Voraussetzung für Wachstum und Beschäftigung.“³³⁴

Ein wenig vielversprechender sind die Erläuterungen zu diesem Gesetzesentwurf der Regierung:

„Bei der Verwirklichung dieser Staatsziele ist ein gesamthafter Ansatz zu verfolgen, der sowohl bei der Bundes- und Landesgesetzgebung, als auch bei der Vollziehung in allen Regelungsbereichen zu berücksichtigen ist.

Die Vollzugsorgane werden durch diese Staatszielbestimmung dazu verpflichtet, in jedem Einzelfall im Zuge eines umfassenden Ermittlungsverfahrens das öffentliche Interesse an einer wettbewerbsfähigen Standortpolitik mit anderen öffentlichen Interessen zu vereinbaren.“³³⁵

Wobei hier mit der Berücksichtigung dieser Bestimmung sowohl in der Bundesgesetzgebung als auch in der Vollziehung schon ein klarer Wegweiser für die zukünftige Entwicklung des Mietrechts erkannt werden könnte. Sollte diese Staatszielbestimmung allerdings, wie zu erwarten, vor einer umfassenden Reform des Mietrechts in der Verfassung verankert werden, führt dies zu einer, wie im zweiten zitierten Absatz erkennbar, umfassenden Auseinandersetzung der Vollzugsorgane mit jenen Einzelfällen, bei denen es zu einem subjektiven Abwiegen des öffentlichen Interesses an einer wettbewerbsfähigen Standortpolitik mit anderen öffentlichen Interessen kommt. Das Ergebnis solcher Einzelfallentscheidungen darf nach dem jüngsten oben ausführlich erläuterten Urteil des OGH mit Vorsicht genossen werden. Eine solche durch Staatszielbestimmungen ausgestaltete Bundesverfassung und im Antrag von *Daniela Holzinger-Vogtenhuber* auch als solche bezeichnete „Spielregelverfassung“ trägt aus Sicht des Autors nicht zur Rechtssicherheit der Bürger bei, wie beispielsweise die juristische Causa „dritte Piste Flughafen Wien“ gezeigt hat.

Aus Sicht des Autors liegt es an der Bundesregierung, durch eine umfassende Reformierung der einfach gesetzlichen Regelungen des MRG die juristisch verfahrenere Situation zu lösen und, unabhängig von politischen Grabenkämpfen, einen Weg zu finden, mit dem leistbares

³³⁴ <https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXVI/ME/ME_00025/index.shtml#tab-Uebersicht>

³³⁵ <https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXVI/ME/ME_00025/index.shtml#tab-Uebersicht>

Wohnen für die mittlere und unterste Einkommensschicht gesichert wird, während die Eigentumsbeschränkung des Vermieters auf ein tragbares und wirtschaftlich nicht belastendes Minimum reduziert wird.

Die Ankündigungen des Regierungsprogramms sind vielversprechend; fraglich ist, ob die finanziellen Mittel freigemacht werden, um die angekündigten Ziele zu erreichen. Denn eines ist klar, ohne staatlichen Eingriff kommt es zu keinem Mietpreis, der das öffentliche Interesse nach leistbarem Wohnen befriedigen kann.

Kurzfassung

In dieser Masterarbeit wird das Thema des öffentlichen Interesses im Mietrecht und die dazu auf diesen Rechtfertigungsgrund beruhende Judikatur analysiert. Die historische Entstehung bildet die Grundlage für das Verständnis der vielfältigen und komplexen Regelungen des österreichischen Mietrechts. Die Wohnsituation im Verlauf des letzten Jahrhunderts, im Konnex mit den in diesem Zeitraum geschaffenen Gebäudestrukturen, fließen bei der Beurteilung der heutigen Mietzinsfestlegungen mit ein. Ebenso muss für die Beurteilung der zum Mietrecht ergangenen verfassungsgerichtlichen Höchsturteilen ein Bild absoluter Information über den österreichischen Wohnungsmarkt gegeben werden, um beurteilen zu können, ob die derzeitigen mietrechtlichen Regelungen tatsächlich im öffentlichen Interesses stehen und somit einen Eingriff in die verfassungsmäßig gewährleisteten Grundrechte rechtfertigen. Dazu wird im Zuge dieser Arbeit die private und kommunale Bauhistorie abgebildet und mittels ökonomischer Daten die derzeitige Wohnsituation dargestellt. Folglich kommt man zwangsläufig dazu, die mietrechtlichen Normen der Preisbildung im Zusammenhang mit diesen Daten zu analysieren. In einer ausführlichen Auseinandersetzung mit dem Richtwert und seiner Berechnung wird klar, dass die komplizierten gesetzlichen Regelungen des Richtwertgesetzes mehr der Verschleierung von unsachlichen Regelungen, die rein aus dem Interesse der politischen Klientelbedienung geschaffen wurden, dienen, aber keine Rechtfertigung durch tatsächlich belegbare Fakten in sich tragen. Der Diskurs über die verschiedenen Rechtsanschauungen wird anhand der bestehenden Fachliteratur geführt, wobei insbesondere die Regelungen des Lagezuschlags und des Lagezuschlagsverbots in Gründerzeitvierteln einer genaueren Betrachtung unterzogen werden. Die betragsmäßigen Auswirkungen dieser Regelungen für die Höhe des Mietzinses und die damit einhergehende Wirtschaftlichkeit von Investitionen sind nicht von der Hand zu weisen. Umso eher ist die höchstgerichtliche Rechtsprechung zu den geäußerten Bedenken zu kritisieren, da die getroffenen Entscheidungen für enorme Unsicherheit bei den Rechtsadressaten sorgen und ein Hemmnis für die dringend benötigten Investitionen am Wohnungsmarkt darstellen. Dem öffentlichen Interesse nach leistbarem Wohnen kann nicht mit dem schlichten Verweis auf den erheblichen Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers zur Verwirklichung seiner sozialpolitischen Ziele Genüge getan werden. Stattdessen braucht es eine Überprüfung der gesetzlichen Normen auf ihre Sachlichkeit und Treffsicherheit anhand von Daten und Fakten. Diese Analyse ist durch den Verfassungsgerichtshof strikt verwehrt worden. Womit es in der Hand der Bundesregierung liegt, ein verfassungsmäßiges Mietrecht zu schaffen und die für alle Seiten unbefriedigende Situation am Wohnungsmarkt zu lösen.

