

# Gründerzeit mit Zukunft

Subprojekt 2: Grundlagen und Machbarkeitsstudien

## Mietrechtliche Rahmenbedingungen für die Sanierung von Gründerzeitgebäuden

K. Sammer

Berichte aus Energie- und Umweltforschung

# 1 d/2013

**Impressum:**

Eigentümer, Herausgeber und Medieninhaber:  
Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie  
Radetzkystraße 2, 1030 Wien

Verantwortung und Koordination:  
Abteilung für Energie- und Umwelttechnologien  
Leiter: DI Michael Paula

Liste sowie Downloadmöglichkeit aller Berichte dieser Reihe unter  
<http://www.nachhaltigwirtschaften.at>

# Gründerzeit mit Zukunft

Subprojekt 2: Grundlagen und Machbarkeitsstudien

## Mietrechtliche Rahmenbedingungen für die Sanierung von Gründerzeitgebäuden

Karin Sammer

Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder ÖVI

Wien, November 2011

Ein Projektbericht im Rahmen des Programms



im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie



## Vorwort

Der vorliegende Bericht dokumentiert die Ergebnisse eines Projekts aus dem Forschungs- und Technologieprogramm *Haus der Zukunft* des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie.

Die Intention des Programms ist, die technologischen Voraussetzungen für zukünftige Gebäude zu schaffen. Zukünftige Gebäude sollen höchste Energieeffizienz aufweisen und kostengünstig zu einem Mehr an Lebensqualität beitragen. Manche werden es schaffen, in Summe mehr Energie zu erzeugen als sie verbrauchen („Haus der Zukunft Plus“). Innovationen im Bereich der zukunftsorientierten Bauweise werden eingeleitet und ihre Markteinführung und -verbreitung forciert. Die Ergebnisse werden in Form von Pilot- oder Demonstrationsprojekten umgesetzt, um die Sichtbarkeit von neuen Technologien und Konzepten zu gewährleisten.

Das Programm *Haus der Zukunft Plus* verfolgt nicht nur den Anspruch, besonders innovative und richtungsweisende Projekte zu initiieren und zu finanzieren, sondern auch die Ergebnisse offensiv zu verbreiten. Daher werden sie in der Schriftenreihe publiziert und elektronisch über das Internet unter der Webadresse <http://www.HAUSderZukunft.at> Interessierten öffentlich zugänglich gemacht.

DI Michael Paula  
Leiter der Abt. Energie- und Umwelttechnologien  
Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie



## Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Methode .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Modernisierungsmaßnahmen und Mietzinsbeschränkungen in Gründerzeitgebäuden.....</b>	<b>7</b>
3.1	Können Investitionskosten von Modernisierungsmaßnahmen in Gründerzeithäusern auf die Mietzinse aufrechter Mietverhältnisse umgelegt werden? .....	11
3.2	Wann ist ein § 18 Verfahren möglich? .....	11
	3.2.1 Nützliche Verbesserungen (§ 18b MRG) .....	12
	3.2.2 Hauptmietzinsreserve und Erhöhungsprinzip im § 18 Verfahren.....	13
3.3	Besonderheiten im § 18 Verfahren (günstigste Finanzierungsform, Kat D- Wohnungen, Dachbodenausbauten) .....	15
	3.3.1 Verpflichtung zur günstigen Finanzierungsform - Inanspruchnahme von Förderungen.....	15
	3.3.2 Keine Überwälzungsmöglichkeit bei Kat. D – Wohnungen und Befristungen	15
	3.3.3 Festlegung selbständiger wirtschaftlicher Einheit bei Dachbodenausbauten (§ 18c MRG).....	16
3.4	Rechtfertigen thermisch-energetische Verbesserungen eine Mietzinserhöhung nach § 18 MRG?.....	16
3.5	Können sich Mieter und Vermieter rechtswirksam auch einvernehmlich auf einen höheren Mietzins einigen? (Zeitlich begrenzte Mietzinsanhebung aufgrund Vereinbarungen (§ 16 Abs 10 und 11 MRG) .....	18
3.6	Welche Mietzinsbegrenzungen gelten bei Neuvermietung in Gründerzeitgebäuden nach erfolgter Modernisierung? .....	19
	3.6.1 Befristungsabschlag.....	21
3.7	Überblick über die Mietzinsbildung bei Neuvermietung und Begriffserläuterungen...	21
3.8	Freier Mietzins .....	21
	3.8.1 Begünstigte Rückzahlung nach dem RBG 1971 (§ 53 MRG) .....	21
	3.8.2 Dachbodenaus/aufbauten nach 2001 .....	22
	3.8.3 Neutrale Objekte .....	23
3.9	„Kategorie D“ – Mietzins .....	24
3.10	Angemessener Mietzins.....	24
3.11	Der Richtwertmietzins .....	25

3.11.1	Was ist die mietrechtliche Normwohnung? .....	29
3.11.2	Beiratsempfehlungen .....	30
3.11.3	Der Lagezuschlag .....	31
3.12	Die Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen bei der Richtwertmietzinsbildung .....	35
3.12.1	Rechtsprechung zur Bewertung des Erhaltungszustands des Gebäudes im Richtwertmietzins .....	39
3.13	Methodische Bewertungszugänge für die verbesserte Energieeffizienz im Richtwertmietzins .....	41
3.13.1	Beiratsempfehlung Eigenkapitalverzinsung für über den Standard der Norm liegende Wohnung .....	41
3.13.2	Die Richtlinien der MA 25 für die Berücksichtigung des Erhaltungszustands des Gebäudes insbesondere der verbesserten Energieeffizienz.....	43
3.14	Alternativmodell: Zuschlagsermittlung analog zu den ermittelten Baukostenanteilen	44
3.14.1	Die „Deckungsmiete“ nach dem WWFSG.....	49
3.14.2	Berechnungsbeispiel Deckungsmiete .....	55
3.14.3	Gegenüberstellung Prinzip der Kostendeckung ohne Förderung und Richtwertmietzins .....	56
3.15	Fazit .....	59
3.15.1	Blick über die Grenzen: Mietzinsanhebungsmöglichkeiten bei nachträglichen Modernisierungsmaßnahmen nach deutschem Mietrecht .....	60
<b>4</b>	<b>Duldungspflicht der Mieter bei nachträglichen Modernisierungsmaßnahmen..</b>	<b>61</b>
<b>5</b>	<b>Besondere Rechtsfragen im Zusammenhang mit nachträglichen Modernisierungsmaßnahmen in Gründerzeitgebäuden .....</b>	<b>63</b>
5.1	Nachträglicher Einbau von Lüftungsanlagen und ihre rechtliche Qualifikation im Hinblick auf Erhaltung und Wartung .....	63
5.2	Nutzflächenverlust durch Innendämmung .....	64
5.3	Darf an Gründerzeitgebäuden mit gegliederten Fassaden überhaupt eine Außendämmung angebracht werden? (öffentlich-rechtliche Beschränkungen) .....	65
5.3.1	Außendämmung an Gebäuden in der Schutzzone/Gebäuden mit gegliederter Fassade .....	65
5.3.2	Anbringung einer Wärmedämmung an Gebäuden mit gegliederter Fassade außerhalb der Schutzzone .....	66
5.3.3	Anbringung einer Wärmedämmung – Einhaltung Seitenabstände, Fluchtlinien, .....	68
5.4	Dämmen an der Grundgrenze – Beanspruchung des angrenzenden Nachbargrundstücks .....	68



5.4.1	Duldungsverpflichtung im öffentlichen Baurecht .....	72
5.5	Was ist bei liegenschaftsübergreifenden Sanierungen zu beachten .....	73
5.6	Förderrechtliche Auflagen für die Sanierung – ausgewählte Änderungen durch die WWFSG-Novelle 2010.....	74
5.6.1	Anbotswohnungen .....	74
5.6.2	Mietzinsbildung – Neudefinition kostendeckender Hauptmietzins .....	74
5.6.3	Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan .....	74
<b>6</b>	<b>Empfehlungen für die Überwindung rechtlicher Sanierungshindernisse .....</b>	<b>75</b>
6.1	Lockerungen bei Mietzinsbeschränkungen – Schaffung neuer Belohnungstatbestände für nachhaltige Sanierung .....	75
6.2	Duldungspflichten für die nachträgliche Modernisierung .....	75
6.3	Gesetzliche Verankerung einer Duldungspflicht des Grundnachbarn .....	76

# 1 Einleitung

---

Die Entscheidung von Hauseigentümern bzw. Vermietern, an ihrer Liegenschaft energetische Optimierungsmaßnahmen zu tätigen, wird wesentlich von der Frage mitbestimmt werden, ob und in welchem Ausmaß die Investitionskosten, von deren Einsparungseffekten primär der Nutzer über einen besseren Wohnkomfort und niedrigere Betriebskosten profitiert, auch im Mietzins Berücksichtigung finden kann. Mietobjekte in Gründerzeithäusern unterliegen jedoch mit wenigen Ausnahmen dem Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes und damit den gesetzlichen Preisbildungsvorschriften.

Gesetzliche Mietzinsobergrenzen des § 16 MRG gelten auch, wenn das Gebäude einer umfassenden Sanierung unterzogen oder aufwendige thermisch-energetischen Optimierungsmaßnahmen getroffen wurden. Ein wesentlicher Fokus des mietrechtlichen Forschungsteiles befasst sich daher mit der Mietzinsbildung in Gründerzeitgebäuden nach umfassenden Sanierungen und der Frage, in welchem Rahmen die Durchführung energetischer Optimierungsmaßnahmen bis hin zu innovativen Modernisierungsmaßnahmen in den Mietzinsbildungsvorschriften des § 16 MRG nach der derzeitigen Gesetzeslage Berücksichtigung finden können. Zum besseren Verständnis werden dafür vorab die bestehenden Mietzinsbildungsnormen in Gründerzeitgebäuden dargestellt und in weiterer Folge erörtert, in welchem Rahmen Investitionen in die Modernisierung und Optimierung der Gebäudeenergieeffizienz in die Mietzinsbildung einfließen könnten. Dabei ist vor allem von Interesse, welche Auswirkungen Modernisierungsmaßnahmen im Zuschlagssystem des Richtwertmietzinses aufgrund der vergleichsweise heranzuziehenden Rechtsprechung erwarten lassen.

Die Mietzinsbildung in Gründerzeithäusern kann sich als sehr komplex erweisen. Mietzinsrechtlich ist im Zuge umfassender Modernisierungsmaßnahmen auch danach zu differenzieren, ob es sich etwa um aufrechte (Altmietverhältnisse) oder um den Abschluss neuer Mietverhältnisse, geförderte oder ungeforderte Sanierungsvorhaben handelt.

Ein weiterer Fokus beleuchtet die Frage, welche mietrechtlichen Beschränkungen im Rahmen der Duldungspflicht des § 8 MRG im Zusammenhang mit zu tätigen Modernisierungsmaßnahmen insbesondere energetischen Optimierungsmaßnahmen zu beachten sind, wenn es um die Frage geht, ob ein Mieter den Anschluss an eine zentrale Wärmeversorgungsanlage, Solaranlage, Innendämmung, Be- und Entlüftungsanlage etc. in seinem Mietobjekt dulden muss oder seine Zustimmung im Sinne des § 8 MRG erforderlich ist. Die Duldungsfrage berührt – beispielsweise bei Aufbringung einer Wärmedämmung an der Fassade – auch bald einmal Fragen des Nachbarschaftsrechts (wenn es etwa darum geht, eine Feuermauer an der Nachbars Grundstücksgrenze zu dämmen) oder etwa das

öffentliche Recht. In diesem Zusammenhang werden spezielle wohnrechtliche Fragestellungen und Problembereiche thematisiert, die sich bei der Modernisierung von Gründerzeitgebäuden insbesondere im Zusammenhang mit dem geltenden Baurecht, dem Ortsbildschutz, dem Nachbarrecht oder Sanierungsförderungsbedingungen ergeben können.

Das vorliegende Arbeitspaket befasst sich vornehmlich mit den mietrechtlichen Aspekten der innovativen Sanierung von Gründerzeithäusern, weshalb auf die Wohnungseigentumsthematik, die zwar auch in Gründerzeithäusern im Steigen begriffen ist, nicht eingegangen werden konnte. Zusätzlich wird angemerkt, dass sich die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung von Zuschlägen für energietechnische Verbesserungen im Rahmen der Mietzinsbildung (insbesondere des Richtwertmietzinses) – obwohl ein Bundesgesetz – exemplarisch auf Wien beziehen.

Österreichweit befinden sich etwa 300.000 Hauptwohnsitze<sup>1</sup> in Gründerzeitgebäuden, die vor 1919 errichtet wurden. Ein Großteil davon, mehr als 2/3, befindet sich in Wien (211.000 Hauptwohnsitze).<sup>2</sup> Damit befinden sich annähernd 25% der Hauptwohnsitze – also jede vierte Wohnung – in Wien, in einem Gründerzeitgebäude. Wiens Gründerzeitgebäude werden überwiegend von Mietern bewohnt: 177.000 Wohnungen, das sind immerhin 84% innerhalb dieses Gebäudesegments, werden als Hauptmietwohnungen genutzt.

Der Otto-Zinshausbericht<sup>3</sup> zählt in Wien rund 15.400 klassische Gründerzeit Zinshäuser. Darunter sind Gebäude zu verstehen, die zwischen 1848 und 1919 erbaut wurden, in geschlossener Bauweise errichtet (keine Zinsvillen), im Stil des Historismus mit klassischen dekorativen Stilelementen erbaut wurden, keine Sondernutzungen (öffentliche Gebäude, Palais etc.) vorliegen und darüber hinaus kein Wohnungseigentum begründet ist. Berücksichtigt man auch jene Gründerzeitgebäude, an welchen bereits Wohnungseigentum begründet ist, beläuft sich die Anzahl auf etwa 20.000 Gebäude.

---

<sup>1</sup> In den sogenannten Mehrwohnungsbauten (ab 3 Wohnungen), ohne Ein-/und Zweiobjektgebäude

<sup>2</sup> Mikrozensus der Statistik Austria 2010, Tab. 46

<sup>3</sup> Otto Immobilien: Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht, Zwischenbericht Frühjahr 2011

## 2 Methode

---

Im vorliegenden Bericht erfolgte eine ausführliche Aufarbeitung und Darstellung der spezifischen mietrechtlichen Rechtsgrundlagen, die bei einer nachhaltigen, thermischen Sanierung von Gründerzeithäusern von Relevanz sein können. Ein besonderes Gewicht nehmen dabei die Mietzinsbildungsvorschriften bzw. -begrenzungen in Gründerzeithäusern im Vollanwendungsbereich des MRG ein.

Im Rahmen einer Judikatur-Recherche erfolgte zusätzlich eine Sichtung und Aufarbeitung von mehr als 300 überwiegend landesgerichtlichen Richtwertentscheidungen, die hinsichtlich des Einflusses des Erhaltungszustands des Gebäudes auf einen allfälligen Zuschlag zum Richtwertmietzins analysiert wurden. Darüber hinaus wurden Expertengespräche mit Sachverständigen geführt.

### 3 Modernisierungsmaßnahmen und Mietzinsbeschränkungen in Gründerzeitgebäuden

---

Der Mietzins in Gründerzeitgebäuden ist in Österreich einer starken Reglementierung unterworfen. Während für Mietobjekte im ungeförderten Neubau (damit sind im mietrechtlichen Sinn Gebäude gemeint, die nach 1953 errichtet wurden) keine Preisbeschränkungen<sup>4</sup> gelten, fallen Mietobjekte<sup>5</sup> in Gebäuden, die vor 1953 errichtet wurden, in den „Vollanwendungsbereich“ des Mietrechtsgesetzes, wodurch die jeweils geltenden Preisbeschränkungen (insbesondere Mietzinsobergrenzen) neben Beschränkungen der Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters voll zur Anwendung gelangen. Damit unterliegen Mietobjekte in Gründerzeithäusern weitgehend den gesetzlichen Preisbildungsvorschriften des Mietrechtsgesetzes.

Eine umfassende und kostspielige Sanierung eines Gründerzeitgebäudes, mag dies auch in wirtschaftlicher Hinsicht einem Neubau gleichkommen<sup>6</sup>, befreit ebenso wenig von der Vollenwendung des MRGs samt den jeweils geltenden Mietzinsbildungsvorschriften wie eine (nachträglich) erfolgte Wohnungseigentumsbegründung. Ausnahmen sieht das Gesetz im Wesentlichen für neu geschaffene Mietgegenstände, etwa für Mietgegenstände in Dachaus-/aufbauten (Baubewilligung nach 2001) oder Mietgegenstände, die mit einer Baubewilligung nach 2006 durch einen Zubau in einem Gründerzeithaus neu geschaffen wurden.

Keine Anwendung finden die mietrechtlichen Bestimmungen, für den Betrieb eines Beherbergungsunternehmens oder beispielsweise eines Heimes in einem Gründerzeithaus.

---

<sup>4</sup> Mit Ausnahme des Wuchers i.S.d. § 879 Abs 2 Z 2 ABGB

<sup>5</sup> Unter der Voraussetzung, dass mehr als zwei selbständige Objekte vorhanden sind und damit nicht eine Vollaussnahme vom Mietrechtsgesetz vorliegt, wie z.B. das Ein- und Zweifamilienhaus iSd § 1 Abs 2 Z 5 MRG.