Anhang

Erläuterung von Weitergaberechten und Preisschutz

Mit dem Begriff „Abtretung des Mietrechts“ wird der Eintritt eines Dritten anstelle des bisherigen Mieters in den bestehenden Mietvertrag erfasst. Dieser Eintritt kann durch mehrere Gründe erfolgen. Die Vertragsübernahme muss auch nicht vom Vermieter gewollt sein, jedoch hat er sie bei Vorliegen der rechtlichen Rahmenbedingungen zu dulden.³³⁶

Abtretung des Mietrechts unter Lebenden gemäß § 12 MRG

Das Recht auf Weitergabe des Mietrechts unter Lebenden kommt nur Wohnungshauptmietern im Vollenwendungsbereich des MRG zugute, dies kann auch gegen den Willen des Vermieters geschehen. Der aufgezwungene Wechsel des Vertragspartners stellt eine Einschränkung der Privatautonomie des Eigentümers dar, weshalb der Gesetzgeber bestimmte Voraussetzungen geschaffen hat, die erfüllt sein müssen um eine Abtretung zu rechtfertigen.³³⁷

Sind all diese Voraussetzungen erfüllt, kommt es zu einem Vertragseintritt des Neumieteters der ex lege, also von Gesetz wegen erfolgt und keine Neuauflage eines Mietvertrages benötigt.

Diese Voraussetzungen sind in § 12 Abs. 1 MRG aufgezählt. Zunächst sind nur Angehörige eines begünstigten Personenkreises eintrittsberechtigt, diese werden vom Gesetz taxativ bestimmt, die Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Wahlkinder und Geschwister. Eine Ausdehnung über diesen Kreis hat die Rechtsprechung bisher nicht zugelassen.

Zweitens bedarf es einer Mindestzeit, die die eintretende Person mit dem Altmietler in einem gemeinsamen Haushalt im Mietobjekt gewohnt haben muss. Im Regelfall beträgt diese Zeit 2 Jahre, für Geschwister sind es sogar 5 Jahre, bei Ehegatten reicht ein gemeinsamer Haushalt seit dem Zeitpunkt der Verheiratung und bei Kindern seit deren Geburt.³³⁸ (Zum gemeinsamen Haushalt näheres unter „Eintrittsrecht im Todesfall“).

Das Verlassen der Wohnung durch den bisherigen Mieter ist eine weitere Voraussetzung für die gültige Übertragung der Mieterposition. Verlassen heißt in diesem Fall, dass der Altmietler die Wohnung dauerhaft aufgibt.³³⁹

Als letzte zu erfüllende Voraussetzung bedarf es einer Willenseinigung über die Übertragung des Mietrechtes, diese kann auch konkludent erfolgen und muss nicht zum Zeitpunkt des Verlassens der Wohnung erfolgen.³⁴⁰

³³⁶ Dirnbacher, MRG 2013, 193.

³³⁷ a.a.O. 194.

³³⁸ Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ (2013) § 12 Rz 9.

³³⁹ OGH 12.03.2008, 7 Ob 41/08t.

³⁴⁰ Dirnbacher, MRG 2013, 196.

Die Abtretung ist dem Vermieter sowohl durch den bisherigen Hauptmieter als auch durch den Eintretenden unverzüglich anzuzeigen. Über die Mietzinsbildung und die Anhebungsmöglichkeiten nach der Abtretung unter Lebenden gibt § 12 MRG keine Aufschlüsse. Diese Regelungen finden sich in § 46 MRG.

Hauptmietzins bei Eintritt in einen bestehenden Mietvertrag über eine Wohnung gemäß § 46 MRG

Unter den Anwendungsbereich des § 46 MRG fallen Hauptmietverhältnisse von Wohnungen im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG, die vor dem 1.3.1994 abgeschlossen wurden.

Gemäß § 46 Abs. 1 MRG besteht keine Möglichkeit der Mietzinsanhebung beim Eintritt von sogenannten „privilegierten“ Eintrittsberechtigten. Darunter fallen Ehegatten, minderjährige Kinder (worunter auch Kindeskinde verstanden werden), sowie im Fall des § 14 MRG Eintrittsrecht im Todesfall auch die Lebensgefährten.

Im Gegensatz dazu besteht gemäß § 46 Abs. 2 MRG bei Eintritt von nicht in Abs. 1 aufgezählten Personen die Möglichkeit zur Mietzinsanhebung.

Der Zeitpunkt, der für die Feststellung der Ausstattungskategorie maßgeblich ist, ist seit der Änderung durch das 3. WÄG jener Zeitpunkt, zudem der Eintritt erfolgt und nicht mehr wie zuvor die Urkategorie der Wohneinheit.

Es ist irrelevant, ob Verbesserungen und eine etwaige damit verbundene Kategorieanhebung vom Vermieter oder dem übergebenden Vormieter geschaffen wurden.³⁴¹ Der Mieter ist dem Vermieter zur Anzeige über allfällige Mängel verpflichtet und hat die Verbesserung dieser und die damit verbundene Wiederherstellung des vormaligen Kategoriezinses durch den Vermieter zu dulden.³⁴²

Für den Fall das privilegierte Personen mit normal Eintrittsberechtigten in einen Mietvertrag eintreten und der privilegierte Mieter verstirbt, wird die Kategorie zum Wegfall der Privilegierung festgestellt und nicht etwa zum Eintrittszeitpunkt.³⁴³ Ebenfalls angehoben werden darf der Mietzins, wenn das letzte eintrittsberechtigte Kind volljährig geworden ist und keine weiteren Privilegierten in der Mieteinheit wohnen.³⁴⁴

Der neue Hauptmietzins darf ab dem, auf den Eintritt folgenden Zinstermin begehrt werden und auf den bis zu dem für die Wohnung zulässigen Betrag höchstens aber 3,60 Euro (Stand: 01.02.2018)³⁴⁵ pro Quadratmeter Nutzfläche angehoben werden. Diese Obergrenze

³⁴¹ OGH 03.06.2008, 5 Ob 98/08k.

³⁴² *Dirnbacher*, MRG 2013, 203.

³⁴³ OGH 01.04.2008, 5 Ob 42/08z.

³⁴⁴ Hausmann in Hausmann/Vonkilch § 46 Rz 7.

³⁴⁵ § 46 Abs. 2 MRG BGBl 10/2018.

der Kategorie A Wohnung leitet sich wertgesichert aus § 16 Abs. 6 MRG ab, stellt aber faktisch den Einheitsmietzins für Kategorie A, B und auch meist C Wohnungen dar. Dies kommt daher, dass der Richtwertmietzins meist weit über dieser Deckelung des Mietzinses liegt, aber dadurch nicht in voller Höhe begehrt werden darf.³⁴⁶

Für Wohnungen der Ausstattungskategorie D kann derzeit ein Betrag von 0,90 Euro (Stand: 01.02.2018)³⁴⁷ pro Quadratmeter veranschlagt werden.

Eintrittsrecht im Todesfall gemäß § 14 MRG

Durch den Tod des Vermieters oder des Mieters wird der Mietvertrag nicht aufgehoben. Der Vertrag und die daraus erwachsenen Rechte und Pflichten gehen ex lege, auf die Rechtsnachfolger des Verstorbenen über, der Eintritt erfolgt mittels Einantwortung.³⁴⁸ § 14 Abs. 2 MRG schließt die zur Erbfolge berufenen Personen aus und zieht ihnen die eintrittsberechtigten Personen vor. Durch diese Norm, die eine lex specialis zum ABGB darstellt, erfährt der Grundsatz, wonach Rechtsnachfolger immer die Erben sind, eine wichtige Ausnahme.³⁴⁹ Für den Fall, dass die Eintrittsberechtigten den Mietvertrag nicht fortsetzen wollen, müssen sie dies dem Vermieter binnen 14 Tagen nach dem Tod des Hauptmieters bekannt geben. Wird der Mietrechtsübergang nicht abgelehnt, so haften die eintrittsberechtigten Personen als neue Hauptmieter solidarisch mit den Erben für alle entstandenen Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis.³⁵⁰ Für Neuschulden haften ab dem Zeitpunkt des Eintritts nur noch die Eintretenden.³⁵¹

§ 14 Abs. 3 MRG deklariert die Voraussetzungen für die Sonderrechtsnachfolge, diese sind die Zugehörigkeit zum begünstigten Personenkreis, die gemeinsame Haushaltsführung mit dem Verstorbenen sowie das dringende Wohnbedürfnis des Eintretenden zum Zeitpunkt des Todes des Mieters.³⁵² Die Beweislast dieser Voraussetzungen trifft denjenigen, der in das Mietverhältnis eintreten will.

Der eintrittsberechtigte Personenkreis wird im Gesetz taxativ aufgezählt und setzt sich aus Verwandten in gerader Linie, Wahlkindern, Geschwistern, Ehegatten und diesen gleichgestellten Lebensgefährten zusammen. Als Lebensgefährten werden hetero- so wie gleichgeschlechtliche Paare verstanden, die mindestens drei Jahre in einer wirtschaftlich der Ehe gleichen Hausgemeinschaft leben oder die Wohnung gemeinsam bezogen haben.³⁵³

³⁴⁶ *Dirnbacher*, MRG 2013, 204.

³⁴⁷ § 45 Abs. 1 MRG BGBl 10/2018.

³⁴⁸ *Dirnbacher*, MRG 2013, 248.

³⁴⁹ a.a.O. 248.

³⁵⁰ OGH 27.09.2001, 5 Ob 216/01b.

³⁵¹ *Vonkilch*, Mietzinsvorauszahlungen, Baukostenbeiträge und wohnrechtliche Sondererfolge (§ 14 MRG), NZ 2000, 321 (324f).

³⁵² *Vonkilch* in Hausmann/Vonkilch § 14 Rz 7.

³⁵³ OGH 17.04.1997, 8 Ob 2299/96p.

Der gemeinsame Haushalt muss laut Gesetz schon bisher Bestand gehabt haben, der große Unterschied zu § 12 MRG ist aber, dass keine Mindestdauer in §14 MRG für diesen vorgesehen ist.