<sup>6</sup> (vgl. Dirnbacher, MRG, S. 56)

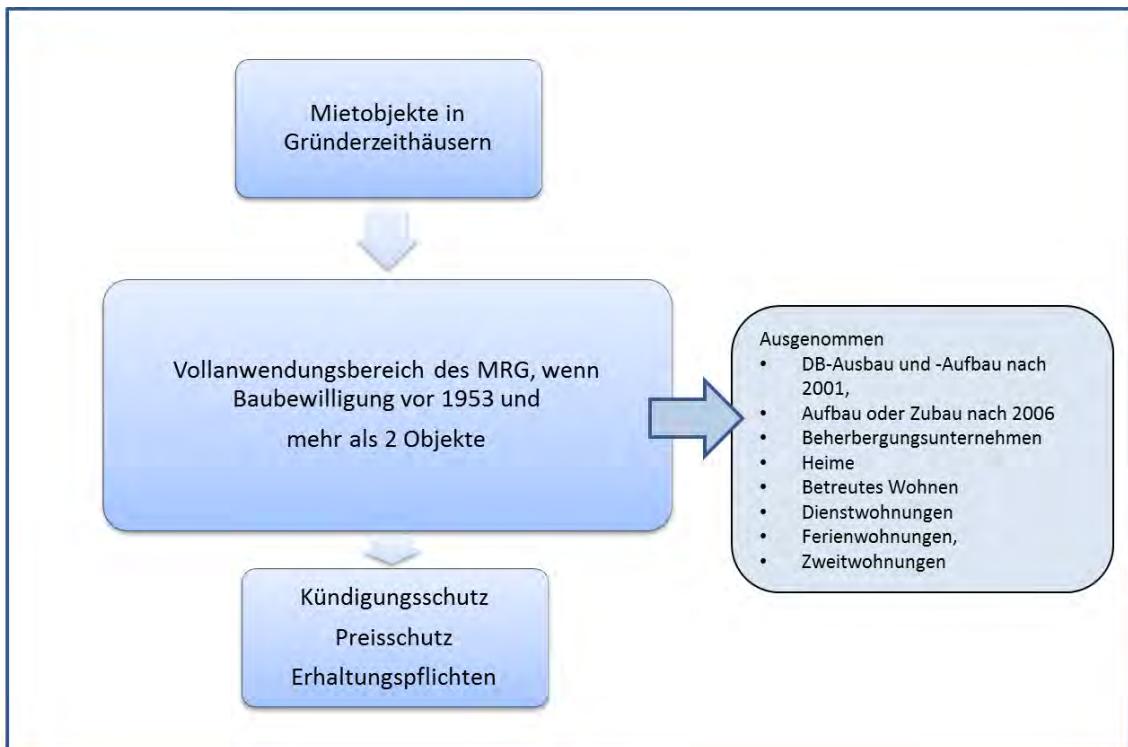


Abbildung 1: Gültigkeit des Mietrechtsgesetzes (MRG) in Gründerzeitgebäuden (Q: Eigene Darstellung)

Die Transformation eines Altbaus in einen Neubau wird im mietrechtlichen Sinne erst vollzogen, wenn von einem vormals auf der Liegenschaft errichteten Gebäude keine selbständig vermietbaren Räume mehr übrig sind. Dabei kann bereits die Erhaltung alter Außenmauern schaden, wobei eine gänzliche Aushöhlung samt der Neuherstellung des Kellers und aller Geschossdecken der Neuerrichtung eines Gebäudes gleichgesetzt wird. Erst dann würde das Gebäude mietrechtlich aus der Vollanwendung des Mietrechtsgesetzes und damit auch von den Preisbildungsvorschriften herausfallen.<sup>7</sup>

Die gesetzlichen Mietzinsobergrenzen spielen daher bei der Entscheidung, in ein Gebäude zu investieren, eine wichtige Rolle. Die Vereinbarung eines höheren als gesetzlich zulässigen Mietzins stellt letztlich keinen nachhaltig erzielbaren Mietzins dar, da dieser im Anlassfall von Seiten des Mieters überprüft, herabgesetzt und zurückgezahlt werden muss.

Die Mietzinsbildungsvorschriften im Vollanwendungsbereich des MRG sind sehr komplex und für den Laien schwer durchschaubar. So können daher eine Vielzahl unterschiedlicher Mietzinsbildungssysteme, abhängig vom Zeitpunkt des Abschluss des Mietvertrages, der Art der vereinbarten Nutzung und Ausstattung des Mietobjekts, um nur einige Kriterien zu

<sup>7</sup> § 1 Abs 4 Z 2 und 3 MRG

nennen, im selben Gebäude zur Anwendung gelangen und daher auch nebeneinander bestehen.

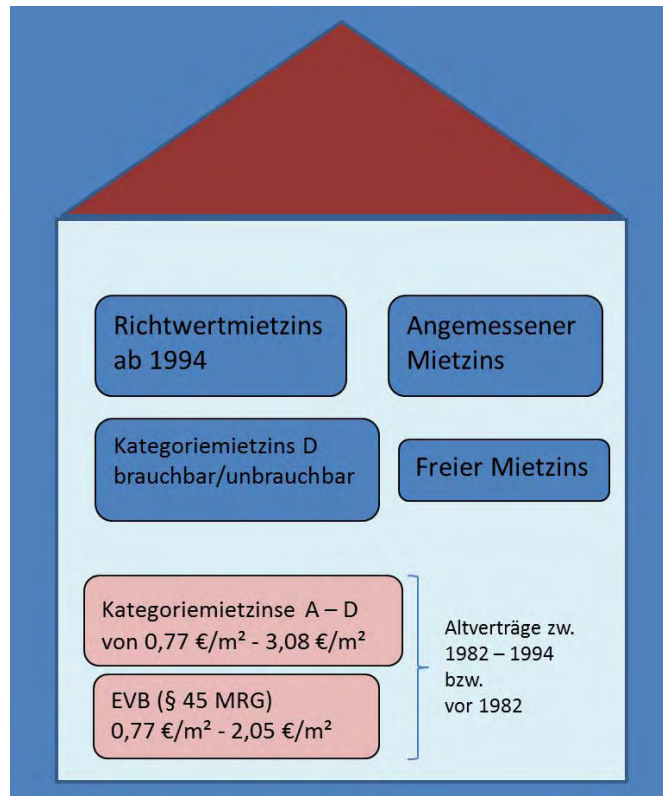


Abbildung 2: Mietzinsbildungsvorschriften im MRG (Q: Eigene Darstellung)

Neben dem Preisschutz stellt der Kündigungsschutz das zweite Standbein des Mieterschutzes dar, wodurch ein Vermieter nur aus wichtigen im Gesetz genannten Gründen ein Mietverhältnis aufkündigen kann.<sup>8</sup>

Ein besonderes Augenmerk verdient auch der beträchtliche Anteil aufrechter Altmietverträge in Wiens Gründerzeitgebäuden: Rund 70.000 Mietverhältnisse – das sind immerhin 40% der aufrechten Mietverhältnisse<sup>9</sup> in Wiens Gründerzeitgebäuden – stellen noch sogenannte Altmietverträge dar. Darunter sind aufrechte Mietverhältnisse zu verstehen, die vor 1994, vor Einführung des Richtwertmietzinses, geschlossen wurden und nach wie vor sehr günstige Mietzinskonditionen aufweisen. Die durchschnittliche Mietzinsbelastung (Hauptmietzins ohne Betriebskosten) dieser Altmietverträge in Wiens Gründerzeithäuser lag 2010 nach einer aktuellen Auswertung des Mikrozensus der Statistik Austria zwischen 2 und 3 €/m<sup>2</sup>.

<sup>8</sup> § 30 MRG

<sup>9</sup> errichtet vor 1919, ab 3 Wohnungen

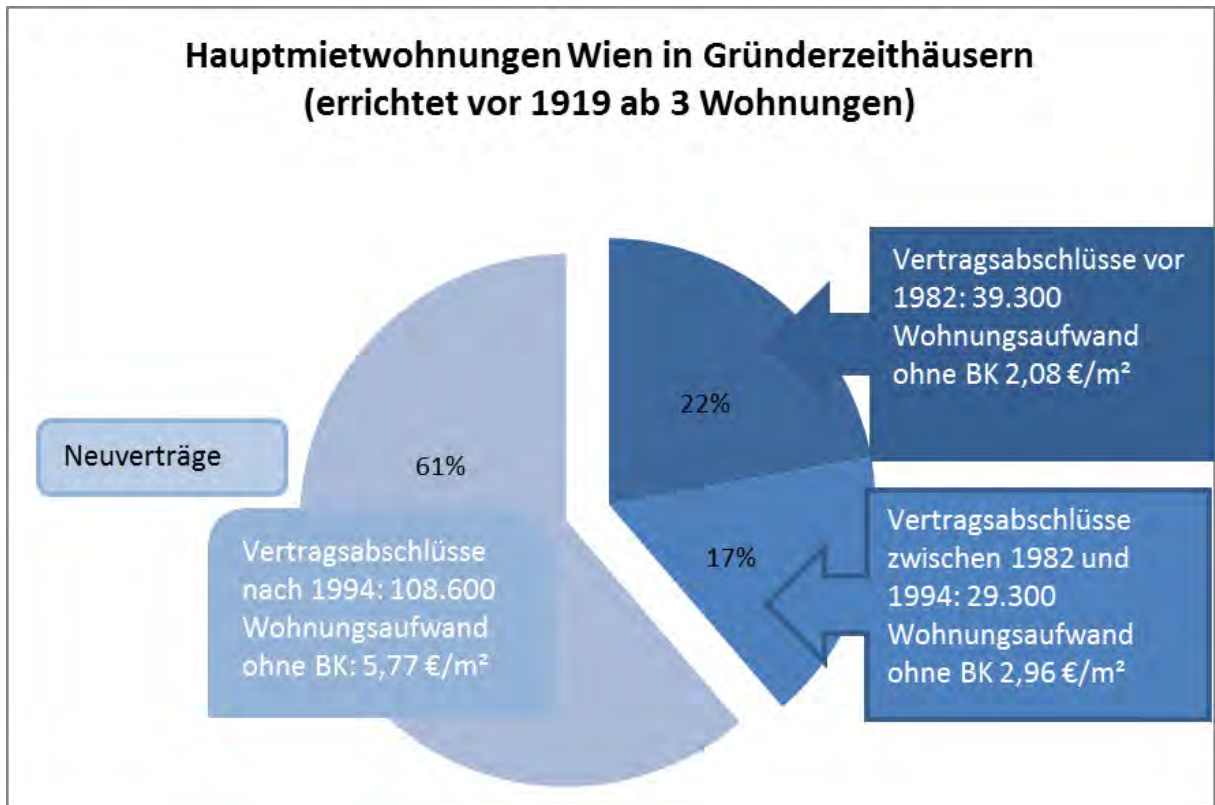


Abbildung 3: Hauptmietwohnung in Gründerzeitgebäuden in Wien (Q: Statistik Austria, Mikrozensus 2010, Sonderauswertung ÖVI; Stichprobenfehler +/- 15%.)

Vor diesem Hintergrund erscheint die „Tendenz zur Besitzstandswahrung“ jener Altmietler, die im Besitz dieser günstigen Mietverträge sind, durchaus verständlich. Die geltenden Eintrittsrechtsregelungen<sup>10</sup> sorgen dafür, dass selbst beim Tod des bisherigen Mieters dieses Mietzinsniveau annähernd konserviert wird, da im Falle eines Eintritts in das Mietverhältnis im günstigsten Fall die Anhebung des Mietzinses auf max. 3,24 €/m<sup>2</sup> (Stand 1.9.2011) gedeckelt ist, sofern der bisherige Mietzins geringer war.

<sup>10</sup> § 14 i.V.m. § 46 MRG



### **3.1 Können Investitionskosten von Modernisierungsmaßnahmen in Gründerzeithäusern auf die Mietzinse aufrechter Mietverhältnisse umgelegt werden?**

Die Durchführung von Modernisierungsarbeiten, sei dies an allgemeinen Teilen des Hauses oder in den Mietgegenständen selbst, berechtigt den Vermieter per se nicht zur Anhebung der bestehenden Mietzinsvereinbarungen, da in aufrechte Bestandverträge einseitig grundsätzlich nicht eingegriffen werden kann. Für eine Anhebung des bestehenden Mietzinses kann der Vermieter versuchen, für die Finanzierung der Arbeiten mit den Mietern eine freiwillige schriftliche Vereinbarung zu erreichen (zu den Voraussetzungen siehe unten). Für eine einseitige Anhebung der Mietzinse (auch gegen den Willen der Mieter) ist der Vermieter jedoch auf das sogenannte § 18 Verfahren verwiesen. Nur dieses ermöglicht dem Vermieter – unter sehr restriktiven Bedingungen – die befristete Möglichkeit der Anhebung der bestehenden Mietzinse, da nur durch eine rechtskräftige Entscheidung nach den §§ 18f MRG rechtsgestaltend in Privatrechtsverhältnisse, nämlich Mietzinsvereinbarungen, eingegriffen werden kann, um den Zweck der Finanzierung sonst nicht gedeckter Erhaltungsarbeiten sicherzustellen.<sup>11</sup>

### **3.2 Wann ist ein § 18 Verfahren möglich?**

Wenn die Kosten anstehender größerer Erhaltungsarbeiten nicht mehr über die erzielten Mietzinseinnahmen gedeckt sind, kann im Rahmen eines § 18 Verfahrens über die Schlichtungsstelle/Bezirksgericht die Anhebung der Mietzinse bestehender Mietverträge begehrt werden. Voraussetzung dafür ist, dass die Kosten der vom Vermieter auf der Liegenschaft durchzuführenden, unmittelbar anstehenden Erhaltungsarbeiten und der geförderten Sanierungsarbeiten, einschließlich der auflaufenden Zinsen und der mit einer Aufnahme eines Finanzierungsdarlehens verbundenen Kosten, mit der sich aus den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren ergebenden Mietzinsreserve nicht gedeckt sind und auch die während des Zeitraumes der vorgesehenen Mietzinserhöhung (10 Jahre) zu erwartenden Mietzinseinnahmen übersteigen. Auch eine Reihung der Arbeiten nach deren bautechnischer Dringlichkeit<sup>12</sup> darf ebenso nicht dazu führen, dass der Vermieter die Arbeiten selbst finanzieren kann.

Nur unmittelbar anstehende Erhaltungsarbeiten größeren Ausmaßes rechtfertigen eine Mietzinserhöhung, was bedeuten kann, dass es sich nicht bei jeder vom Vermieter geplanten oder für notwendig befundene Maßnahme auch zwingend um eine „notwendige“

---

<sup>11</sup> 5 Ob 240/06 i, vgl. Würth in Rummel, Rz 2 zu § 18 MRG

<sup>12</sup> In Entsprechung der Bestimmungen des § 3 MRG

Erhaltungsarbeit handeln muss. Was als Erhaltungsarbeit zu verstehen ist, normiert § 3 Abs 2 MRG:

- Arbeiten, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses erforderlich sind;
- Arbeiten, die zur Erhaltung der Mietgegenstände erforderlich sind, jedoch nur, soweit es sich um die Behebung ernster Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt oder erforderliche Arbeiten zur Brauchbarmachung von Mietgegenständen
- Arbeiten, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden Gemeinschaftseinrichtungen
- Die Neueinführung oder Umgestaltungen kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtung
- Die Installation von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauchs oder die der Senkung des Energieverbrauchs sonst dienende Ausgestaltung des Hauses, von einzelnen Teilen des Hauses oder von einzelnen Mietgegenständen, wenn und insoweit die hierfür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und den zu erwartenden Einsparungen stehen;

Die in § 3 MRG geregelten Erhaltungspflichten des Vermieters bilden einerseits sowohl die Pflicht als auch dessen Recht ab, diese Arbeiten über die Hauptmietzinsreserve zu verrechnen und allenfalls eine Mietzinsanhebung nach § 18 MRG zu begehren.

Eine § 18 Mietzinsanhebung ist betragsmäßig nach oben nicht limitiert, den Mietern steht daher auch nicht der Einwand der Unwirtschaftlichkeit zu.<sup>13</sup>

### **3.2.1 Nützliche Verbesserungen (§ 18b MRG)**

Verbesserungsarbeiten i.S. des § 4 MRG rechtfertigen grundsätzlich keine Mietzinsanhebung gem. § 18 MRG, da nur unbedingt notwendige und unmittelbar anstehende Erhaltungsarbeiten Eingang in eine § 18 Erhöhung finden. Um jedoch in einem gewissen Rahmen auch Verbesserungsmaßnahmen im Wohnhausbestand zu ermöglichen, wie beispielsweise einen Lifteinbau, hat der Gesetzgeber die Norm des § 18b MRG vorgesehen. Nützliche Verbesserungen (§ 18 b MRG) können demnach nur dann in eine § 18 Erhöhung einfließen, wenn das gesamte Sanierungsvorhaben gefördert wird und damit die Durchführung bloßer Erhaltungsarbeiten dem Mieter nicht teurer käme als die

---

<sup>13</sup> MietSlg 53.342

gleichzeitige Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten mit Förderung. Die Berücksichtigung von Verbesserungsarbeiten im Rahmen eines § 18 Verfahrens ist nur möglich, wenn diese soweit durch Förderungen subventioniert werden, dass unter Berücksichtigung derselben keine zusätzliche Belastung für die Mieter des Hauses resultiert, was daher den Einsatz entsprechend hohe Fördermittel voraussetzt.

Das Mietzinserhöhungsverfahren ist dem Grunde nach auf Substanzerhaltung gerichtet und als gesetzliche Notmaßnahme dafür zu sehen, dass das Gebäude mit den Einnahmen aus den Mietzinsen nicht erhalten werden kann. Man spricht in diesem Zusammenhang von einer reinen Kostenmiete, ein „return on investment“ schwebte dem Gesetzgeber nicht vor.<sup>14</sup> § 18 Verfahren sind in der Regel mit einem beträchtlichen Verwaltungsaufwand verbunden, können sehr langwierig und durchaus kostenintensiv sein und aufgrund ihrer Komplexität für Vermieter ohne einschlägige Rechtskenntnisse oder zumindest professioneller Unterstützung nicht empfehlenswert. Kommen keine Außerstreitstellungen mit den Mietern zustande, kann über die Höhe der Hauptmietzinsreserve, die Nutzflächen und Ausstattungskategorien oder Art und Umfang der Erhaltungsarbeiten ausgiebig gestritten werden, was wiederum zu erheblichen Verzögerungen führen kann. Die Umsetzung eines § 18 Verfahrens kann daher gemeinhin nicht als „Investitionsanreiz“ für Vermieter gelten, sondern vermag unter bestimmten Umständen lediglich eine Negativspirale, ausgelöst durch geringe Mieteinnahmen der Vergangenheit und der zu erwartenden Einnahmen, zu durchbrechen.

### **3.2.2 Hauptmietzinsreserve und Erhöhungsprinzip im § 18 Verfahren**

Der eigentliche Erhöhungsbetrag wird durch das zuständige Bezirksgericht (bzw. in Gemeinden mit Schlichtungsstellen durch diese) entschieden.