Es ist essentiell, dass der gemeinsame Haushalt auf Dauer angelegt ist und nicht nur für einen bestimmten Zeitraum geplant war. Außerdem muss der eingetretene nahe Angehörige seinen Lebensmittelpunkt in der Wohnung gehabt haben und gemeinsames Wirtschaften erfolgt sein.³⁵⁴ Der gemeinsame Haushalt muss nicht nach Art einer Lebensgemeinschaft gestaltet sein, doch müssen die Bedürfnisse des täglichen Lebens auf gemeinsame Rechnung befriedigt werden um gemeinsames Wirtschaften zu deklarieren.³⁵⁵

Das dringende Wohnbedürfnis ist ein sehr unbestimmter Gesetzesbegriff, der es der Rechtsprechung zur Aufgabe gemacht hat, diesen Begriff aufgrund von Einzelrechtsbeurteilungen genauer zu definieren.³⁵⁶ Die Rechtsprechung ist sehr einheitlich was den Zeitpunkt des dringenden Wohnbedürfnisses betrifft, so muss dieses nicht schon zum Zeitpunkt des Todesfalles vorliegen, sondern kann dem auch durch einen in naher Zukunft auftretenden Bedarf entsprochen werden.³⁵⁷

Für die Mietzinsbildung nach dem Eintritt im Todesfall gibt es in der Norm des § 14 MRG keine Anhaltspunkte, dies wird wie bei der Abtretung unter Lebenden in § 46 MRG näher bestimmt.

Der Hauptmietzins bei bestehenden Mietverträgen über Geschäftsräumlichkeiten

Die Regelung des § 46a MRG stellt eine weitere Möglichkeit des Eingriffes in Mietzinsvereinbarungen von bestehenden Verträgen dar. Anwendung findet diese Norm auf Hauptmietverträge von Geschäftsräumlichkeiten, die vor dem 1.3.1994 abgeschlossen wurden, deren bisheriger Mietzins niedriger als der ortsübliche angemessene Hauptmietzins ist und für die ein Anhebungsbegehren des Vermieters besteht.

Aufgrund der unpräzisen Formulierung durch den Gesetzgeber kommt es laut *Dirnbacher* zu einer Art „Drei-Klassen-Gesellschaft“ im Bereich der Geschäftsraummiete. Auf der einen Seite existieren Altmietler, die mit einer unverhältnismäßig geringen Miete von 2,27 Euro gemäß § 45 MRG, und somit durch einen praktisch gratis zur Verfügung stehenden Geschäftsstandort, oft in bester Lage, zu einer extremen Verzerrung des Wettbewerbs führen.

Auf der anderen Seite gibt es Neumietler mit Mietverträgen zu marktüblichen Konditionen. Dazwischen liegen Altmietler, die unter die Anhebungstatbestände des § 46a MRG fallen und einer stufenweisen jährlichen Anhebung, bis zum angemessenen Hauptmietzins ausgesetzt

³⁵⁴ OGH 01.10.1986, 1 Ob 593/86.

³⁵⁵ OGH 13.05.1997, 5 Ob 133/97p.

³⁵⁶ OGH 10.04.2008, 3 Ob 15/08i; *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch* § 14 Rz 21.

³⁵⁷ OGH 04.07.1996, 6 Ob 2124/96p.

sind, denen aber die Flexibilität der Neumieter und der Mietzinsvorteil der Altm Mieter fehlt.³⁵⁸ Die speziellen Voraussetzungen für die Anhebung des Hauptmietzinses sind folgend erläutert.

Gemäß § 46a Abs. 2 MRG darf der Vermieter bei Tod des Hauptmieters nach dem 28.02.1994 von dessen Rechtsnachfolger eine schrittweise Anhebung auf den angemessenen Hauptmietzins verlangen.³⁵⁹

§ 46a Abs. 3 MRG gestattet eine Anhebung auch für den Fortbestand von Pachtverträgen, wenn der Hauptmieter sein darin betriebenes Unternehmen vor dem 01.03.1994 verpachtet hat, dies allerdings nur solange das Pachtverhältnis aufrecht ist.³⁶⁰

Die Voraussetzungen zur Anhebung gemäß § 46a Abs. 4 MRG sind etwas komplexer, da es sich um Mietverträge von Gesellschaften handelt. Zunächst muss der Mietvertrag vor dem 01.01.1968 abgeschlossen worden sein. Überdies durfte zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses keine freie Mietzinsvereinbarung möglich gewesen sein, was vom Obersten Gerichtshof sehr streng nach dem Wortlaut und ohne jegliche teleologische Reduktion ausgelegt jedoch von der herrschenden Lehre heftig kritisiert wird.³⁶¹ Durch diese Ansicht des OGH kommt es dazu, dass Altmietverträge aus der Zeit vor Erlassen der 1. Mieterschutzverordnung bei denen der Mietzins noch frei vereinbar war, nicht unter den Tatbestand des § 46a Abs. 4 MRG fallen. Die Folgen dieser Sichtweise, sind heutzutage extrem wettbewerbsverzerrende Billigmieten, die durch den vormalig freien Mietzins und das darauffolgende Einfrieren der Mieten von „Monarchiemietverträgen“ entstanden sind.³⁶²

Ein Machtwechsel, also die Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten innerhalb der Gesellschaft ist ein weiterer Anhebungsgrund. Um eine Anhebung rechtlich zu legitimieren, durften in der Vergangenheit auch keine Mietzinsvereinbarungen im Sinne des § 16 Abs. 1 MRG (in der Stammfassung) getroffen werden, ebenso darf eine solche Vereinbarung nicht verabsäumt werden, obwohl sie möglich gewesen wäre.³⁶³

§ 46a Abs. 5 MRG gestattet dem Vermieter die Anhebung des Hauptmietzinses durch die Anerkennung des Erwerbers, des Unternehmens als neuen Hauptmieter, womit das Mietverhältnis zum Veräußerer erlischt und das sogenannte „gespaltene Schuldverhältnis“ (dazu näher unter „Unternehmensveräußerung gemäß § 12a MRG“), bereinigt wird.³⁶⁴

§ 46a Abs. 2 MRG sieht vor, dass die Anhebung auf den angemessenen Hauptzins nicht in einem Schritt durchgeführt wird, sondern um einen Härtefall zu vermeiden in einer

³⁵⁸ *Dirnbacher*, MRG 2013, 605.