Die Berechnung einer Mietzinserhöhung nach § 18 f MRG erfolgt zweistufig. Nachdem das Deckungserfordernis, dass ausgehend von Kostenvoranschlägen der notwendigen Arbeiten zuzüglich einer angemessenen Darlehensverzinsung auf die einzelnen Mietgegenstände aufgeteilt wird, ermittelt wurde, sind die Hauptmietzinse in einem ersten Schritt auf den Richtwert (ohne Zu- und Abschläge) anzuheben, der dem Ausstattungszustand bei Anmietung entsprach (Urkategorie).<sup>15</sup> Ein allenfalls dann immer noch verbleibender Deckungsfehlbetrag wird in einem weiteren Schritt im Verhältnis der Nutzflächen der Objekte

---

<sup>14</sup> Kletecka Andreas: Mietrecht als Hindernis für Investitionen, Wien, Vortrag zum 41. Weltkongress der UIPI am 28.05.2011

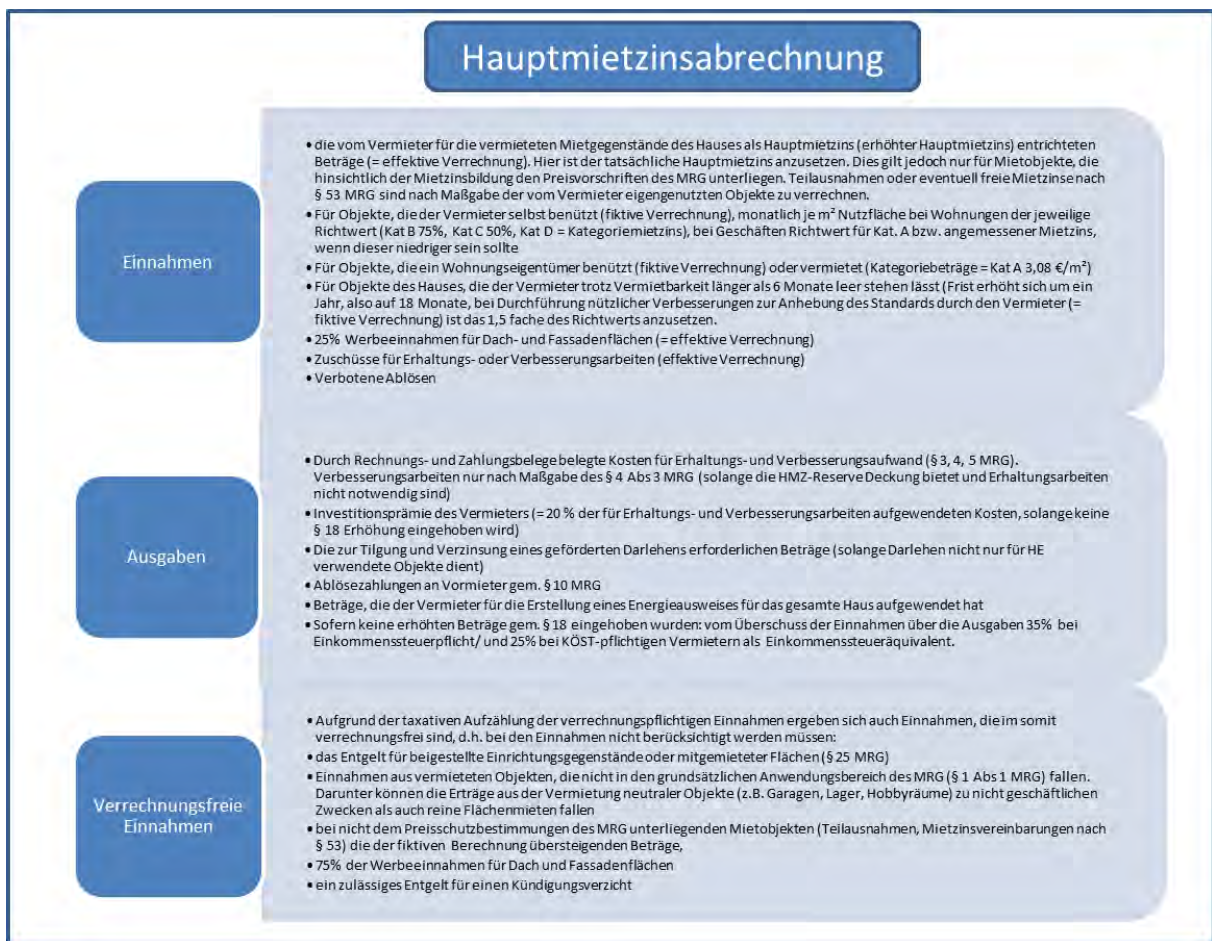
<sup>15</sup> Objekte, die von Wohnungseigentümern benutzt werden, sind auf den Kategoriemietzins anzuheben.

zueinander aufgeteilt. Das sich aus der Berechnung ergebende Gesamterfordernis wird auf den Verteilungszeitraum von zehn Jahren aufgeteilt und daraus das monatliche Deckungserfordernis ermittelt.

In die Berechnung der Mietzinserhöhung fließen neben Bauverwaltungskosten (5%) und Geldbeschaffungskosten zudem der Saldo der Hauptmietzinsreserve der letzten 10 Jahre ein, der aus einem Aktivum oder auch einem Passivum bestehen kann.

Die sich aus der Hauptmietzinsabrechnung ergebende Hauptmietzinsreserve (Aktivum) bzw. der Mietzinsabgang (Passivum) ist die Differenz, die sich aus den Einnahmen und den Ausgaben des Kalenderjahres ergibt und stellt lediglich eine „fiktive Rechnungsgröße“ dar, auf deren Grundlage grundsätzlich beurteilt werden kann, inwieweit der Vermieter Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten durchführen muss oder ob eine Mietzinsanhebung (§ 18f MRG) begehrt werden kann.

Die Ermittlung der Hauptmietzinsreserve der letzten 10 Jahre ist die jährweise Aufsummierung der Salden der einzelnen Jahre und ist folgendermaßen zu ermitteln<sup>16</sup>:



<sup>16</sup> § 20 MRG

Abbildung 4: Hauptmietzinsabrechnung (Q: Eigene Darstellung)

### **3.3 Besonderheiten im § 18 Verfahren (günstigste Finanzierungsform, Kat D-Wohnungen, Dachbodenausbauten)**

#### **3.3.1 Verpflichtung zur günstigen Finanzierungsform - Inanspruchnahme von Förderungen**

Der Vermieter hat bei der Finanzierung eines sonst nicht gedeckten Erhaltungsaufwandes die günstigste Variante zu wählen, die ihm zumutbar ist.<sup>17</sup> Er muss sich also auch um eine mögliche Förderung aus öffentlichen Mitteln bemühen, was einen Zwang zur Inanspruchnahme bestehender Förderungen bedeuten kann. Bei Nichtinanspruchnahme ist diese fiktiv – das heißt, als ob sie in Anspruch genommen worden wäre – in der Berechnung zu berücksichtigen.<sup>18</sup> Dieser Förderzwang wird seine Grenze im Eingriff in die Eigentumsrechte finden, wenn dem Vermieter durch die Inanspruchnahme der Förderung beispielsweise im Rahmen der Sockelsanierung eine Anbotsverpflichtung von Wohnungen an die Gemeinde trifft oder die Förderbedingungen an die Einhaltung des Flächenwidmungsplans vorsehen und damit ein Abriss bzw. das Schleifen einzelner Geschosse in Hoftrakten erforderlich wäre.

#### **3.3.2 Keine Überwälzungsmöglichkeit bei Kat. D – Wohnungen und Befristungen**

Wurde für Wohnungen der Ausstattungskategorie „D“ ein Mietzins vereinbart, der über dem Mietzins für Kategorie „D-unbrauchbar“ (0,77 €/m<sup>2</sup> Stand 07/2011) liegt, kann eine § 18 Erhöhung nicht auf den Mieter überwält werden. Keine Überwälzungsmöglichkeit besteht auch für befristete Mietverhältnisse unter vier Jahren.<sup>19</sup> Diese Ausfälle sind vom Vermieter selbst zu decken.

---

<sup>17</sup> MietSlg 47.275

<sup>18</sup> MietSlg 51.329

<sup>19</sup> § 18 Abs 5 MRG

### **3.3.3 Festlegung selbständiger wirtschaftlicher Einheit bei Dachboden- ausbauten (§ 18c MRG)**

Im Rahmen eines § 18 Verfahrens kann zudem sichergestellt werden, dass die in Folge einer Sanierung eines Gebäudes neu geschaffenen Objekte z.B. im Rahmen eines Dachausbaus als selbständige wirtschaftliche Abrechnungseinheit verrechnet werden und damit nicht an der Verteilung des Deckungserfordernisses des übrigen Hauses Teil haben. Damit fließen die Mietzinseinnahmen der neu geschaffenen Objekte solange nicht in die allgemeine Hauptmietzinsreserve, als deren Errichtungskosten nicht durch die Mietzinseinnahmen gedeckt wurden.

### **3.4 Rechtfertigen thermisch-energetische Verbesserungen eine Mietzinserhöhung nach § 18 MRG?**

Thermisch energetische Maßnahmen oder Verbesserungen können im Rahmen eines § 18 Verfahrens berücksichtigt werden, solange man diese Maßnahmen als notwendige Erhaltungsarbeiten i.S. des § 3 MRG qualifizieren kann. Nach den Bestimmungen des MRG hat die Erhaltung nach „Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten im jeweils ortsüblichen Standard“ zu erfolgen. Mit dieser flexiblen Formulierung, die gemeinhin als „dynamischer Erhaltungsbegriff“ bezeichnet wird, soll die vom Gesetzgeber des MRG intendierte „sorgsame und nachhaltige Pflege des Althausbestandes“<sup>20</sup> durch die Anpassung auf den zeitgemäßen Standard gewährleistet werden. Unter Erhaltung ist daher mehr als das bloße Konservieren des Bestehenden zu verstehen. Wie Rechtsprechungsbeispiele zeigen, kann daher auch der Austausch von schadhafte Fenstern gegen anders konstruierte Schall- und Wärmeschutzfenster<sup>21</sup>, die Erneuerung einer Steigleitung, nachdem die elektrische Anschlussleistung zu schwach war<sup>22</sup> oder auch das Anbringen eines Vollwärmeschutzes<sup>23</sup> als Erhaltung i.S.d. dynamischen Erhaltungsbegriffes subsummiert werden.

Um thermische-energetische Maßnahmen als „notwendige Erhaltungsmaßnahmen an allgemeinen Teilen“ qualifizieren zu können, wird auch hier das Vorliegen eines Schadens oder zumindest einer Schadensgeneigtheit<sup>24</sup> als Voraussetzung angesehen. Ist diese

---

<sup>20</sup> OGH 27.11.2001, 5 Ob 189/01g, wobl 2002/56

<sup>21</sup> OGH 27.11.2001, 5 Ob 19/01g, wobl 2002/56

<sup>22</sup> MietSlg 57.259

<sup>23</sup> MietSlg 55.254

<sup>24</sup> OGH 28.8.2008, 5Ob 106/08m, wobl 2009/34m sowie auch Riss: Dynamischer Erhaltungsbegriff und Verbesserungspflicht des Vermieters im MRG, wobl 2007, 237ff

Voraussetzung gegeben, wird jedoch in weiterer Hinsicht die Anpassung an den ortsüblichen Standard<sup>25</sup> auch die Setzung thermischer energetischer Maßnahmen, soweit sie die Anpassung oder Einhaltung der geltenden Bauvorschriften umfasst, noch immer als Erhaltung im Sinne des dynamischen Erhaltungsbegriffes einzuordnen sein. Strittig ist die Frage, ob in weiterer Folge auch Maßnahmen, die über die geltenden Anforderungen der Bauordnung hinausgehen, also beispielsweise die energietechnisch optimierten Maßnahmen besser als die von der Bauordnung geforderten sind, in diesem Erhaltungsbegriff noch Platz finden können. Plakativ ausgedrückt ist festzuhalten, dass (derzeit) wohl bezweifelt werden darf, dass eine „Aufsanierung“ eines baufälligen Zinshauses auf Passivhausstandard – allenfalls ausgestattet mit modernen energietechnischen Anlagen (Solaranlagen, Photovoltaikanlagen etc.) – als ortsüblicher Standard im dynamischen Erhaltungsbegriff Deckung findet.

Auch unter den Erhaltungsbegriff des MRGs fällt die Setzung von energiesparenden Maßnahmen<sup>26</sup>, die sogenannten „fiktiven Erhaltungsmaßnahmen“<sup>27</sup>. Hier ist das Vorliegen einer Reparaturbedürftigkeit, einer Schadensgeneigtheit oder einer Funktionseinschränkung nicht erforderlich, wohl aber an andere Voraussetzungen geknüpft. Energiesparende Maßnahmen werden nur dann als Erhaltung qualifiziert, wenn und insoweit die Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und den zu erwartenden Einsparungen stehen.<sup>28</sup> Energietechnische Maßnahmen können daher nur unter der Voraussetzung einer positiven Wirtschaftlichkeitsprüfung als Erhaltungsmaßnahme eingestuft werden. Liegen diese Voraussetzungen vor, sind wohl sämtliche energiesparende Maßnahmen als Erhaltungsarbeit subsumierbar. Darunter werden nicht nur Dämmungsmaßnahmen oder der Einbau energieeffizienterer Beheizungsanlagen, sondern auch die Installation von energieerzeugenden Anlagen wie etwa Solar- oder Photovoltaikanlagen zu verstehen sein.

Die Abgrenzungsschwierigkeit, die sich daher in der Praxis stellt, wird im Nachweis der Wirtschaftlichkeit liegen. Wenn die Rentabilität der Maßnahmen jedoch nicht nachgewiesen werden kann, wird wohl auch kein Erhaltungsaufwand vorliegen.

---

<sup>25</sup> Die Frage der Ortsüblichkeit orientiert sich insbesondere auch an den geltenden Bauvorschriften, selbst wenn diese im konkreten Fall keine Bindung entfalten sollten. OGH 27.11.2001, 5 Ob 189/01g, wobl 2002/56

<sup>26</sup> § 3 Abs 2 Z 5 MRG

<sup>27</sup> Vonkilch in wobl 2010, 54

<sup>28</sup> § 3 Abs 2 Z 5 MRG

### **3.5 Können sich Mieter und Vermieter rechtswirksam auch einvernehmlich auf einen höheren Mietzins einigen? (Zeitlich begrenzte Mietzinsanhebung aufgrund Vereinbarungen (§ 16 Abs 10 und 11 MRG))**

Abseits einer rechtskräftigen Entscheidung gem. § 18 MRG kann eine Erhöhung des Mietzinses zur Finanzierung von Sanierungs- oder Modernisierungsarbeiten lediglich im Wege einer schriftlichen Einigung zwischen Vermieter und Mieter erfolgen. Bei den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes handelt es sich im Allgemeinen um „relativ zwingendes“ Recht, was heißt, dass davon zu Ungunsten des Mieters nicht rechtswirksam abgewichen werden kann. Auch wenn die Vertragsparteien zum Beispiel ausdrücklich einen höheren als den gesetzlich zulässigen Mietzins vereinbaren, ist der übersteigende Teil im Falle einer gerichtlichen Überprüfung, die vom Mieter innerhalb bestimmter Fristen<sup>29</sup> begehrt werden kann, von einer „Teilnichtigkeit“ bedroht und muss zurückgezahlt werden.

Das MRG (§16 Abs 10 und 11 MRG) lässt jedoch unter bestimmten Voraussetzungen **Vereinbarungen mit dem Mieter für eine zeitlich begrenzte Erhöhung des Hauptmietzinses** für die Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungskosten<sup>30</sup> sowie von geförderten Sanierungskosten bis zur Höhe des angemessenen Mietzinses auch bei bestehenden Mietverhältnissen zu. Die Voraussetzungen hierfür sind:

- eine schriftliche Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter,
- ein mindestens halbjähriges Bestehen des Mietverhältnisses
- eine ausdrückliche Festlegung der Erhöhung und des Erhöhungszeitraums
- bei befristeten Mietverhältnissen muss der Erhöhungszeitraum vor Ablauf des Mietvertrages enden.

Eine derartige Vereinbarung kann auch auf Nachmieter rechtswirksam überbunden werden, wenn ihnen bei Abschluss des Hauptmietvertrages das Ausmaß der Erhöhung und der Erhöhungszeitraum schriftlich bekanntgegeben wird und bei einem befristeten Mietvertrag der Erhöhungszeitraum vor dem Ablauf des Mietverhältnisses endet.

Bei unbefristeten Mietverträgen lässt das MRG (§ 16 Abs 1 Z5) bei bestehenden Hauptmietverhältnissen auch unbefristete Vereinbarungen über die Vereinbarung eines angemessenen Mietzinses zu. Auch hier ist ausdrücklich eine Vereinbarung mit dem Mieter in Schriftform erforderlich und kann frühestens nach einem Jahr ab Übergabe des Mietgegenstandes geschlossen werden.

---

<sup>29</sup> Bei unbefristeten Verträgen innerhalb von 3 Jahren ab der Mietzinsvereinbarung, bei befristeten Verträgen endet diese Frist frühestens sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses (§ 16 Abs 8 MRG)

<sup>30</sup> § 16 Abs 1 Z 5 sowie §16 Abs 10 MRG



Die Möglichkeit der freiwilligen Vereinbarung kann für beide Seiten eine attraktive Alternative zu einem § 18 Verfahren darstellen. Eine freiwillige Vereinbarung nach § 16 Abs 10 MRG ist zeitlich begrenzt und zweckgebunden, während hingegen eine Vereinbarung nach § 16 Abs 1 Z 5 MRG eine unbefristete Erhöhung ohne Zweckbindung darstellt, die bis zur Höhe des ortsüblichen Mietzinses vereinbart werden kann.

### 3.6 Welche Mietzinsbegrenzungen gelten bei Neuvermietung in Gründerzeitgebäuden nach erfolgter Modernisierung?

Auch bei Neuverträgen vermag eine umfassende Sanierung eines Gründerzeithauses die geltenden Mietzinsbeschränkungen des MRG dem Grunde nach nicht außer Kraft zu setzen. So sind auch beim Abschluss von Neuverträgen in einem umfassend sanierten bzw. modernisierten Gründerzeithaus die jeweils geltenden Mietzinsbeschränkungen des § 16 MRG zu beachten. Zeitlich befristete Ausnahmen können sich aus den jeweiligen Förderungsbedingungen oder eines laufenden Mietzinserhöhungsverfahrens gem. § 18 MRG ergeben (siehe § 18 Verfahren). Ein allenfalls anzuwendender förderungsrechtlicher Mietzins (siehe „Deckungsmiete“ nach dem WWFSG) geht grundsätzlich den Mietzinsbeschränkungen des MRG (§ 16 Abs 12 MRG) vor. Sollten die Förderungsbedingungen keine Beschränkungen vorsehen oder eine Sanierung frei finanziert worden sein, gelten jedoch die jeweiligen mietrechtlichen Mietzinsbeschränkungen.



Abbildung 5: Mietzinsbildung nach umfassender Sanierung (SOS: Sockelsanierung, TOS: Totalsanierung. Q: Eigene Darstellung)

Ist kein förderungsrechtlicher Mietzins anzuwenden, gelten auch für neue Mietvertragsvereinbarungen im Vollanwendungsbereich des MRG durchaus komplexe Mietzinsbildungsvorschriften, wie nachstehende Grafik veranschaulicht.



Abbildung 6: Mietzinsbildung bei Neuverträgen in Gründerzeitgebäuden (Q: Eigene Darstellung)

Neben dem Richtwertmietzins, der wohl die häufigste Mietzinsbildungsform bei Neuverträgen darstellen wird, kommt auch der angemessene Mietzins und in Ausnahmefällen der freie Mietzins zur Anwendung. Werden, was bei Neuvermietungen in sanierten Gründerzeithäusern zwar nur mehr selten vorkommen wird, Wohnungen der Kategorie „D“ (Wasserentnahmestelle oder WC außerhalb des Wohnungsverbandes) vermietet, gilt nach wie vor der Kategoriemietzins.

Eine rechtskräftige Anhebung des Mietzinses im Rahmen eines § 18 Verfahrens kann insofern auch Auswirkungen auf Neuverträge entfalten, wenn der im Rahmen der § 18 Entscheidung festgesetzte Mietzins für die jeweilige Wohnung höher als der gesetzlich zulässige sein sollte.

### **3.6.1 Befristungsabschlag**

Bei befristeten Mietverhältnissen ist zudem – unabhängig von der Dauer der Befristung – ein Abschlag von 25% des ermittelten Hauptmietzinses vorzunehmen. Der Befristungsabschlag ist nicht nur beim Richtwertmietzins, sondern bei allen Mietzinsformen (mit Ausnahme des freien Mietzinses), die gesetzlichen Mietpreisbeschränkungen des § 16 MRG unterliegen, vorzunehmen. Dies gilt selbst bei der förderungsrechtlichen „Deckungsmiete“<sup>31</sup>. Im Falle einer Befristung sind die gesetzlichen Mietzinsobergrenzen daher lediglich 75% des jeweils zulässigen Hauptmietzinses.

## **3.7 Überblick über die Mietzinsbildung bei Neuvermietung und Begriffserläuterungen**

Wenn hier im Folgenden Mietzinsbildungsformen erläutert werden, beziehen sich diese auf den jeweiligen „Nettohauptmietzins“ (ohne die übrigen Bestandteile des Mietzinses wie der anteiligen Betriebskosten oder der auf das Objekt entfallenden UST).

## **3.8 Freier Mietzins**

Ausnahmen bestätigen die Regel und daher kann auch in Gründerzeitgebäuden in Ausnahmefällen ein „freier Mietzins“ zulässig sein, wobei die Höhe des vereinbarten Mietzinses nur durch die Vorschriften des ABGB über Wucher, Sittenwidrigkeit, Verletzung durch Überschreitung der Hälfte des wahren Wertes, Irrtum etc. begrenzt ist.

### **3.8.1 Begünstigte Rückzahlung nach dem RBG 1971 (§ 53 MRG)**

Ein freier Mietzins im Gründerzeithaus kann etwa in jenen Fällen zulässig sein, wo eine vorzeitige Rückzahlung eines Wohnhauswiederaufbaudarlehens nach dem Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes 1971 vorgenommen wurde (§ 53 MRG). Dies kann insbesondere bei Gebäuden der Fall sein, die im Zuge von Bombenschäden wiederaufgebaut werden mussten und für diesen Zweck ein Wohnhauswiederaufbaudarlehen in Anspruch genommen wurde, das in weiterer Folge begünstigt (nach dem RBG 1971) zurückbezahlt wurde. Der Gesetzgeber belohnte in diesem Fall den Eigentümer mit

---

<sup>31</sup> § 64 Abs 3 WWFG

der Aufhebung der Mietzinsbeschränkung, obwohl das Gebäude in allen anderen Belangen weiterhin dem MRG unterliegt.

### 3.8.2 Dachbodenaus/aufbauten nach 2001

Frei von mietrechtlichen Beschränkungen sind auch Mietobjekte in Dachbodenaus-/bzw. Aufbauten in Gründerzeithäusern, die aufgrund einer nach dem 01.01.2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurden. Bei nach dem 30.09.2006 geschlossenen Verträgen fallen auch Aufbauten, die nicht mit einem Dachbodenausbau verbunden waren, wie auch horizontale Zubauten, deren Baubewilligung nach dem 30.09.2006 erteilt wurde, in den Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes, wodurch hier keine Mietzinsbegrenzungen gelten.

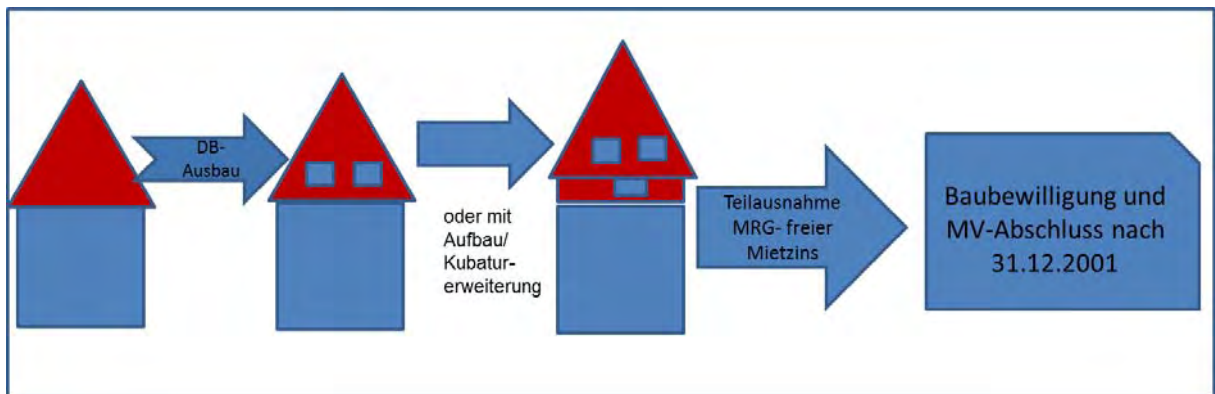


Abbildung 7: Dachbodenausbau und MRG (Q: Eigene Darstellung)

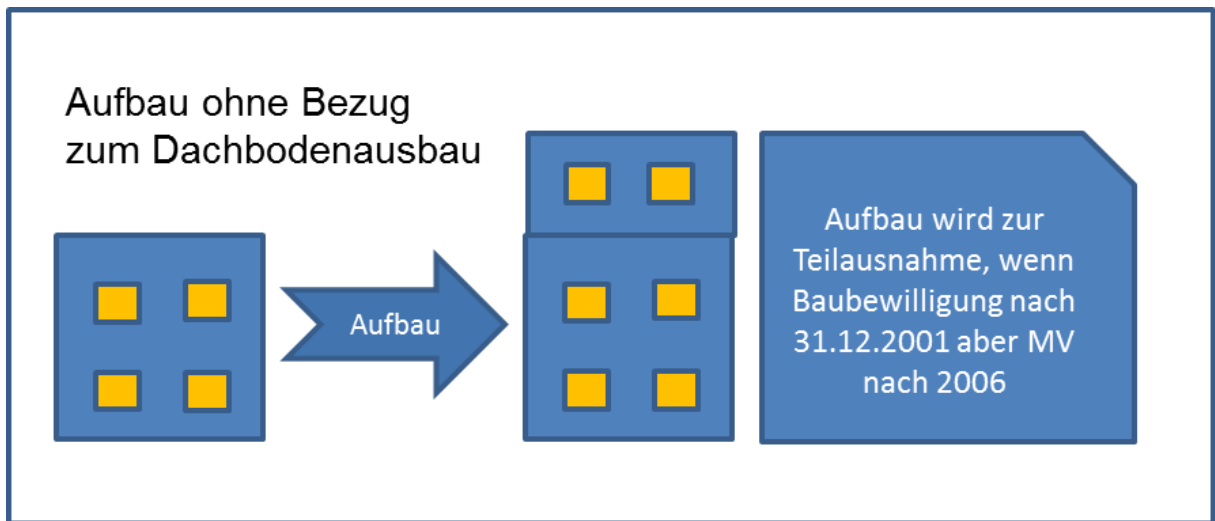


Abbildung 8: Teilausnahme aus MRG durch Aufbau ohne Bezug zum DG-Ausbau (Q: Eigene Darstellung)

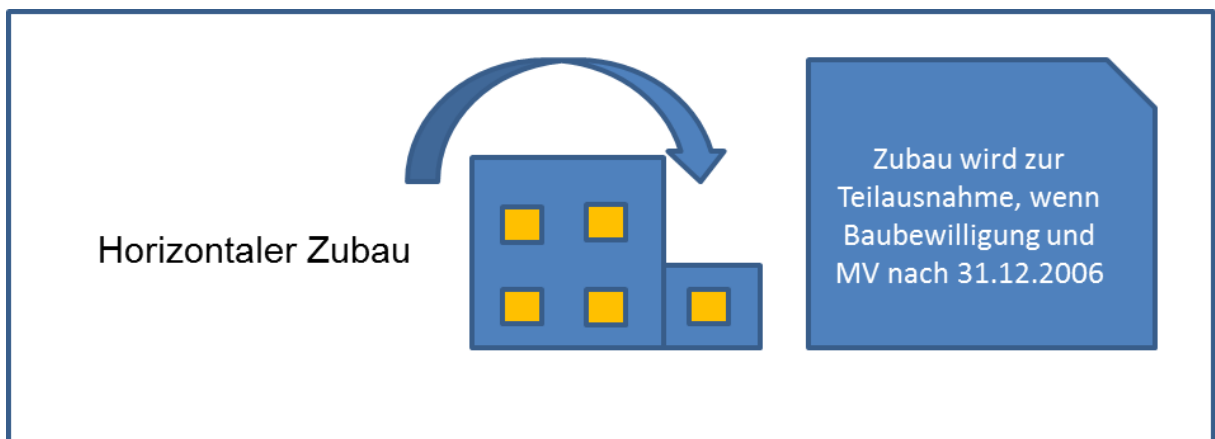


Abbildung 9: Teilausnahme aus MRG durch Zubau (Q: Eigene Darstellung)

### 3.8.3 Neutrale Objekte

In einem Gründerzeithaus kann es daneben auch „neutrale“ Objekte geben, die nicht von vornherein als Wohnungen oder als Geschäftsräume angesehen werden und für die daher die mietzinsrechtlichen Beschränkungen nicht zur Anwendung gelangen. Dies kann z.B. für Lagerräume oder Magazine gelten, die nicht zu geschäftlichen Zwecken vermietet werden, oder etwa Hobbyräume. Für die mietrechtliche Beurteilung (zu Wohn- oder Geschäftszwecken) kommt es jedoch nur auf die Parteienabsicht beim Vertragsabschluss

oder späteren Vertragsänderung an.<sup>32</sup> So sind auch Garagen an sich als neutrale Räume zu qualifizieren, wenn sie nach der Parteienabsicht bei Mietvertragsabschluss nicht zu geschäftlichen (auch beruflichen) Zwecken vermietet wurden.

### 3.9 „Kategorie D“ – Mietzins

Ein Relikt aus dem Kategoriemietzinssystem stellt der Kategoriemietzins für Substandardwohnungen dar, der jedoch für Neuabschlüsse in umfassend modernisierten Gebäuden praktisch kaum mehr vorkommen wird. Für brauchbare Wohnungen der Ausstattungskategorie „D“ (Wasser oder WC außerhalb des Wohnungsverbandes) ist der zulässige Hauptmietzins mit 1,54 €/m<sup>2</sup> (Kategorie „D-brauchbar“) begrenzt. Ist die Wohnung unbrauchbar, darf der Hauptmietzins mit 0,77 €/m<sup>2</sup> (Kategorie „D-unbrauchbar“) nicht übersteigen. Die Kategorie „D“ Mietzinsbegrenzung gilt jedoch nicht, wenn allenfalls ein angemessener Mietzins vereinbart werden kann (z.B. Denkmalschutz). Wurde für eine Wohnung der Ausstattungskategorie „D“ ein höherer Hauptmietzins als für Kat „D-unbrauchbar“ (derzeit 0,77 €/m<sup>2</sup>) vereinbart, muss der Vermieter hinnehmen, dass im Falle eines Mietzinserhöhungsverfahrens nach § 18 MRG die Erhöhung nicht auf diesen Mieter überwältigt werden darf.

### 3.10 Angemessener Mietzins

Der angemessene Mietzins ist eine Art marktüblicher Mietzins, der für vergleichbare Mietgegenstände nach Kriterien wie Art, Größe, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungszustand und Erhaltungszustand in einem Vergleichswertverfahren zu ermitteln ist. Maßgeblich und für den Vermieter verbindlich ist zunächst der Mietzins, der bei Mietvertragsabschluss zwischen den Vertragsparteien vereinbart wird. Der angemessene Mietzins ist jedoch nicht zu verwechseln mit dem „freien Mietzins“, der sich im Wesentlichen dadurch unterscheidet, dass der „angemessene Mietzins“ auf Antrag des Mieters im Nachhinein einer Überprüfung im Außerstreitverfahren unterzogen werden und gegebenenfalls herabgesetzt werden kann. Für die Ermittlung des jeweiligen angemessenen Mietzinses wird im Streitfall ein Gutachten durch einen Sachverständigen eingeholt. In Wien kann der angemessene Mietzins – abhängig von Lage und Ausstattung – für sehr gut ausgestattete Wohnungen etwa in einem Bereich zwischen 8,- und 10,- €/m<sup>2</sup> liegen<sup>33</sup>, in Dachwohnungen mit Terrasse durchaus auch höher.

---

<sup>32</sup> Würth/Zingher/Kovanyi RZ 34 f zur § 1 MRG

<sup>33</sup> Immobilienpreisspiegel 2011 der Wirtschaftskammer Österreich

Eine allfällige Befristung des Mietverhältnisses bewirkt in weiterer Folge einen Befristungsabschlag in Höhe von 25%.

Ein angemessener Mietzins kann vereinbart werden bei

- Vermietung zu Geschäftszwecken
- Bei Mietobjekten, bei denen entweder das gesamte Gebäude aufgrund einer nach dem 08.05.1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet oder zumindest der konkrete Mietgegenstand aufgrund einer nach diesem Zeitpunkt erteilten Baubewilligung durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau neu geschaffen wurde (z.B. Dachbodenausbau, Zubau), wobei dieser Raum vorher weder als Wohn- oder Geschäftsraum bestanden haben darf.
- Bei Mietobjekten in Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen und für dessen Erhaltung der Vermieter nach 1945 aber vor Abschluss des Mietvertrages „erhebliche Eigenmittel“ aufgewendet hat.
- Bei Wohnungen der Kategorie A oder B, die größer als 130 m<sup>2</sup> sind, unter der Voraussetzung, dass die Neuvermietung binnen sechs Monaten nach Räumung durch den früheren Mieter erfolgt. Diese Frist verlängert sich auf 18 Monate, wenn der Vermieter Verbesserungsarbeiten in der Wohnung durchführt.
- Wenn bei unbefristeten Verträgen frühestens nach Ablauf eines Jahres seit Vertragsabschluss eine schriftliche Vereinbarung mit dem Mieter ausgehandelt wird.
- Bei Wohnungen, in denen vom Vermieter in der Zeit zwischen 31.12.1967 und 01.10.1993 Standardanhebungen vorgenommen wurden. Die Zulässigkeit der Einhebung des angemessenen Mietzinses ist jedoch auf einen Zeitraum von 20 Jahren begrenzt.
- Im Fall der Inanspruchnahme einer begünstigten Rückzahlung eines Wohnhauswiederaufbauförderdarlehens nach dem 2. Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes 1987 (BGBl 1987/340 idF BGBl 1987/607 und 1988/347) ist bei Neuvermietung die Vereinbarung eines angemessenen Mietzinses zulässig.

### **3.11 Der Richtwertmietzins**

Wenn nicht ein Ausnahmetatbestand vorliegt, der eine Vereinbarung eines angemessenen oder eines freien Mietzinses rechtfertigt, kommt in Gründerzeithäusern bei Neuverträgen für Wohnungen der Ausstattungskategorie A, B und C der Richtwertmietzins zur Anwendung.



Seit 01.03.1994 stellt im Vollenwendungsbereich des MRG bei Neuabschlüssen der Richtwertmietzins den Regelfall für Mietzinsvereinbarungen für Standardwohnungen dar. Der Gesetzgeber siedelte den Richtwertmietzins zwischen dem angemessenen Mietzins (Marktmietzins) und dem Kategoriemietzins (§ 15a MRG) an, womit ihm eine Art Mittelstellung der bis dahin relevanten Mietzinsbildungsvorschriften zukam.<sup>34</sup>

Ausgangsbasis für den Richtwertmietzins ist der für jedes Bundesland verlautbarte Richtwert (derzeit 4,91€ in Wien) für eine fiktive Durchschnittswohnung der Kategorie „A“ in normaler Lage in einem Gebäude mit ordnungsgemäßen Erhaltungszustand. Zum Richtwert können in weiterer Folge Zu- und Abschläge für werterhöhende oder wertmindernde Abweichungen zur Normwohnung vorgenommen werden, sodass die jeweiligen Richtwertmietzinse für Wohnungen im selben Gebäude unterschiedlich hoch sein können.

Als Ausgangswert gilt in Wien gilt derzeit ein Richtwert in Höhe von 4,91 €/m<sup>2</sup>. Wie aus nachstehender Tabelle ersichtlich ist, gilt für Wien nach dem Burgenland der zweitniedrigste Richtwert in Österreich.

<b>RICHTWERTE (1.4.2010)</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
Burgenland	4,47 €/m <sup>2</sup>
Kärnten	5,74 €/m <sup>2</sup>
Niederösterreich	5,03 €/m <sup>2</sup>
Oberösterreich	5,31 €/m <sup>2</sup>
Salzburg	6,78 €/m <sup>2</sup>
Steiermark	6,76 €/m <sup>2</sup>
Tirol	5,99 €/m <sup>2</sup>
Vorarlberg	7,53 €/m <sup>2</sup>
Wien	4,91 €/m <sup>2</sup>

---

<sup>34</sup> Dirnbacher, Heindl, Rustler: Der Richtwertmietzins, Wien 1994, S. 10



Tabelle 1: Richtwert Bundesländer (ab 1.4.2010)

Seit der Wohnrechtsnovelle 2009 werden die Richtwerte jedes zweite Jahr nach dem Verbraucherpreisindex valorisiert.

Praktische Bedeutung erlangt die Richtwertmietzinsbildung weitgehend in Wien. Dies liegt nicht nur in der Tatsache begründet, dass sich der größte Altgebäudebestand, auf den die Richtwertmietzinsbildung anzuwenden ist (Baubewilligung vor 1945), in Wien befindet, sondern liegt auch darin begründet, dass durch den geringen Ausgangswert eine dementsprechende Diskrepanz zu den erzielbaren Marktmietzinsen entstehen kann. Eine Schwäche des Richtwertsystems wird nicht zuletzt darin gesehen, dass die Richtwerte nicht an die aktuellen Baupreise und Grundkosten, die sich insbesondere in Wien wesentlich dynamischer als die Verbraucherpreise entwickelten, angepasst werden und dadurch zum Nachteil der Vermieter niedrig gehalten werden.<sup>35</sup> Insbesondere in Lagen, in denen kein Lagezuschlag in Ansatz gebracht werden kann, wird der Richtwertmietzins selbst bei Wohnungen mit guter Ausstattung nicht jenes Ausmaß erreichen, einen wirtschaftlichen Anreiz für das Tätigen umfangreicher Investitionen in das Gebäude zu entfalten.