³⁵⁹ Hausmann in Hausmann/Vonkilch § 46a Rz 12.

³⁶⁰ a.a.O. § 46a Rz 16ff.

³⁶¹ *Dirnbacher*, MRG 2013, 608.

³⁶² a.a.O. 608f.

³⁶³ Hausmann in Hausmann/Vonkilch § 46a Rz 27.

³⁶⁴ OGH 08.10.1996, 5 Ob 2307/96t; *Pittl*, Das „gespaltene Mietverhältnis“ und § 46a Abs. 5 MRG, *WoBI* 1997, 123, (127f).

sogenannten „15-tel-Anhebung“ erfolgt. Dies bedeutet, dass es den Mietpreis welcher in 15 Jahren zu verlangen ist, zunächst einmal zu ermitteln gilt, die Ermittlung erfolgt nach den Regeln des § 12a MRG (siehe unten). Daraufhin ist die Differenz zwischen dem angemessenen Hauptmietzins und dem bisher bezahlten Altmietzins zu errechnen, welche im Anschluss durch 15 geteilt wird, sodass sich das 15-tel ergibt um den der Altmietzins jährlich zu erhöhen ist, bis er nach 15 Jahren dem angemessenen Hauptmietzins entspricht. Der nach 15 Jahren zu erreichende Mietzins ist wertgesichert, weshalb sich, die um ihn zu erreichenden 15-tel ebenfalls ändern und somit jährlich neu zu berechnen sind.³⁶⁵

Das Anhebungsbegehren hat der Vermieter, gemäß § 46b MRG, dem Hauptmieter spätestens ein Monat vor dem Zinstermin schriftlich bekannt zu geben. Ein verspätetes Anhebungsbegehren hat nicht den Verlust des Anhebungsrechts für das gesamte Kalenderjahr zur Folge, sondern nur für alle Monate für die zu spät bekanntgemacht wurde.

Unternehmensveräußerung gemäß § 12a MRG

Auch bei Geschäftsraummieten ist der Grundsatz der Privatautonomie durchbrochen, der Grund dafür findet sich im Interesse des Gesetzgebers die Unternehmen auch bei einem Eigentümerwechsel zu erhalten. Dieses unter dem Schlagwort „Ladenschutz“ subsumierte Interesse ist oft nur möglich, wenn das Mietrecht auch bei Veräußerung erhalten bleibt.³⁶⁶

Zu Zeiten als noch das Mietengesetz in Kraft war, kam es häufig zu sogenannten „gespaltenen Schuldverhältnissen“. Diese entstanden durch die Veräußerung eines Unternehmens, das in einem Mietgegenstand angesiedelt war, dessen Vermieter nicht mit dem Mieterwechsel einverstanden war. Der Unternehmensveräußerer oder seine Erben blieben in diesem Fall Mieter, das unumschränkte Nutzungsrecht hatte aber der Unternehmenserwerber solange er das erworbene Unternehmen fortführte. Diese Regelung führte dazu, dass der Vermieter weiterhin nur den geringen Altmietzins vom Unternehmensveräußerer verlangen konnte, der Unternehmenserwerber sich aber durch das bloße Innenverhältnis mit dem Veräußerer nicht gegen den Vermieter direkt zu Wehr setzen konnte.³⁶⁷

Mit der Einführung des MRG 1982 versuchte der Gesetzgeber diese Problematik zu beheben und verankerte in dem neu geschaffenen § 12 Abs. 3 MRG einen ex lege stattfindenden Vertragsübergang des Mietrechts bei Unternehmensveräußerungen. Als Ausgleich für den Vermieter wurde diesem die Möglichkeit zur Anhebung des Mietzinses auf das bei Neuvermietung zu erreichende Niveau gestattet.

Doch auch diese Regelung brachte nicht den gewünschten Erfolg, so wurde sie einerseits bald nur mehr als Erhöhungstatbestand angesehen und andererseits durch Gesellschaftskonstruktionen oder langjährige Unternehmensverpachtungen, die

³⁶⁵ *Dirnbacher*, MRG 2013, 613ff.

³⁶⁶ a.a.O. 207.

³⁶⁷ Vonkilch in Hausmann/Vonkilch § 12a Rz 4.

Unternehmensveräußerungen gleichkamen, umgangen.³⁶⁸ Des Weiteren diene sie nicht dazu, die schon bestehenden so unerwünschten gespaltenen Schuldverhältnisse zu sanieren.

Durch die Novellierung des § 12 MRG mit dem 3.WÄG wurde extra ein eigener Paragraph, § 12a MRG geschaffen, der die Übertragung durch Veräußerung und Verpachtung von Geschäftsraummiets sowie alle Umgehungstatbestände erfassen soll. Ebenso wurde § 46a MRG neu geschaffen um die Sanierung der entstandenen gespaltenen Geschäftsraummiets zu ermöglichen.³⁶⁹

§ 12a MRG ist nur unter den Bedingungen, dass es sich um einen Hauptmietvertrag, der zu geschäftlichen Zwecken abgeschlossen wurde und ein veräußerbares, lebendes Unternehmen vorhanden ist, anwendbar.³⁷⁰ § 12a Abs. 1 regelt den Mieterwechsel im Zuge der Unternehmensveräußerung durch ein endgültiges Rechtsgeschäft mit der Absicht des Fortführens dieses Unternehmens.