Der Richtwertmietzins ist grundsätzlich ein bewegliches System, das in einem gewissen Rahmen ermöglicht, marktbedingte Kriterien – wie etwa die Lage und Ausstattung – zu berücksichtigen. Die Ermittlung des konkreten Richtwertmietzinses mit seinen prozentuellen Zu- und Abschlägen für werterhöhende und wertmindernde Eigenschaften ist ein sehr komplexes Mietzinsermittlungsverfahren und basiert auf gebäudespezifischen Komponenten, worin der Erhaltungszustand und die Lage des Gebäudes einfließen, als auch auf objektspezifischen Aspekten. Die Ermittlung erfolgt jedoch jeweils im Einzelfall. So lässt sich im Vorhinein auch nicht mit Gewissheit sagen, wie hoch der tatsächlich gesetzlich zulässige Richtwertmietzins eines Objekts ausfällt, da der „verlautbarte“ Richtwert nur den Ausgangspunkt bildet und sich erst durch Berücksichtigung allfälliger Zu- und Abschläge ermittelt.

Im Rahmen der Zu- und Abschläge sollen die werterhöhenden oder -vermindernden Abweichungen gegenüber einer Normwohnung<sup>36</sup> nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens erfasst werden, wobei der Gesetzgeber hierfür taxativ aufgezählte Kriterien festgelegt hat. Unklar ist jedoch, in welcher Höhe sich diese werterhöhenden oder wertmindernden Umstände auswirken. Eine Klärung, ob eine Richtwertmietzinsberechnung korrekt bzw. dem Gesetz entsprechend vorgenommen wurde, lässt sich daher immer erst im Nachhinein am Ende eines Mietzinsüberprüfungsverfahrens

---

<sup>35</sup> Rechberger Christoph: Mieten fernab der wirtschaftlichen Realität, die Presse, 11.04.2011

<sup>36</sup> iS des § Richtwertgesetz

(Schlichtungsstelle/Gericht) beurteilen, wobei mitunter selbst innerhalb eines Mietzinsüberprüfungsverfahrens der jeweiligen Gerichtsinstanzen erhebliche Differenzen über die zulässige Höhe auftreten können. Auch aus der Rechtsprechung lassen sich wenig generalisierende Aussagen über die Höhe von Zu- und Abschlägen ableiten.

Nach dem Willen des Gesetzgebers sind folgende – für die Bewertung einer Wohnung bedeutsame – Umstände im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages zu berücksichtigen:

- 1) die Zweckbestimmung der Wohnung; ihre Stockwerkslage; ihre Lage innerhalb eines Stockwerks; ihr über oder unter dem Durchschnitt liegende Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft, beispielsweise mit Balkonen, Terrassen, Keller- und Dachbodenräumen; Hausgärten oder Abstellplätzen; ihre sonstige Ausstattung oder Grundrissgestaltung; eine gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung bessere Ausstattung oder Grundrissgestaltung jedoch nur, wenn sie nicht allein auf Kosten des Mieters vorgenommen wurde;
- 2) die Ausstattung der Wohnung (des Gebäudes) mit den in § 3 Abs 4 RichtWG angeführten Anlagen, Garagen, Flächen und Räumen, wobei die jeweiligen Zuschläge mit den bei der Ermittlung des Richtwerts angezogenen Baukostenanteilen begrenzt sind,
- 3) die Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung einer Etagenheizung, die er errichtet oder deren Errichtungskosten er übernommen hat, durch einen entsprechenden Zuschlag,
- 4) die Lage (Wohnumgebung) des Hauses,
- 5) der Erhaltungszustand des Hauses
- 6) die gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung niedrigere Ausstattungskategorie bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie B und bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie C durch entsprechende Abstriche.

Diese in § 16 Abs 2 Z 1 bis 6 MRG enthaltenen Aufzählungen jener Kriterien, die Zu- und Abschläge zum bzw. vom Richtwert begründen, ist taxativ und trifft neben der Zweckbestimmung der Wohnung durchwegs die tatsächliche Beschaffenheit des Hauses und der Wohnung.<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup> OGH 15.12.2009, 5 Ob 164/09t

Der Richtwertmietzins ist nach oben mit dem angemessenen Mietzins (§ 16 Abs 1 MRG) und nach unten mit dem Kategoriemietzins (§ 15a MRG) begrenzt.<sup>38</sup>

### 3.11.1 Was ist die mietrechtliche Normwohnung?

Die mietrechtliche Normwohnung wurde als abstrakter Vergleichsmaßstab<sup>39</sup> für die Vergabe von Zu- und Abschlägen definiert.

Die „mietrechtliche Normwohnung“ ist eine Wohnung mit einer Nutzfläche zwischen 30 m<sup>2</sup> und 130 m<sup>2</sup> in brauchbarem Zustand, die aus Zimmer, Küche, Kochnische, Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht, über eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung verfügt und in einem Gebäude mit ordnungsgemäßigem Erhaltungszustand auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung) gelegen ist.

Nach § 2 Abs 2 Richtwertgesetz befindet sich ein Gebäude dann in einem ordnungsgemäßigem Erhaltungszustand, wenn der Zustand seiner allgemeinen Teile nicht bloß vorübergehend einen ordentlichen Gebrauch der Wohnung gewährleistet. Ordnungsgemäß ist der Erhaltungszustand des Gebäudes dann nicht, wenn im Zeitpunkt der Vermietung Erhaltungsarbeiten im Sinne des § 3 Abs 3 Z 2 MRG anstehen und damit „privilegierte“ Erhaltungsarbeiten<sup>40</sup> anstehen.

Als seinerzeitige Grundlage der Ermittlung des Richtwerts diente 1994 der Herstellungswert einer gut ausgestatteten geförderten Neubaumietwohnung in einem mehrgeschossigen Gebäude mit mindestens 4 Wohnungen. Für den Herstellungswert wurden sowohl die anteiligen Grundkosten, die während des Kalenderjahres 1992 den Förderungszusicherungen des jeweiligen Landes als auch die förderbaren Baukosten des jeweiligen Landes<sup>41</sup> zugrunde gelegt. In Abzug zu bringen waren in weiterer Folge die Baukostenanteile für diejenigen Gebäudeteile, die zwar gefördert wurden, aber nicht dem typischen Altbaubestand entsprachen. Dabei handelte es sich um Anlagen wie Garagen, gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen, Fahrrad- und Kinderabstellräume, modern ausgestattete Waschküchen wie auch Gemeinschaftsantennen.

---

<sup>38</sup> Vgl. Würth/Zingher/Kovanyi Rz 21 zu § 16 MRG, Wobl 1996/45 = MietSlg 47.267

<sup>39</sup> Vgl. Würth/Zingher/Kovanyi Rz 1 zu § 2 Richtwertgesetz

<sup>40</sup> Das sind Arbeiten, die kraft eines öffentlich-rechtlichen Auftrages vorzunehmen sind sowie Arbeiten, die der Behebung von Baugebrechen, die der Behebung von Baugebrechen, die die Sicherheit von Personen und Sachen gefährden, dienen oder die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich der zentralen Wärmeversorgungsanlagen), Kanalisations- und sanitären Anlagen erforderlich sind.

<sup>41</sup> § 3 RWG, siehe auch Dirnbacher, Heindl, Rustler: Der Richtwertmietzins, S 46

		<b>Baukosten- anteil in EUR</b>	<b>Zuschlag in EUR</b>	<b>Prozent vom Richtwert</b>
2.1.1.1.	Garage	224,08	1,03	20,92
2.1.1.2.	Aufzug	97,43	0,45	9,09
2.1.1.3.	Gemeinsame Wärmeversorgung	38,00	0,17	3,55
2.1.1.4.	Fahrrad- und Kinderwagenraum	12,18	0,06	1,14
2.1.1.5.	Hobbyraum	14,13	0,06	1,32
2.1.1.6.	Waschküche (modern ausgestattet)	19,49	0,09	1,82
2.1.1.7.	Gemeinschaftsantenne	7,79	0,04	0,73
		413,10*	1,90*	38,57*

Tabelle 2: Zuschläge (2010) für abgezogene Baukostenanteile für Wien (Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertmietzinses der MA 25):

Die Höhe des Zuschlages richtet sich nach jenen Beträgen, die bei der Richtwertermittlung von den Baukosten in Abzug gebracht wurden.

### 3.11.2 Beiratsempfehlungen

Für die Bundesländer Wien, Salzburg und Kärnten wurde 1994 ein paritätisch zusammengesetzter Beirat eingerichtet, mit dem Ziel, Empfehlungen für gleichartig berechenbare Zu- und Abschlägen abzugeben. Die vom Beirat abgegebenen Empfehlungen, die vom Bundesministerium für Justiz im Amtsblatt der Wiener Amtsblatt kundgemacht wurden, sind zwar unverbindlich, erlangen aber insofern praktische Bedeutung, als sie in Mietzinsüberprüfungsverfahren als Beurteilungsgrundlage herangezogen werden.<sup>42</sup> Mit Art 10 DRG 2006 wurden jedoch die §§ 6-9 Richtwertgesetz ersatzlos aufgehoben, wodurch keine neuen Beiratsempfehlungen möglich waren, doch die bereits bestehenden und kundgemachten aufrecht blieben.<sup>43</sup>

Die Beiratsempfehlungen für Wien finden sich im Wesentlichen in den Richtlinien der MA 25 wieder.<sup>44</sup>

<sup>42</sup> Vgl. Dirnbacher: MRG idF der WRN 2009, S. 265f

<sup>43</sup> Würth/Zingher/Kovanyi: Miet- und Wohnrecht, 22. Auflage

<sup>44</sup> <http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pdf/richtwert.pdf>

### 3.11.3 Der Lagezuschlag

Einer der bedeutendsten Zuschlagskriterien für die Richtwertermittlung ist der Lagezuschlag. Ein Lagezuschlag setzt voraus, dass sich das Gebäude, in dem sich die Wohnung befindet, eine bessere Lage als die durchschnittliche aufweist. Eine Lage mit einem überwiegendem Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet worden ist und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Kategorie D-Wohnungen) aufgewiesen hat, höchstens als durchschnittlich einzustufen ist.<sup>45</sup> Diese beschriebene Durchschnittslage, die historisch nicht ganz exakt als „Gründerzeitviertel“ bezeichnet wird, hat zur Folge, dass für Gebäude in Gründerzeitvierteln schlichtweg kein Lagezuschlag in Ansatz gebracht werden kann.<sup>46</sup>

„Für die Einstufung Gründerzeitviertel ist daher bedeutungslos, wie überdurchschnittlich gut die Infrastruktur ist, ob die Liegenschaft Entwicklungspotential aufweist oder ob es sich um eine sehr begehrte Wohnlage handelt. Die Lage innerhalb eines Gründerzeitviertels verhindert nach der eindeutigen Definition des Gesetzgebers die Zuerkennung eines Lagezuschlages, weil in derartigen Fällen die Lage zwingend und grundsätzlich "höchstens als durchschnittlich einzustufen ist"<sup>47</sup>

Die konkrete Ermittlung des Lagezuschlags (bzw. –Abschlags) ist für einen durchschnittlichen Verkehrsteilnehmer nur schwer durchschaubar. Dabei sind 0,33% der Differenz des Grundkostenanteils je m<sup>2</sup> Nutzfläche der Lage des Gebäudes, in dem sich die entsprechende Wohnung befindet unter Berücksichtigung der nach der jeweiligen Bauordnung zulässigen Bebaubarkeit und dem der Richtwertermittlung zugrundeliegenden Grundkostenanteil zu ermitteln. Die korrekte Ermittlung kann daher unter Umständen zwei Sachverständige erfordern, zum einen für die Feststellung des Grundstückspreises, zum anderen zur Feststellung der auf der Liegenschaft im Neubaufall erzielbaren Nutzfläche.<sup>48</sup>

Zur einfacheren Orientierung, die jedoch allenfalls mit einem Zuschlagsverlust verbunden sein kann, hat die Magistratsabteilung 25 einen Plan veröffentlicht, auf dem Lagezuschläge innerhalb der Stadt Wien nach einzelnen Zählsprenkeln gegliedert ausgewiesen sind, deren Ermittlung auf einer Auswertung der Kaufpreissammlung der MA 69 (Liegenschaftsmanagement) basiert. Dieser Plan unterscheidet grundsätzlich sieben Zonen, wobei berücksichtigt werden muss, dass es sich hier um durchschnittliche Grundkostenanteile handelt, die durchaus vom Ergebnis einer konkreten Berechnung im Einzelfall abweichen kann.

---

<sup>45</sup> § 2 Abs 3 RichtWG

<sup>46</sup> OGH vom 27.06.2006, 5 Ob 78/06s (= EWR I/16/468ff)

<sup>47</sup> LGZ Wien 6. 6. 2006, 41 R 28/05d, MietSlg 58.264,

<sup>48</sup> OGH 16.1.2001, 5 Ob 241/00b (= EWR I/16/326 f)

Lagezuschläge (1.4.2010)		€/m <sup>2</sup>
1.) Durchschnittslage		0,00
2) Lage mit Grundkostenanteil	253,-- €/m <sup>2</sup>	0,00
3) Lage mit Grundkostenanteil	327,-- €/m <sup>2</sup>	0,24
4) Lage mit Grundkostenanteil	436,-- €/m <sup>2</sup>	0,60
5) Lage mit Grundkostenanteil	545,-- €/m <sup>2</sup>	0,96
6) Lage mit Grundkostenanteil	654,-- €/m <sup>2</sup>	1,32
7) Lage mit Grundkostenanteil	1500,-- €/m <sup>3</sup>	4,11

Tabelle 3: Lagezuschlagszonen (2010) für Wien der MA 25

Wie nachstehende Grafik zeigt, wird rund um die Innenstadt ein Zuschlag von 0,96 – 1,32 €/m<sup>2</sup> angesetzt. Nicht lagezuschlagswürdig sind andererseits Gebäude in Teilen des 2., 3., 5., 7., 9., 10., 11., 12., 14., 15., 16., 17., 18., 20., 21., 22., und 23. Bezirks. An diesen Empfehlungen der Lagezuschläge orientieren sich insbesondere auch die Schlichtungsstellen bei anhängigen Mietzinsüberprüfungsverfahren.

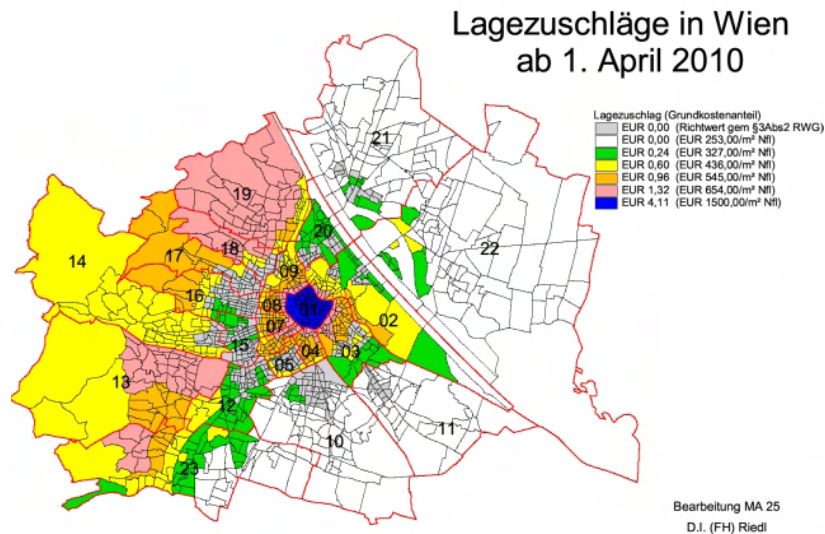


Abbildung 10: Lagezuschläge in Wien (Q: <http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbau technik/ahs-info/lagezuschlagskarte.html>, Zugriff am 26.04.2011)

Auf Basis dieses Lagezuschlagsplandokuments ist unter [https://www.wien.gv.at/lagezuschlag/f\\_kunde/advcgi/lagezuschlag/kunde\\_start](https://www.wien.gv.at/lagezuschlag/f_kunde/advcgi/lagezuschlag/kunde_start) auch eine online-Abfrage nach der jeweiligen Grundstücksadresse möglich.

Die rechtswirksame Veranschlagung eines Lagezuschlags erfordert zudem einen ausdrücklichen, schriftlichen Hinweis auf die maßgebenden Umstände (stichwortartige Beschreibung der Qualität der Lage) spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrages. Andernfalls ist der Lageschlag, auch wenn es sich offensichtlich um eine sehr gute Lage handelt sollte, unwirksam!

Der besseren Veranschaulichung dient nachstehendes vereinfachtes Beispiel einer fiktiven Richtwertmietzinsermittlung einer Wohnung im 14. Bezirk (4. Lage siehe Plandokument Magistrat Wien), wobei folgende Annahmen getroffen wurden: Lage der Wohnung: 2. Stock mit Lift, Erstbezug nach einer Wohnungssanierung, Anschluss für Waschmaschine, Geschirrspüler und Telekabel sowie über eine Gegensprechanlage, kein Kellerabteil, mäßige bis mittlere Lärmbeeinträchtigung aufgrund der Straßenlage.

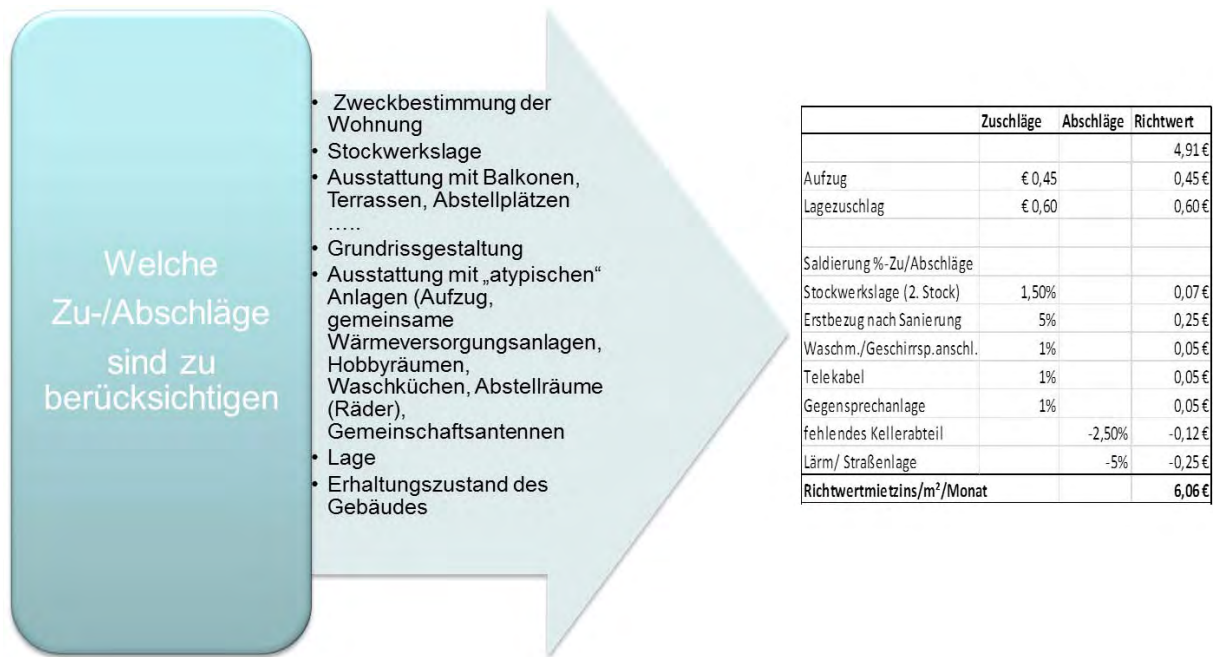


Abbildung 11: Zu- und Abschläge (Q: Eigene Darstellung)

Neben dem Erhaltungszustand des Hauses (§ 16 Abs 2 Z 5 MRG) erweist sich auch der neuwertige Zustand einer Wohnung bei einem Erstbezug nach einer Generalsanierung als zuschlagsfähig. Im Rahmen der dazu ergangenen Judikatur bewegen sich die Zuschläge für den Erstbezug nach erfolgter Generalsanierung einer Wohnung nach den Umständen des Einzelfalls etwa zwischen 3% und 10%<sup>49</sup>, wobei in den 10% die Zuschläge für bestimmte Anschlüsse bereits berücksichtigt sind.

Nach höchstgerichtlicher Rechtsprechung<sup>50</sup> ist es mit der mit der geforderten Orientierung an der allgemeinen Verkehrsauffassung und Erfahrungen des täglichen Lebens unvereinbar, alle (auch die winzigsten Ausstattungsdetails) gesondert zu bewerten. Geboten ist eine Gesamtschau, da auch der Wert einer Wohnung nur insgesamt erfassbar ist bzw. erlebt wird. Es liege nicht im Sinne des Gesetzgebers, bei der Ermittlung des angemessenen Mietzinses allen technischen Entwicklungen, geänderten Ausstattungsgewohnheiten udgl. durch einen Wildwuchs an Zuschlägen Rechnung tragen zu wollen. Über all dem steht die Auffassung des OGH, dass die Einführung des Richtwertmietzinses dem öffentlichen Interesse an erschwinglichem Wohnraum diene.<sup>51</sup>

<sup>49</sup> jüngst auch in 5 Ob 133/10k = EWri/16/557 ff, sowie 5 Ob 240/10w

<sup>50</sup> 5 Ob 86/08w, 38 R 273/07i = MietSlg. 60.274, 38 R 121/06k

<sup>51</sup> 5 Ob 50/10d sowie 5 Ob 271/09b beide zur verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der Bestimmungen des Richtwertmietzinses



### 3.12 Die Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen bei der Richtwertmietzinsbildung

Maßnahmen für die Energieeffizienz wurden bei Einführung des Richtwerts 1994 nicht bewertet. Bis dato hatte sich der OGH auch noch nicht mit der Bewertung energetischer Modernisierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Richtwertmietzinsbildung auseinanderzusetzen.

Der OGH hat sich jüngst zweimal dazu geäußert, dass jedenfalls keine verfassungsrechtlichen Bedenken gegen die geltenden Mietzinsbeschränkungen bestehen und keine unverhältnismäßigen Einschränkungen der Eigentums- und Erwerbsfreiheit bestünden. Unter Hinweis auf die gesetzgebenden Materialien wird ausgeführt, dass die Einführung des Richtwertmietzins dem öffentlichen Interesse an erschwinglichen Wohnraum diene<sup>52</sup>. Dem Argument, dass durch die gesetzlichen Beschränkungen der Höhe des zulässigen Mietzinses die Finanzierung der laufenden Erhaltung und insbesondere einer zeitgemäßen „thermischen Sanierung“ des Hauses gefährdet würde, lies der OGH nicht gelten. Der OGH begründete seine Entscheidung damit, dass der Gesetzgeber für diese Problematik mit der Möglichkeit eines § 18 Mietzinserhöhungsverfahrens Vorsorge getroffen habe. Überdies sei der Vermieter in der Wahl der Ausstattung seiner vermieteten Objekte frei und es bliebe ihm somit auch unbenommen, bei Wohnungen die der Mietzinsbeschränkungen unterliegen, von „Luxusausstattungen“ Abstand zu nehmen.

Wie jedoch der OGH ausführte, ist der für den Mieter relevante Erhaltungszustand des Gebäudes grundsätzlich ein im Richtwertsystem verankertes Bewertungskriterium.<sup>53</sup> Dennoch führte bereits die Grundsatzfrage, ob der Erhaltungszustand des Hauses nur Abstriche oder auch Zuschläge rechtfertigt, in der Literatur zu kontroversiellen Meinungen<sup>54</sup>. Während Heindl<sup>55</sup> damit argumentiert, dass sich der ordnungsgemäße Erhaltungszustand am Erhaltungszustand des Neubaus, dessen Errichtungskosten dem Richtwert zugrunde gelegt wurden, zu orientieren hat, sodass bei einem Altbau kein besserer Zustand erreicht werden könne, halten Dirnbacher und Rustler<sup>56</sup> entgegen, dass der Erhaltungszustand eines Gebäudes etwa in Folge einer aufwendigen Generalsanierung auch besser sein kann, als jener der für die mietrechtliche Normwohnung gefordert wird. Auch Schuster<sup>57</sup> hält einen Zuschlag für den „überdurchschnittlichen“ Erhaltungszustand für ein unmittelbar vor

---

<sup>52</sup> 5 Ob 271/09b, OGH vom 11.02.2010

<sup>53</sup> § 16 Abs 2 Z 5 MRG, so auch OGH 25.03.2010, 5 Ob 50/10d, immolex-LS 2010/61

<sup>54</sup> Ablehnend Würth in Wüth Zingher Kovanyi, Rz 29 zu § 16 MRG, Heindl in Dirnbacher/Heindl/Rustler, Richtwertmietzins, S. 53; zustimmend Dirnbacher/Rustler in Dirnbacher/Heindl/Rustler: Richtwertmietzins, S. 53,

<sup>55</sup> Dirnbacher/Heindl/Rustler, Richtwertmietzins, S. 53

<sup>56</sup> Dirnbacher/Heindl/Rustler, Richtwertmietzins, S. 53

<sup>57</sup> Schuster, wobl 1996 S 91

Vermietung „durchgreifend saniertes Althaus grundsätzlich für möglich und gerechtfertigt, wenn dieser auch bei Anwendung des Bewertungsmaßstabes „Erfahrung des täglichen Lebens“ und „allgemeine Verkehrsauffassung“ kaum einen geldwerten Niederschlag finden würde. Die Begründung von Würth Zingher Kovanyi<sup>58</sup>, dass in der Regel nur ein Abschlag und ganz selten ein Zuschlag gerechtfertigt sei, da Wohnungen in generalsanierten Häusern wohl kaum zum Richtwert vermietet werden, erscheint hingegen nicht haltbar, da die gesetzlichen Mietzinsbildungsvorschriften und gegebenenfalls daher auch der Richtwertmietzins nach erfolgter Generalsanierung – wenn nicht ein Ausnahmetatbestand greift – zwingend zu Gunsten des Mieters zur Anwendung gelangt.

Unter der „mietrechtlichen Normwohnung“ ist jedenfalls eine Wohnung in einem Althaus, dessen Baubewilligung vor dem 9.5.1945 erteilt wurde, zu verstehen.<sup>59</sup> Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die Berechnungsgrundlagen für die seinerzeitige Richtwertfestsetzung dem geförderten Neubau entnommen wurden. So wurden bei der Richtwertermittlung auch für nicht dem typischen Altbaubestand entsprechende Gebäudeteile Abzüge von den Baukosten vorgenommen.<sup>60</sup> Für Ausstattungsdetails, die bei einer Neubauwohnung als beinahe selbstverständlich gelten, im Zeitpunkt der Errichtung des Altbaus jedoch gar nicht bekannt waren und daher auch nicht typischer Bestandteil einer Altbauwohnung sein können, rechtfertigen daher einen Zuschlag. Energieeffizienzmaßnahmen wären demnach unstrittig keine typischen Bestandteile von Altbauwohnungen und daher grundsätzlich als zuschlagsfähig einzustufen.

Ob nun ein Zuschlag für den „überdurchschnittlichen Erhaltungszustand“ gerechtfertigt ist, hängt jedoch maßgeblich davon ab, welche Anforderungen der Gesetzgeber an den Erhaltungszustand des Gebäudes, in der die mietrechtliche Normwohnung liegt, hatte. Die mietrechtliche Normwohnung, die als „fiktive Durchschnittswohnung“ gedacht werden muss<sup>61</sup>, befindet sich in einem Gebäude in einem ordnungsgemäßen Erhaltungszustand.

Die Legaldefinition des § 2 Abs 2 RWG sieht für den ordnungsgemäßen Erhaltungszustand einen Zustand seiner allgemeinen Teile vor, der nicht bloß vorübergehend einen ordentlichen Gebrauch der Wohnung gewährleistet. Das untere Ende der Skala in Richtung „unordnungsgemäßem“ Erhaltungszustand stellt daher die im Gesetz ausdrücklich genannten – zum Zeitpunkt der Vermietung vordringlich anstehenden, privilegierten – Erhaltungsarbeiten<sup>62</sup> an allgemeinen Teilen des Hauses dar. Das Gebäude, in dem sich die

---

<sup>58</sup> Würth Zingher Kovanyi, Rz 29 zu § 16 MRG

<sup>59</sup> OGH 21.8.2001, 5 Ob 168/01v (= EWR I/16/348 f), OGH 1.10.2002, 5 Ob 230/02 p (= EWR I/16/374f); OGH 8.4.2003, 5 Ob 296/02v (=EWR I/16/392 ff)

<sup>60</sup> 41 R 487/00x

<sup>61</sup> Vgl. Schuster: Ausgewählte Rechtsfragen der Mietzinsbildung nach dem 3. WÄG, wobl 1996,85

<sup>62</sup> § 3 Abs 3 Z 2 MRG

mietrechtliche Normwohnung befindet, ist zwar grundsätzlich in gutem Erhaltungszustand, muss aber nicht zwingend in einem besonders guten Zustand sein.<sup>63</sup> Nur dann, wenn der ordentliche Gebrauch der Wohnung wegen des Erhaltungszustands der allgemeinen Teile des Hauses längerfristig nicht gewährleistet ist oder privilegierte Erhaltungsarbeiten ausstehen, liegt demnach eine gem. § 16 Abs 2 MRG Abschlüge rechtfertigende Abweichung von der mietrechtlichen Normwohnung vor. Die Berücksichtigung von bloß das ästhetische Empfinden eines Mieters störenden Schäden an allgemeinen Teilen des Hauses in Form von Abschlügen hat der Gesetzgeber hingegen, ungeachtet des Umstandes, dass Wohnungen in ein gepflegtes äußeres Erscheinungsbild aufweisenden Gebäuden zweifellos gefragter sind, als ebensolche in schäbigen Baulichkeiten, nicht vorgesehen, weil er offenbar auf ein nicht einwandfreies äußeres Erscheinungsbild eines Hauses als der Norm entsprechend abstellt.<sup>64</sup> Demgegenüber ist das obere Ende der Skala, ab wann der Erhaltungszustand des Gebäudes ein „überdurchschnittlicher“, einen Zuschlag rechtfertigender ist, weitgehend unbestimmt.

---

<sup>63</sup> ZRS Wien 40 R 28/10d

<sup>64</sup> Landesgericht für ZRS Wien, 19.10.1999, 39 R 368/99b = MietSlg. 51.317

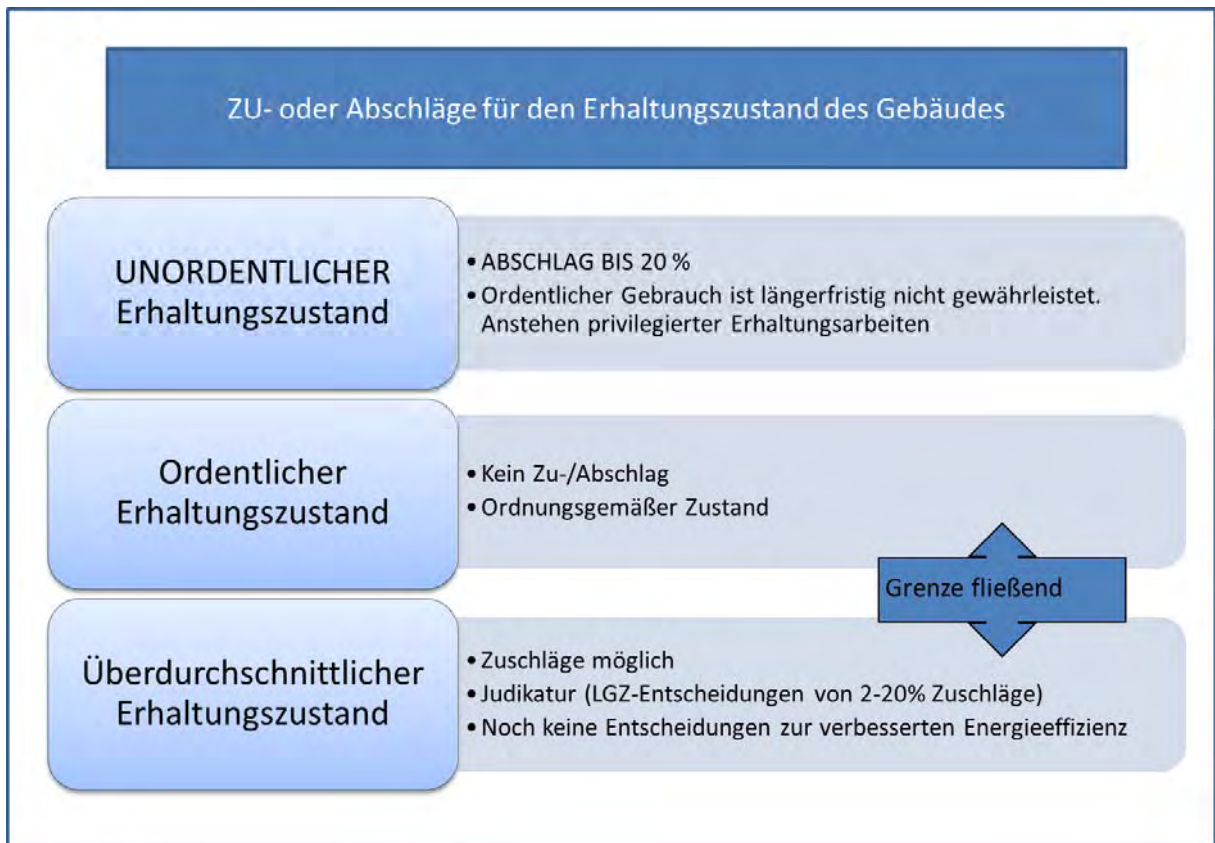


Abbildung 12: Zu- und Abschläge für den Erhaltungszustand des Gebäudes (\* empfohlener Abschlag von bis zu 20% für einen „unordentlichen Erhaltungszustand“ in Dirnbacher/Heindl/Rustler: Der Richtwertmietzins, S 101, ebenfalls bis minus 20% in den Richtlinien der MA 25; Q: Eigene Darstellung)

Im Regelfall werden energetische Verbesserungsmaßnahmen eines Gründerzeitgebäudes als Komplementärmaßnahmen mit einer durchgreifenden Sanierung des Gebäudes einhergehen, sodass der Erhaltungszustand des Gebäudes als nahezu neuwertig oder zumindest besser als durchschnittlich eingestuft werden kann.

Strafella<sup>65</sup> spricht sich für eine Symmetrie des Zu- und Abschlagssystems aus. Wenn für einen unterdurchschnittlichen Ausstattungszustand eines Gebäudes ein Abschlag von 20% gerechtfertigt ist, dann erscheint bei einem tadellosen, weit überdurchschnittlichen Erhaltungszustand wohl auch ein korrespondierender Zuschlag in Höhe von + 20 % rechtfertigbar.

<sup>65</sup> Karaschek/Strafella: Der Mietzins, 2009, S. 95

### 3.12.1 Rechtsprechung zur Bewertung des Erhaltungszustands des Gebäudes im Richtwertmietzins

Bislang hat sich die Rechtsprechung erst vereinzelt mit der Frage der Zuschlagswürdigkeit des überdurchschnittlichen Erhaltungszustandes auseinandergesetzt. Die wenigen Rechtsprechungsbeispiele zeigen, dass ein „überdurchschnittlich“ guter Erhaltungszustand – gemessen an den Investitionskosten – kaum einen geldwerten Niederschlag findet. Im Vergleich zu einer schäbigen, abgewohnten Baulichkeit (an dem gerade keine privilegierten Erhaltungsarbeiten anstehen und daher kein Abschlag vom Richtwert vorzunehmen ist) macht sich der pekuniäre Unterschied zu einem umfassend neu sanierten Gebäude, dessen allgemeine Teile sich auch optisch in einem ausgezeichneten Zustand befinden, mit einem Zuschlag von etwa 2 -10% vom Richtwert (in einzelnen Fällen bis 20% vom Richtwert) – das sind ausgehend vom derzeit aktuellen Richtwert für Wien Beträge in Höhe von 0,01 €/m<sup>2</sup> und 0,49 €/m<sup>2</sup> – bemerkbar.