§ 12a Abs. 3 erfasst den Tatbestand des Machtwechsels in einer juristischen Person oder eingetragenen Personengesellschaft. Ein solcher Machtwechsel liegt dann vor, wenn sich die rechtlichen oder wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in einer Gesellschaft ändern. Der letzte Satz des Absatz 3 enthält eine „Umgehungsklausel“, diese verpflichtet den Hauptmieter zu beweisen, dass ein Rechtsgeschäft, welches allem Anschein nach nur zur Umgehung des Rechts auf Anhebung des Mietzinses durch den Vermieter geschlossen wurde, nicht aus Umgehungsabsichten heraus abgeschlossen wurde.

§ 12a Abs. 5 gestattet dem Mieter sein Unternehmen zu verpachten, als Ausgleich dafür kann der Vermieter den Mietzins für die Dauer der Pacht auf angemessenen Hauptmietzins des § 16 Abs. 1 MRG anheben, aber unter der Berücksichtigung der Art der ausgeübten Geschäftstätigkeit. Die Regelung des § 12a Abs. 5 MRG kommt aber nur bei Pachtverträgen, die ab dem 01.03.1994 geschlossen wurden zur Anwendung, für Altpachtverträge gilt § 46a Abs. 3 MRG.³⁷¹

Die Anhebung des Hauptmietzinses wird durch Absatz 2 und 7 geregelt. Dem Anhebungsbegehren des Vermieters kann nur entsprochen werden, wenn einer der Tatbestände der Absätze 1, 3 oder 5 erfüllt ist und der bisherige Mietzins, unter dem in Absatz 2 deklarierten angemessenen Hauptmietzins liegt. Die Erhöhung des Mietzinses kann ab dem nächsten Zinstermin erfolgen, die Ausnahme davon stellt Absatz 4 dar, der die Übernahme durch einen gesetzlichen Erben mit der 15tel Anhebung gemäß § 46a MRG begünstigt.

³⁶⁸ *Dirnbacher*, MRG 2013, 208.

³⁶⁹ *Pittl*, WoBI 1997,123 (127ff).

³⁷⁰ *Dirnbacher*, MRG 2013, 212f.

³⁷¹ a.a.O. 228.

Das Anhebungsbegehren ist dem Erwerber spätestens sechs Monate nach erfolgter Anzeige der Unternehmensveräußerung, wozu wiederum der Erwerber als auch der Veräußerer unverzüglich verpflichtet sind, anzuzeigen.³⁷² Andernfalls präkludiert der Anspruch auf Mietzinserhöhung.

Die Höhe auf, die der Mietzins angehoben werden darf, regelt § 16 Abs. 1 MRG, doch ist die Art der Geschäftstätigkeit, die im Mietgegenstand ausgeübt wird, zu berücksichtigen. Dies kann immer nur zu Abschlägen vom angemessenen Hauptmietzins führen, niemals aber zu Anhebungen. Eine genaue Auflistung der Branchenabschläge gibt es nicht, somit ist immer auf den Einzelfall abzustellen, als grobe Richtlinie kann das Interesse am Aufrechterhalten der Nahversorgung sowie die Vermeidung von sozialen Härten und der Jahresumsatz herangezogen werden.³⁷³

Für die Ermittlung des angemessenen Hauptmietzinses ist gemäß § 12a Abs. 7 der Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung, des Machtwechsels oder der Beginn des Pachtvertrages maßgeblich.

³⁷² OGH 23.06.1998, 5 Ob 171/98b.

³⁷³ *Dirnbacher*, MRG 2013, 236ff.

Literaturverzeichnis

Bücher

- Amann/Jodl/Maier/Mundt/Pöhn/Pommer*, Massiv-Bauweise im sozialen Wohnbau in Wien (2007)
- Bramhas*, Der Wiener Gemeindebau: vom Karl Marx Hof zum Hundertwasserhaus (1987)
- Czeike*, Wirtschafts- und Sozialpolitik der Gemeinde Wien in der Ersten Republik 1919-1934, 2. Band (1959)
- Danneberg*, Die Geschichte des Mieterschutzes in Österreich (1928)
- Die neue Gestaltung des Wohnrechtes (1929)
- Dirnbacher/Heindl/Rustler*, Der Richtwertmietzins - Praxisorientierte Hinweise zur Mietzinsgestaltung (1994)
- Dirnbacher*, MRG 2013 (2015)
- Eigner/Matis/Resch*, Sozialer Wohnbau in Wien, Eine historische Bestandsaufnahme; Jahrbuch des Vereins für die Geschichte der Stadt Wien (1999)
- Hayek*, Das Mieterschutzproblem (1928)
- John*, Hausherrenmacht und Mieterelend: Wohnverhältnisse und Wohnerfahrung der Unterschichten in Wien, 1890-1923. (1982)
- Karauscheck/G. Strafella*, Der Mietzins² (2014)
- Kelsen*, Österreichisches Staatsrecht (1923)
- Köppl/Leitmüller/Wimmer*, Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft: Fakten, Probleme, Perspektiven (1990)
- Korinek/Pauger/Rummel*, Handbuch des Enteignungsrechtes (1994)
- Kothbauer/Malloth*, Mietrecht² (2013)
- Kunnert/Baumgartner*, Instrumente und Wirkung der österreichischen Wohnpolitik, Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung (2012)
- Machart*, Wohnbau in Wien: 1923-1983 (1984)
- Maderthaner/Musner*, Die Anarchie der Vorstadt. Das andere Wien um 1900 (1999)
- Matznetter*, Wohnbauträger zwischen Staat und Markt (1991)
- Öhlinger/Eberhard*, Verfassungsrecht¹⁰ (2014)
- Pawlik*, Probleme des Mieterschutzes (1936)
- Rauchberg*, Ziele und Wege der Wohnungsreform in Österreich (1907)
- Rosifka*, Altbau in Wien in *Prenner*, Wien Wächst – Wien Wohnt, Arbeiterkammer Wien (2015)
- Rosifka/Postler*, Die Praxis des Richtwertmietzinssystem, Arbeiterkammer Wien (2010)
- Seliger*, Sozialdemokraten und Kommunalpolitik in Wien (1980)
- Stabentheiner*, Mietrecht⁴ (2014)
- Stampfer*, Die Anfänge des Mieterschutzes in Österreich (1995)
- Sternberg*, Die Wohnungsgesetze (1929)
- Swoboda*, Das Mietengesetz (1950)

Talos/Weber, Der wirtschaftliche „Anschluß“ und die „sozialen Segnungen“ des Nationalsozialismus, in Wien 1938, (1988)

Türr, Die Wahrheit über den Wohnungsbedarf in Wien (1946)

Walter/Mayer, Grundriß des österreichischen Bundesverfassungsrechts (1992)

Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht¹⁹ (1989)

Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ (2015)

Kommentare/ Festschriften

Etzersdorfer/Vonkilch, Festschrift Helmut Würth, Der Richtwertmietzins – Eine Analyse vor tagespolitischem Hintergrund (2014)

Fassmann/Hatz/Matznetter, Wien – Städtebauliche Strukturen und gesellschaftliche Entwicklungen, (2009)

Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ (2013)

Machacek, Grund- und Menschenrechte II (1992)

Rummel ABGB³ (2002)

Zeitschriften

Böhm, Miete und Zeit (gleiches Mietrecht für alle?), *WoBI* 1997, 26

Dirnbacher, Lagezuschlag - Angabe der maßgebenden Umstände, *WoBI* 1999, 92

Kothbauer, Der VfGH hat entschieden: Im Mietrecht bleibt vorläufig alles beim Alten, *immolex* 2016, 367

Kothbauer, Der VfGH weist die nächsten mietrechtlichen Gesetzesbeschwerden ab, *immolex* 2017, 227

Kothbauer/Rosifka, Bewertung der Lage einer Wohnung gem § 16 Abs 2 Z 3 MRG, *immolex* 2018/25, 76

Ostermayer, Richtwertmietzins und Durchschnittslage, *WoBI* 1994, 138

Pittl, Das „gespaltene Mietverhältnis“ und § 46a Abs. 5 MRG, *WoBI* 1997, 123

Reimitz, Fehltrug oder Appell an den Gesetzgeber, *ImmoFokus* 2018, 136.

Rosifka, Der angemessene Hauptmietzins gemäß § 16 Abs. 1 MRG – eine wirksame Beschränkung des Mietzinses?, *WoBI* 2012, 296

Rosifka, Das Kriterium der Lage im System des Richtwertmietzinses, *VbR* 2017/33, 54

Schinnagl, Die Lage als wertbestimmender Faktor bei der Ermittlung des zulässigen Richtwertmietzinses, *Wohnen & Recht* 2015, 23

Schöndorfer, Von Gründerzeitvierteln und Befristungsabschlägen - eine verfassungsrechtliche Betrachtung, *ÖZW* 2017, 94

Schuster, Ausgewählte Rechtsfragen der Mietzinsbildung nach dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (3.WÄG), *WoBI* 1996, 86

Stabentheiner, Das ABGB und das Sondermietrecht - die Entwicklung der vergangenen 100 Jahre, *WoBI* 2012 102

Stabentheiner, Das Richtwertsystem, *WoBI* 1994, 81

Streimelweger, Wohnbauförderung – eine Bestandsaufnahme, *Wirtschaft und Gesellschaft*, 36. Jahrgang (2010), Heft 4, 449

Tades/Stabentheiner, Das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (Teil I), Bemerkungen zu seinen miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Teilen, ÖJZ 1994/1, 8

Vonkilch, Mietzinsvorauszahlungen, Baukostenbeiträge und wohnrechtliche Sondererbfolge (§ 14 MRG), NZ 2000, 321

Vonkilch, Der Lagezuschlag beim Richtwertzins – wie weiter nach 5 Ob 74/17v?, wobl 2018, 71

Würth, Zustandekommen und Ziele des Mietrechtsgesetzes, WoBI 2012, 256

Würth/Call/Hanel, Die geplanten wesentlichen Änderungen des MRG, WoBI 1993, 149

Studien/Berichte/Statistik

OECD Housing and the Economy: Policies for Renovation, Part II Chapter 4 of Economic Policy Reforms 2011, <oecd.org/newsroom/46917384.pdf>

Dol/Haffner, Housing Statistics in the European Union 2010, Ministry of the Interior and Kingdom Relations

Geymüller/Christl, Teuer Wohnen – Wie Politik und Mietrecht den Wohnungsmarkt außer Kraft setzen und drei Vorschläge für leistbare vier Wände, Agenda Austria (2014)

OTTO Immobilien, Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht (2017)

EHL Immobilien, Wiener Zinshaus-Marktbericht (2017)

Bundesamt für Statistik, Statistisches Handbuch für die Republik Österreich 1931 (1931)

Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Preisspiegel 1979 für Altwohnungen, welche vor 1949 errichtet wurden (1979)

Österreichisches Statistisches Zentralamt, Statistisches Handbuch für die Republik Österreich 1951 (1951)

Statistik Austria, Verbraucherpreisindex 1955 (1967)

Statistik Austria, Wohnen, Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik (2017)

Statistik Austria, Gebäude und Wohnungen 2011 nach dem Errichtungsjahr des Gebäudes und Bundesland, Registerzählung 2011, erstellt am 04.12.2013