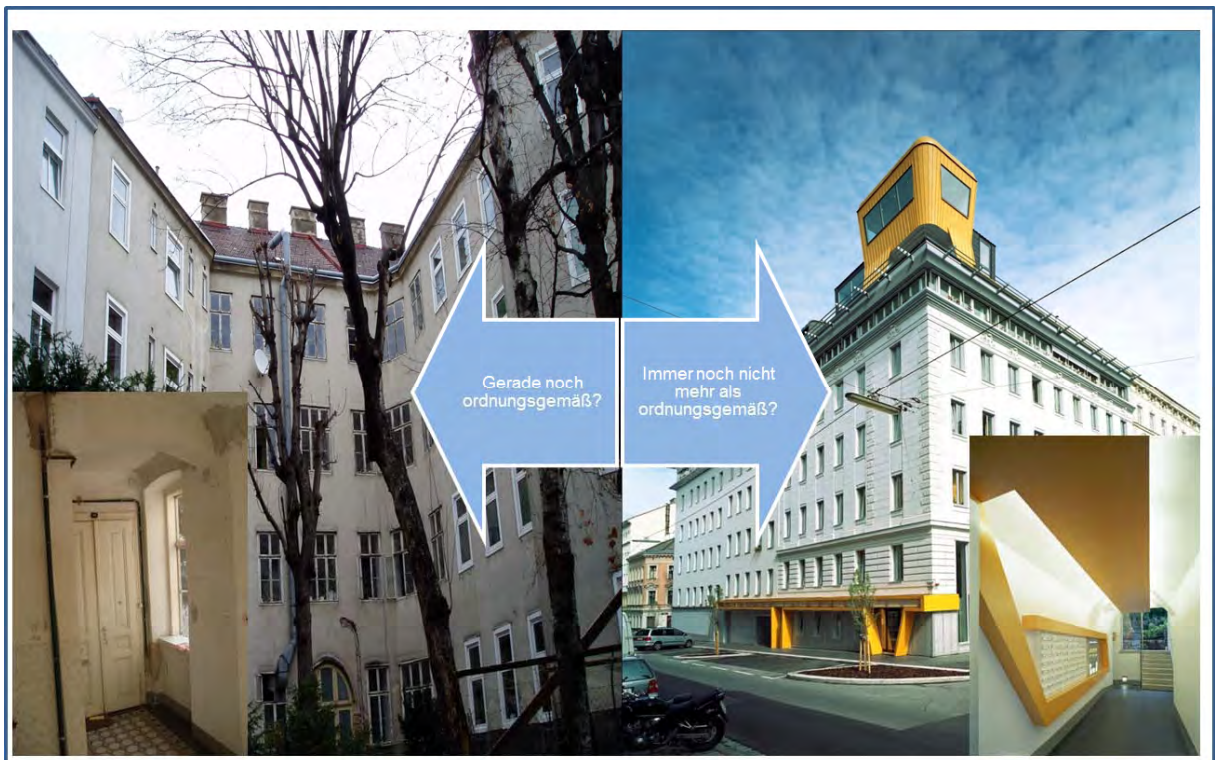


Abbildung 13: Ordnungsgemäßer Erhaltungszustand?

In einer Entscheidung des Landesgerichts Wien<sup>66</sup> wurde ein Zuschlag in Höhe von 10% des Richtwerts für das kurz vor Abschluss des Mietvertrages generalsanierten (sockelsanierten)

---

<sup>66</sup> 41 R 14/05w (unveröffentlichte Entscheidung)

Gebäudes mit einem äußerst gepflegten und erstklassigen Erhaltungszustand (Außenfassade, Stiegenhaus und allgemeine Räume) als nicht unangemessen gering beurteilt. 10% Zuschlag zum Richtwert<sup>67</sup> wurden auch bei einem neu sanierten Gebäude als gerechtfertigt angesehen. Die Fassaden samt Fenstern und Türen ebenso wie das Stiegenhaus eines sehr schönen alten Bürgerhauses wurden renoviert, wodurch sich das Gebäude optisch in einem außerordentlich guten Zustand befand. Zusätzlich wurden die überdurchschnittlich elegante Ausstattung, wie etwa mit geätzten Mustern versehene Glasflächen, schmiedeeiserne Geländer und Steinmosaike am Fußboden, hervorgehoben. Auch gegen die Quantifizierung eines Zuschlags in Höhe von 20% zum Richtwert hegte das Rekursgericht<sup>68</sup> in einer weiteren Entscheidung keine Bedenken, nachdem sich das Haus in einem weitüberdurchschnittlichen Zustand befunden habe, von außen einen äußerst gepflegten Eindruck machte und sich im Stiegenhaus geätzte Glasscheiben befanden. In einer anderen Entscheidung rechtfertigte die Lage in einem Jugendstilhaus einen Zuschlag von 5%, da auch das ansprechende Ambiente eine positive Auswirkung auf den Wohnwert einer Wohnung habe.<sup>69</sup> Eine erst jüngst ergangene Entscheidung des ZRS Wien<sup>70</sup> wiederum bewertete den sehr guten Zustand eines Hauses nach umfassender Sanierung lediglich mit 2% zum Richtwert. Es begründete seine Entscheidung damit, dass sich ab dem Zeitpunkt der Sanierung der Zustand des Hauses und des äußeren Erscheinungsbildes verschlechterte aber mit dem Zuschlag der Mieter auf Dauer des Mietverhältnisses einen höheren Mietzins für das attraktive Erscheinungsbild einschließlich der allgemeinen Teile zahle. Das dem gegenüber mit den Jahren sich verschlechternde Erscheinungsbild wäre daher nur behutsam mit Zuschlägen zu honorieren. Diesem Argument wäre im Falle einer energietechnischen Verbesserung des Gebäudes entgegenzuhalten, dass es sich gerade bei Wärmedämmmaßnahmen um langwährende Maßnahmen handelt, die dem Nutzer auf Dauer seines Mietverhältnisses zugutekommt. Die Zuschlagswürdigkeit eines „überdurchschnittlich guten“ Erhaltungszustands wird, wie die Rechtsprechungsbeispiele zeigen, primär am Vorhandensein von außergewöhnlichen oder eleganten „Luxusausstattungen“ wie Marmorverkleidungen, geätzten Glasscheiben, Reliefs, Wand- oder Deckenfresken<sup>71</sup> etc. festgemacht und weniger an dem Umstand, dass es sich um ein generalsaniertes Gebäude handelt.

---

<sup>67</sup> 39 R 89/07p, LGZ Wien 28.03.2007 = MietSlg. 59.258

<sup>68</sup> 38 R 138/02d, ZRS Wien 12.12.2002

<sup>69</sup> 41 R 151/03i

<sup>70</sup> 40 R 28/10d, 22.03. 2010

<sup>71</sup> 41 R 168/99f (unveröffentlichte Entscheidung)

### **3.13 Methodische Bewertungszugänge für die verbesserte Energieeffizienz im Richtwertmietzins**

Ein Gründerzeitgebäude ist unstrittig ein ungedämmtes Haus, an dessen thermisch-energetische Anforderungen keine hohen Maßstäbe gesetzt werden. Werden nun in einem Gründerzeithaus Maßnahmen für die wärmetechnische Optimierung des Gebäudes gesetzt, rechtfertigen diese Maßnahmen einen Zuschlag, da die mietrechtliche Normwohnung, die sich in einem Altbau befindet, über keine heute übliche wärmetechnische Ausgestaltung verfügt. Der Heizenergiebedarf eines unsanierten Gebäudes aus der Gründerzeit liegt etwa zwischen 120 und 180 kWh/m<sup>2</sup>a, mit engagierten Sanierungen können auch Gründerzeitgebäude durchaus an den energietechnischen Standard von Niedrigenergiehäusern herankommen.

Bislang gibt es erst eine geringe Anzahl von thermisch sanierten Gründerzeitgebäuden. Wie man sich methodisch der Frage einer allfälligen Zuschlagsermittlung nähert, ist noch weitgehend offen, da sich auch die Judikatur bislang noch nicht mit dieser Frage auseinandersetzen hatte. Die Praxis der Richtwertmietzinsermittlung basiert in vielen Aspekten auf einer weitgehend „freihändigen“ Vergabe von prozentuellen Zuschlägen, die von vielen Seiten wegen seiner Intransparenz kritisiert wird. Ihr haftet damit zwangsläufig der Makel der Willkürlichkeit an, da es letztlich unerfindlich bleibt, worauf sich ein Zuschlag 2%, 5% oder 20% gründet.

#### **3.13.1 Beiratsempfehlung Eigenkapitalverzinsung für über den Standard der Norm liegende Wohnung**

Basierend auf den Beiratsempfehlungen (5.5) sehen die Richtlinien der MA 25 für über den Standard der mietrechtlichen Normwohnung liegende und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende Ausstattung wie in § 9 Abs 2 MRG beschrieben, einen Zuschlag in Höhe von 4% der Eigenkapitalverzinsung sowie eine auf 15 Jahre gerechnete, nicht der Wertsicherung unterliegende, jährliche Abschreibung von 1/15 von den Anschaffungskosten bzw. vom Zeitwert vor.

Unter die in § 9 Abs 2 Z 1 -5 MRG fallenden technischen Ausstattungen fallen:

1. Die Errichtung oder die den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende Umgestaltung von Warmwasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungseinschließlich der Errichtung von zentralen Wärmeversorgungsanlagen oder sanitären Anlagen,
2. die der Senkung des Energieverbrauchs dienende Ausgestaltung des Mietgegenstandes



3. Verbesserungen, die von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln gefördert werden
4. Die Einleitung seines Fernsprechanchlusses oder
5. Die Anbringung der nach dem Stand der Technik notwendigen Antennen und sonstigen Einrichtungen für Hörfunk und Fernsehempfang, sofern der Anschluss an eine bestehende Einrichtung nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

Die Kosten für die über dem Standard liegenden Ausstattungen des Mietgegenstandes sind entweder über Rechnungen zu belegen bzw. ist der Zeitwert zu ermitteln, wobei die fiktiven Aufwendungen für die Normalaufwendungen in Abzug zu bringen sind.

Gemäß der Beiratsempfehlungen ist der Zuschlag folgendermaßen zu berechnen:

$$Z = K \times FA : F$$

$$Z = K \times \frac{FA}{F}$$

Z.....Zuschlag zum Richtwert

K.....Rechnungsbetrag abzüglich der Normausstattung

FA.....Multiplikationsfaktor = 0,007362. Dieser ergibt sich aus einer Verzinsung von 4% der Ausgaben und einer 15-jährigen Abschreibung der Investition und ermittelt sich mit einer nachschüssigen Rente vom Barwert 1 bei einer jährlichen Verzinsung von 4% über 15 Jahre (0,0899411) multipliziert mit der Teilrate anstelle der nachschüssigen Rente 1 (einfache Zinsen) bei einer jährlichen Verzinsung zu 4% am Ende des Monats (0,08183306).

F.....Fläche des Mietgegenstandes

Auf den ersten Blick bietet sich diese Bewertungsmethode zwar für die Zuschlagsermittlung innovativer, thermischer Verbesserungen an. Bei näherer Betrachtung zeigen sich jedoch auch die damit verbundenen Schwierigkeiten der Bemessung. Einerseits müssen hierfür die tatsächlichen Kosten der jeweiligen Aufwendungen bekannt oder zumindest nachvollziehbar bzw. bestimmbar sein. Eine weitere Problematik liegt darin, auf welcher Basis die Kosten für die Normausstattung zu ermitteln sind. Welche Normausstattungskosten sind beispielsweise bei einer Vollwärmeschutzfassade abzuziehen? Ist als Normausstattung von der ursprünglichen Fassade auszugehen, die allenfalls auch noch die nächsten 15 Jahre so belassen hätte werden können, oder sind zumindest die Gerüstkosten und das Streichen der Fassade anzusetzen, oder wäre allenfalls sogar von den geltenden Mindestanforderungen der Bauordnungen auszugehen und nur der darüber hinausgehende Aufwand rechtfertigbar?

Diese Zuschlagsermittlung bietet sich in diesem Zusammenhang besser für Ausstattungsmerkmale an, denen entweder keine Normausstattung gegenüber zu stellen, oder aber der Ausgangswert unzweifelhaft zu ermitteln ist, so etwa beispielsweise etwa für den Einbau einer kontrollierten Be- und Entlüftungsanlage, Solar- bzw. Photovoltaikanlagen,



sommerlichen Beschattungsmöglichkeiten (Jalousien, Rollos) oder allenfalls auch für Einrichtungen wie einem Kinderspielplatz an.

Wie aus Gesprächen mit Sachverständigen bestätigt wurde, findet diese Bewertungsmethode, die grundsätzlich zwar eine breite Einsatzmöglichkeit bieten würde, in der Praxis der Richtwertmietzinsermittlung jedoch kaum einen nennenswerten Niederschlag.

Insgesamt muss vermerkt werden, dass sämtlichen bewertungsmethodischen Zugängen in der Richtwertermittlung letztlich nur eine „Krückenfunktion“ zukommt, da im Rahmen oberstgerichtlicher Rechtsprechung auf eine Gesamtschau abzustellen ist. Wie der OGH immer wieder betont, ist der Wert der Wohnung nur insgesamt erfassbar und es liege daher nicht im Sinne des Gesetzgebers, allen technischen Entwicklungen, geänderten Ausstattungsgewohnheiten durch einen Wildwuchs an Zuschlägen Rechnung tragen zu wollen.<sup>72</sup>

### **3.13.2 Die Richtlinien der MA 25 für die Berücksichtigung des Erhaltungszustands des Gebäudes insbesondere der verbesserten Energieeffizienz**

Die MA 25 agiert für die Schlichtungsstellen als Amtssachverständige und erstellt im Auftrag der Schlichtungsstellen Mietzinsgutachten. Die MA 25 hat jüngst ihre Richtlinie auch um Zuschläge für den energietechnischen verbesserten Zustand des Gebäudes erweitert.

Bis vor kurzem sahen die Richtlinien der MA 25 für den Erhaltungszustand des Hauses nur Abschläge von bis zu 20% vor. Neuerdings erwägen die Richtlinien auch Zuschläge für den Zustand des Hauses (§ 16 Abs 2 Z 5 MRG). Ein allfälliger Zuschlag soll nur gewährt werden, wenn über den gesetzmäßig geforderten guten Erhaltungszustand des Hauses hinausgehende Merkmale (z.B.: Wärmedämmfassaden deren Werte mittels Energieausweis nachgewiesen werden, usw.) vorhanden sind.

Die Zuschläge für den Erhaltungszustand des Hauses sehen eine Deckelung von bis zu 10% vor, wobei für den energietechnisch verbesserten Zustand des Gebäudes ausgehend vom Heizenergiebedarf des Gebäudes die Zuschläge etwa nach folgendem Schema ausgemittelt werden:

---

<sup>72</sup> 5 Ob 86/08w, 38 R 273/07i = MietSlg. 60.274, 38 R 121/06k

HWB in kWh/m <sup>2</sup> /a	Zuschlag in €/m <sup>2</sup>	Zuschlag in % vom Richtwert
100	0	0,0
90-99	0,0491 €/m <sup>2</sup>	1,0
80-89	0,0982 €/m <sup>2</sup>	2,0
70-79	0,1473 €/m <sup>2</sup>	3,0
60-69	0,1964 €/m <sup>2</sup>	4,0
50-59	0,2455 €/m <sup>2</sup>	5,0
40-49	0,2946 €/m <sup>2</sup>	6,0
30-39	0,3437 €/m <sup>2</sup>	7,0
20-30	0,3928 €/m <sup>2</sup>	8,0

Tabelle 4: Vorschlag für Zuschläge in Abhängigkeit des HWB (Q: Eigene Darstellung)

Liegt der Heizwärmebedarf eines Gebäudes unter 100 kWh/a kann ein Zuschlag von jeweils 1% des Richtwerts pro Zehnerstufe erfolgen. Bei Gebäuden, deren Heizwärmebedarf höher als 150 kWh/a ist, werden hingegen auch Abschläge zum Richtwert angedacht.

Gemessen an den Investitionskosten, die eine durchgreifende wärmetechnische Optimierung mit sich bringt<sup>73</sup>, erscheinen die von der MA 25 vorgeschlagenen Zuschläge als zu niedrig bemessen.

### 3.14 Alternativmodell: Zuschlagsermittlung analog zu den ermittelten Baukostenanteilen

Im Zuge des Forschungsprojekts wurde versucht, ein alternatives Bewertungsschema zu entwickeln, Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz auch im Richtwertsystem adäquat zu berücksichtigen und dabei folgenden Anforderungen gerecht zu werden:

- in die Systemlogik der Richtwertmietzinsbildung passen,
- transparent und einfach in der Ermittlung sein, aber dennoch
- eine Wahrung des Verhältnisses zu den Investitionskosten widerspiegeln;

---

<sup>73</sup> Gerade im Gründerzeitbereich werden energietechnische Optimierungen nicht isoliert sondern eher im Zuge einer umfassenden Sanierung des Gebäudes durchgeführt werden.

Eine Möglichkeit, den Zuschlag für die, im Vergleich zur Normwohnung überdurchschnittliche Energieeffizienz eines Gründerzeitgebäudes zu ermitteln, könnte in einer analogen Anwendung der 1994 erfolgten Ermittlung der Baukostenteile erfolgen, wie es etwa für jene Anlagen und Ausstattungen erfolgte, mit denen ein Gründerzeithaus typischerweise nicht ausgestattet ist.

Das Vorhandensein von im typischen Althaus üblicherweise fehlenden Räumen, Flächen oder Anlagen, wie etwa eine gemeinsame Heizungsanlage, Lift, Antennen, Garagen, Kinderwagen- oder Fahrradabstellräume, Sauna oder Hobbyräume rechtfertigen die Vereinbarung eines Zuschlags. Die Höhe des Zuschlags richtet sich nach den Beträgen, die 1994 bei der Richtwertermittlung von den Baukosten in Abzug gebracht wurden. Das waren jeweils 1,5 und 4 % von den Herstellungskosten dieser Anlagen, Räume oder Flächen. Sind bei der Richtwertermittlung diese Teilbeträge nicht ermittelt oder veröffentlicht worden, ist von den üblicherweise aufzuwendenden Kosten auszugehen.<sup>74</sup>

Bei der Ermittlung des Richtwerts 1994, wurden von den 1992 förderbaren Gesamtbaukosten (14.600 ÖS) vorab jene Baukostenanteile für im Altbau „untypische Gebäudeausstattungen und Anlagen“ (Garagen, Lift, Gemeinschaftsräume..) in Abzug gebracht die in weiterer Folge, falls ein Gebäude atypischerweise mit diesen Anlagen oder Einrichtungen ausgestattet ist, wieder zugeschlagen werden können.

Bemessungsgrundlage hierfür waren 5,5% der auf diese Anlagen entfallenden Herstellungskosten. Ein Zwölftel dieser Kosten bildeten sodann den Höchstbetrag des so ermittelten monatlichen Zuschlags.

Unstrittig ist, dass der Wohnrechtsgesetzgeber zum Zeitpunkt der Einführung des Richtwerts vor mittlerweile 16 Jahren Fragen der Wärmedämmung bzw. der thermischen Sanierung im Rahmen der damaligen gesetzlichen Regelung nicht berücksichtigt hat. Hier ist jedoch nicht von einer planwidrigen Lücke auszugehen, zumal zum damaligen Zeitpunkt derartigen Themenstellungen im Wohnbau bzw. in der Wohnhaussanierung kein entsprechender Stellenwert zukam. Das zeigen auch die im maßgebenden Jahr (1992) geltenden Anforderungen der Bauordnung an die festgelegten Wärmedurchgangskoeffizienten.