Statistik Austria, Gebäude- und Wohnungszählungen 1971 bis 2001, Registerzählung 2011, erstellt am 04.12.2013

Statistik Austria, Mikrozensus 'Wohnsituation in Hauptsitzwohnungen nach Bundesland', erstellt am 19.3.2015

Onlinequellen

<<https://www.wien.gv.at/wiki/index.php?title=Stadterweiterung>>

<<https://www.wien.gv.at/wiki/index.php?title=Gr%C3%BCnderzeit>>

<<https://derstandard.at/2000071118623/100-Jahre-Mietrecht-Mieterschutz-durch-die-Hintertuer>>

<<https://derstandard.at/2000067989262/Wohnhistoriker-Wohnen-war-ein-Riesengeschaeft-fuer-Investoren>>

<http://www.demokratiezentrum.org/fileadmin/media/pdf/eigener_resch_entwicklungen.pdf>

<http://www.rechnungshof.gv.at/fileadmin/downloads/_jahre/2014/berichte/teilberichte/bund/Bund_2014_05/Bund_2014_05_4.pdf>

<<https://www.wohnberatung-wien.at/information/gefoerderte-wohnung/einkommengrenzen/>>

<<http://www.dasrotewien.at/seite/kommunaler-wohnbau>>

<https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXII/II/I_01410/fname_060772.pdf>

<https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXIII/II/I_00480/fname_103245.pdf>

<https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXV/J/J_14012/index.shtml>

<https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXVI/A/A_00183/index.shtml>

<https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXVI/ME/ME_00025/index.shtml#tab-Uebersicht>

<https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_19990518_OTS0133/wohnqualitaet-der-gruenderzeitviertel>

<<https://www.wohnberatung-wien.at/aktuelles/detail/news/show/starke-leistung-der-sanften-stadterneuerung-in-wien/>>

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

<<http://www.ovi.at/de/verband/presse/presstexte/2016/VI-Marktausblick-2016.pdf>>

<<https://derstandard.at/1254311891481/Wiens-Gruenderzeit-Haeuser-verschwinden-langsam>>

<<https://www.wohnberatung-wien.at/aktuelles/detail/news/show/starke-leistung-der-sanften-stadterneuerung-in-wien/>>

<<https://www.oiz.at/oiz/die-mietrechtlichen-richtwerte-157026>>

<<http://www.ohchr.org/EN/ProfessionalInterest/Pages/CESCR.aspx>>

<<https://www.wko.at/branchen/w/gewerbe-handwerk/bau/Presseartikel-2018.html>>

<https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20180706_OTS0166/aenderung-der-bauordnung-fuer-wien-kollateralschaden-fuer-die-bauwirtschaft-bild>

Bundesgesetzblätter

JGS 946/1811

JGS 946/1811

RGBI 142/1867

BGBI 252/1921

BGBI 872/1922

BGBI 210/1929

BGBI 1/1930

BGBI 160/1946

BGBI 130/1948

BGBI 228/1951

BGBI 153/1954

BGBI 241/1955

BGBI 59/1964

BGBI 280/1967

BGBI 281/1967

BGBI 409/1974

BGBI 520/1981

BGBI 482/1984

BGBI 559/1985

BGBI 800/1993

BGBI I 36/2000

BGBI I 113/2006

BGBI I 25/2009

BGBI III 112/2011

BGBI 62/2014

BGBI I 12/2016

BGBI 10/2018

LGBI 37/2018

dRGBI I 340, 29.03.1938

Regierungserklärung vom 19 Juni 1979.

Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften, 2000/C 364/01

Rechtsprechung

VfGH 12.12.1987, G 55-58/87

VfGH 21.06.1989, G198/88; G234/88

VfGH 01.05. 2001, G 109/2000

VfGH 26.02.2009, G 158/08

VfGH 12.10.2016, G 673/2015

VfGH 28.06.2017, G 428/2016

VfSlg. 12.094/1989

VfSlg. 17.238/2004.

VfSlg. 18.706/2009

OGH 10.09.1985, 5 Ob 70/85

OGH 01.10.1986, 1 Ob 593/86

OGH 30.04.1991, 5 Ob 110/90
OGH 25.06.1991, 5 Ob 71/91
OGH 09.03.1993, 5 Ob 160/92
OGH 04.07.1996, 6 Ob 2124/96p
OGH 08.10.1996, 5 Ob 2307/96t
OGH 17.04.1997, 8 Ob 2299/96p
OGH 13.05.1997, 5 Ob 133/97p
OGH 16.09.1997, 5 Ob 211/97h
OGH 23.06.1998, 5 Ob 171/98b
OGH 15.12.1998, 5 Ob 199/98w
OGH 16.01.2001, 5 Ob 241/00b
OGH 13.03.2001, 5 Ob 229/00p.
OGH 27.09.2001, 5 Ob 216/01b
OGH 27.06.2006, 5 Ob 78/06s
OGH 12.03.2008, 7 Ob 41/08t
OGH 01.04.2008, 5 Ob 42/08z
OGH 10.04.2008, 3 Ob 15/08i
OGH 03.06.2008, 5 Ob 98/08k
OGH 16.12.2014, 5 Ob 188/14d
OGH 20.11.2017, 5 Ob 74/17v
EuGH 13.12.1979, C-44/79
EGMR 13.06.1979, 6833/74
EGMR 23.09.1982, 7152/75
EGMR, 24.10.1986, 9118/80
EGMR 19.12.1989, 13/1988/157/211-213
EGMR 22.2.1994, 49/1992/394/472
EGMR 23.3.1995, 40/1993/435/514
EGMR 19.06.2006, 35014/97