Tabelle 5: Wärmedurchgangskoeffizienten (k- bzw. U- Werte). Quelle: Anhang OIB-Richtlinie 6, Ausgabe April 2007

<b>Wien</b>	<b>KD</b>	<b>OD</b>	<b>AW</b>	<b>DF</b>	<b>FE</b>	<b>G</b>	<b>AT</b>
Ab 15.11.1976	0,85	0,71	1	0,71	2,5	0,67	2,5
Ab 01.10.1993	0,4	0,2	0,5	0,2	1,9	0,67	1,9
Ab 26.10.2001	0,45	0,25	0,5	0,25	1,9	0,67	1,9

<sup>74</sup> Vgl. Schuster: Ausgewählte Rechtsfragen der Mietzinsbildung nach dem 3. WÄG, Wobl 1996,85

KD	Kellerdecke
OD	Oberste Geschosdecke
AW	Außenwand
DF	Dachfläche
FE	Fenster
g	Gesamtenergiedurchlassgrad
AT	Außentüren

Tabelle 6: Wärmedurchgangskoeffizienten (k- bzw. U- Werte). (Q: Anhang OIB-Richtlinie 6, Ausgabe April 2007)

Demnach hätte U-Wert einer 60 cm Außenwand-Ziegelmauer, wie sie in Gründerzeitgebäuden durchaus üblich sind, den 1992 geltenden Anforderungen der Bauordnung entsprochen.

Welchen Anteil thermisch energetische Maßnahmen in den dem Richtwert für Wien zugrunde liegenden Herstellungskosten aus dem Jahr 1992 hatten, ist heute nicht mehr rekonstruierbar.

Fest steht auch, dass Wärmeschutzmaßnahmen bei der Ermittlung des Richtwerts 1994 nicht bewertet wurden und „bautechnische Erschwernisse“ (was allenfalls auch wärmetechnische Maßnahmen beinhalten hätte können) den seinerzeitigen Herstellungskosten nicht zugeschlagen wurden. Dazu kommt, dass die heutigen Anforderungen der Bauordnung an die Energieeffizienz von Gebäuden drastisch gestiegen sind und mit jenen des Jahres 1992 nicht mehr vergleichbar sind. Aus diesem Grund kann auch ein vorweg vorzunehmender Abschlag von den Herstellungskosten entfallen.

Zur annähernden Ausmittlung dieses Betrages könnte nun hilfsweise jener Betrag herangezogen werden, der seitens des Wohnfonds Wien bzw. des Amtes der Wiener Landesregierung als Förderstelle im Rahmen der Sanierungsverordnung als Kosten für ökologische Maßnahmen und bautechnische Erschwernisse (zusätzlich zu den maximal förderbaren Kosten) gefördert werden. Das ist basierend auf die geltende Sanierungsverordnung für Wien derzeit ein Betrag in Höhe 260,-- €/m<sup>2</sup>.

In analoger Anwendung der Ermittlung der Baukostenanteile, wie sie 1994 bei der Ermittlung des Richtwerts für „atypische Anlagen“ im Altbau angesetzt wurden, würde sich heute für die verbesserte Energieeffizienz des Gebäudes ein Baukostenanteil bzw. Zuschlag in Höhe von 1,20 €/m<sup>2</sup> errechnen (260 € x 5,5%: 12 = 1,20 €/m<sup>2</sup>).

Diese könnten als Höchstbetrag für die wärmetechnische Ausgestaltung des Gebäudes als Zuschläge herangezogen werden und eine Zonierung abhängig vom erreichten Heizwärmebedarf des Gebäudes vorgenommen werden.

Der so ermittelte Höchstbetrag könnte etwa bei Erreichen von Niedrigenergiestand in Ansatz gebracht werden, als Mindestanforderung, um überhaupt einen Zuschlag für die Energieeffizienz eines Gebäudes zu erhalten, könnte die Einhaltung der aktuell geltenden

Mindestanforderung nach der Wiener Bauordnung, OIB- Richtlinie 6 (seit 1.1.2010 87,5 kWh/m<sup>2</sup>a bei umfassender Sanierung) herangezogen werden. Um die geltende Mindestanforderung nach der Wiener Bauordnung bzw. OIB-Richtlinie zu erreichen, müssen in Gründerzeithäusern jedenfalls energietechnische Maßnahmen an der Gebäudehülle gesetzt werden, da ein durchschnittliches unsaniertes Gründerzeithaus einen weit höheren Heizwärmebedarf (zwischen 120 und 180 kWh/m<sup>2</sup> a oder mehr) aufweist. Mit der nachstehend vorgenommenen Zonierung der Zuschläge sollte die Intention verfolgt werden, erst entsprechend hochwertige Sanierungen mit hohen Zuschlägen zu begünstigen.

fiktiver Baukostenanteil (Basis förderbare Höchstkosten 260 €/m <sup>2</sup> )			
	HWB in kWh/m <sup>2</sup> a	Zuschlag in €/m <sup>2</sup>	in % des Richtwerts
Mindestanforderung an die Energieeffizienz bei umfassender Sanierung (OIB-Richtlinie)	< 80 – 87,5	0,18	3,7%
	< 70 – 79	0,35	7,1%
	< 60 – 69	0,52	10,1%
	< 50 – 59	0,69	14,0%
	< 40 – 49	0,86	17,5%
	< 30 – 39	1,03	21,0%
Niedrigenergiehausstandard	< 30	1,20	24,4%

Tabelle 7: Fiktiver Baukostenanteil (Q: Eigene Darstellung)

Die Informationen über den erreichten Heizwärmebedarf können leicht aus dem Energieausweis abgelesen werden, der in diesem Fall als obligatorisch anzusehen wäre. Der Heizwärmebedarf würde auch insofern eine geeignete Bewertungsgrundlage darstellen, als dieser zum einen den Zustand der Gebäudehülle wiedergibt, zum anderen auch den Einsatz Be- und Entlüftungsanlagen berücksichtigt. Werden weniger energieeffiziente Maßnahmen gesetzt, spiegelt sich dies auch im Heizwärmebedarf wider.<sup>75</sup>

<sup>75</sup> Um auch die Energieeffizienz der Wärmeversorgungseinrichtung zu berücksichtigen, wäre allenfalls auch hinkünftig eine Orientierung an der Größe der „Gesamteffizienz“ in Erwägung zu ziehen, wie sie nun in

Von einem Sachverständigen<sup>76</sup> wurde angeregt, von dem in Ansatz gebrachten Maximalbetrag von 260,- €/m<sup>2</sup> lediglich ein Ausmaß von 70 – 80 % – im Schnitt sohin 75% für Wärmedämmmaßnahmen – in Ansatz zu bringen, da die unter diesem Titel förderbaren Kosten nicht ausschließlich Wärmedämmmaßnahmen umfassen müssen, sondern auch bautechnische Erschwernisse die üblicherweise bei der Sanierung von Bestandsbauten vorkommen. Dies würde sodann gerundet einen Betrag in Höhe von 200,- €/m<sup>2</sup> entsprechen, der als Ausgangsbasis für eine Zonierung des Zuschlags herangezogen werden könnte.

Dass jedoch selbst ein Zuschlag von 1,20 €/m<sup>2</sup> für einen Investor noch immer kein gewinnversprechender Anreiz sein dürfte, zeigt folgende Berechnung: die Investitionskosten können bei einer angenommenen Verzinsung von 4 % erst nach 30 Jahren refinanziert werden.

Tabelle 8: Annuität (bei monatlicher Zahlung) bei einer 4%igen Verzinsung des eingesetzten Kapitals

eingesetztes Kapital in € /m <sup>2</sup>	260	260	260	260	260	260
Laufzeit in Jahren	15	20	25	30	35	40
Zinsen	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
<b>Annuität</b>	<b>€1,9232</b>	<b>€1,5755</b>	<b>€1,3724</b>	<b>€1,2413</b>	<b>€1,1512</b>	<b>€1,0866</b>

Tabelle 9: Annuität (bei monatlicher Zahlung) bei einer 4%igen Verzinsung des eingesetzten Kapitals (Q: Eigene Berechnungen)

Der Richtwert stellt grundsätzlich ein bewegliches System dar und sollte daher auch die Möglichkeit bieten, angemessen auf die geänderten Anforderungen des Marktes und der bautechnischen Entwicklung Rechnung zu reagieren. Unstrittig ist, dass die mietrechtliche Normwohnung in einem Gründerzeitgebäude über keine Wärmedämmmaßnahmen verfügt und die verbesserte Energieeffizienz grundsätzlich einen Zuschlag zum Richtwert rechtfertigt. Darüber erweisen sich Verbesserungen in die wärmetechnische Beschaffenheit des Gebäudes zum nachhaltigen Vorteil für den Nutzer, der neben der Erhöhung des Wohnkomforts auch von geringeren Heizkosten profitiert.

Die hilfsweise Ausmittlung des Zuschlags über den Baukostenanteil würde weitgehend der Systemlogik der Richtwertmietzinsbildung entsprechen. Diese Form der Zuschlagsermittlung würde auch einen annähernden Bezug zu den Investitionskosten ermöglichen, ohne die

---

einem Vorschlag der Überarbeitung der OIB-Richtlinie 6, Energieeinsparung und Wärmeschutz, Vorschlag vom 27. Mai 2011 diskutiert wird.

<sup>76</sup> Dr. Kurt Denk, allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Immobilienwesen hat dieses Bewertungsmodell in einem anhängigen Mietzinsüberprüfungsverfahren vor dem Bezirksgericht aufgegriffen, eine Entscheidung ist jedoch noch ausständig.

Höhe des Richtwertmietzinses damit übermäßig zu belasten. Der Richtwertmietzins erfährt durch seine obere Grenze im angemessenen Mietzins ohnedies eine Deckelung, womit auch der Kumulierung mit allfälligen anderen Zuschlägen eine Grenze gesetzt ist. Dieses Zuschlagsäquivalent könnte insbesondere als Anreiz die Setzung von nachhaltigen Sanierungsmaßnahmen auch in Lagen, in denen kein Lagezuschlag in Ansatz gebracht werden kann, fungieren.

In Ermangelung an bisher ergangenen Rechtsprechung bleibt bis aufs weitere offen, ob und welchem Zuschlagsmodell die Judikatur folgen wird.

### **3.14.1 Die „Deckungsmiete“ nach dem WWFSG**

Wenn das Förderungsrecht in bestimmten Fällen Mietzinsbildungsvorschriften vorsieht, gehen diese im Fall der Neuvermietung den Mietzinsbildungsvorschriften des MRG vor.<sup>77</sup> Mit der letzten Änderung des WWFSG wurden auch die förderungsrechtlichen Mietzinsbildungsvorschriften (§ 64 Abs 2 und 4 WWFSG) novelliert und die „Deckungsmiete“ neu definiert.

Die Deckungsmiete kommt grundsätzlich nur bei Überlassung eines im Standard angehobenen Mietgegenstandes, der mit wohnungsinnesseitigen Sanierungsmaßnahmen gefördert (SOS/TOS<sup>78</sup>) wurde sowie bei Überlassung einer durch Dachgeschossausbauten, Auf- und Zubauten neu geschaffenen Wohnung (Zubau, DG-Ausbau im Rahmen SOS, TOS/Thewosan) zur Anwendung. In diesen Fällen ist nach § 64 Abs 2 und 4 WWFSG die Vereinbarung höchstens eines „kostendeckenden Mietzinses“ (Deckungsmiete) zulässig.

Die Deckungsmiete (gem. § 64 WWFSG) ist grundsätzlich danach ausgelegt, dass der Mietzins aller mit Fördermittel angehobenen oder neu hergestellten Wohnungen nicht mehr betragen darf, als anteilig für die Rückzahlung der geförderten Darlehen auf Laufzeit erforderlich ist. Als Kosten gelten sämtliche Ausgaben, die sich auf Basis der im Prüfbericht, der Zusicherung sowie der Endabrechnung (Schlussprüfbericht) genannten Beträge unter Berücksichtigung von Förderzuschüssen und Annuitätzuschüssen für die Tilgung und Verzinsung von Kapitalmarktdarlehen, Landesförderungsdarlehen, die Rückzahlung von gewährten Zuschüssen sowie der Abstattung und Verzinsung von vom Förderungswerber eingesetzten Eigenmittel auf Förderungsdauer ergeben. Als weiterer Hauptmietzinsbestandteil darf auf Förderungsdauer zur Finanzierung künftiger Erhaltungs- und

---

<sup>77</sup> Gem. § 16 Abs 12 MRG Mietzinsbildungsvorschriften in förderungsrechtlichen Bestimmungen bleiben unberührt.

<sup>78</sup> Bezeichnete Förderschienen nach dem Wiener Wohnbauförderungsrecht: SOS Sockelsanierung, TOS Totalsanierung

Verbesserungsarbeiten (§§ 3,4 MRG) ein Betrag von höchstens 0,50 €/m<sup>2</sup> je m<sup>2</sup>/Nutzfläche vereinbart werden. Dieser Betrag valorisiert sich jährlich zu Jahresbeginn auf Basis des Indexwertes des VPI 2000 für Juni 2009.<sup>79</sup>

Die Deckungsmiete besteht daher zusammengefasst aus den

- anteiligen Kosten für die Darlehensrückzahlung der geförderten Darlehen auf dessen Laufzeit sowie
- einem Pauschalbetrag für die laufende Instandhaltung max. in Höhe von 0,50 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche

Die Vereinbarung von befristeten Mietverhältnissen ist zwar auch nach dem Förderungsrecht zulässig, bewirkt jedoch in weiterer Folge, dass auch hier von dem ermittelten kostendeckenden Mietzins ein Abschlag von 25% vorzunehmen ist.<sup>80</sup>

Da die „Deckungsmiete“ nur für im Rahmen der Sockelsanierung oder der Totalsanierung für entweder im Standard angehobene oder neu geschaffene Wohnungen zur Anwendung kommt, gilt dieses Prinzip nicht für Geschäftsobjekte oder bestehende Wohnungen, die nicht mit Fördermittel „aufkategorisiert“ wurden, weshalb für jene Objekte weiterhin die Mietzinsbildungsvorschriften des MRG heranzuziehen sind.

Für die Ermittlung der „Deckungsmiete“ kann die Bildung eigener Verrechnungskreise erforderlich sein. Dies gilt jedenfalls dann, wenn im Rahmen einer Sockelsanierung auch Objekte neu geschaffen wurden (z.B. durch Ausbau des Dachgeschosses, oder durch Auf- und Zubauten). Die förderungsrechtlich relevanten Herstellungskosten für die neugeschaffenen Objekte sind in diesem Fall nicht auf das übrige Haus, sondern nach dem Verhältnis der Nutzfläche des neu geschaffenen Mietobjekts zur Nutzfläche aller neu geschaffenen Mietobjekte aufzuteilen.

---

<sup>79</sup> § 64 Abs 2 iVm § 63 Abs 3 WWFSG

<sup>80</sup> § 64 Abs 3 WWFSG. Analog zum Mietrechtsgesetz kann der Befristungsabschlag bei einer Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis wieder angerechnet werden, sofern dieser im Hauptmietvertrag ziffernmäßig schriftlich ausgewiesen wurde.



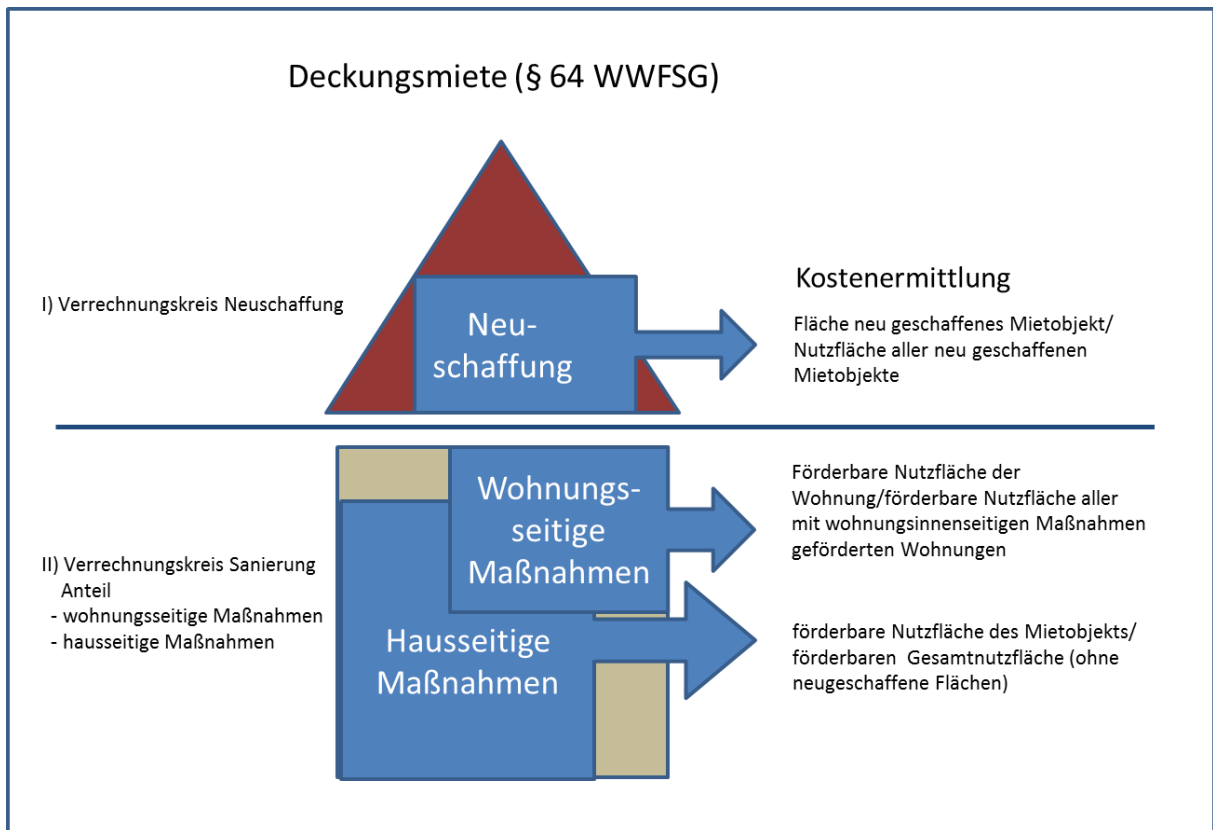


Abbildung 14: Deckungsmiete gemäß § 64 WWFSG (Q: Eigene Darstellung)

Bei Überlassung einer im Standard angehobenen Wohnung ermittelt sich die Deckungsmiete aus einem Anteil an den hausseitigen Sanierungsmaßnahmen und einem Anteil an wohnungsinneitigen Maßnahmen. Der Anteil an den hausseitigen Maßnahmen bestimmt sich nach dem Verhältnis der förderbaren Nutzfläche des Mietobjekts zur förderbaren Nutzfläche aller Mietobjekte des Hauses, ausgenommen der Flächen der neugeschaffenen Mietobjekte. Damit soll gewährleistet sein, dass die im Standard angehobenen Wohnungen, für die die Deckungsmiete zu ermitteln ist, nicht mit mehr als den flächenmäßig anteiligen Haussanierungskosten belastet werden. Hingegen bestimmt sich der Kostenanteil an den wohnungsinneitigen Maßnahmen nach dem Verhältnis der förderbaren Nutzfläche der betroffenen Wohnung zur förderbaren Nutzfläche aller von den wohnungsinneitigen Maßnahmen betroffenen Wohnungen.

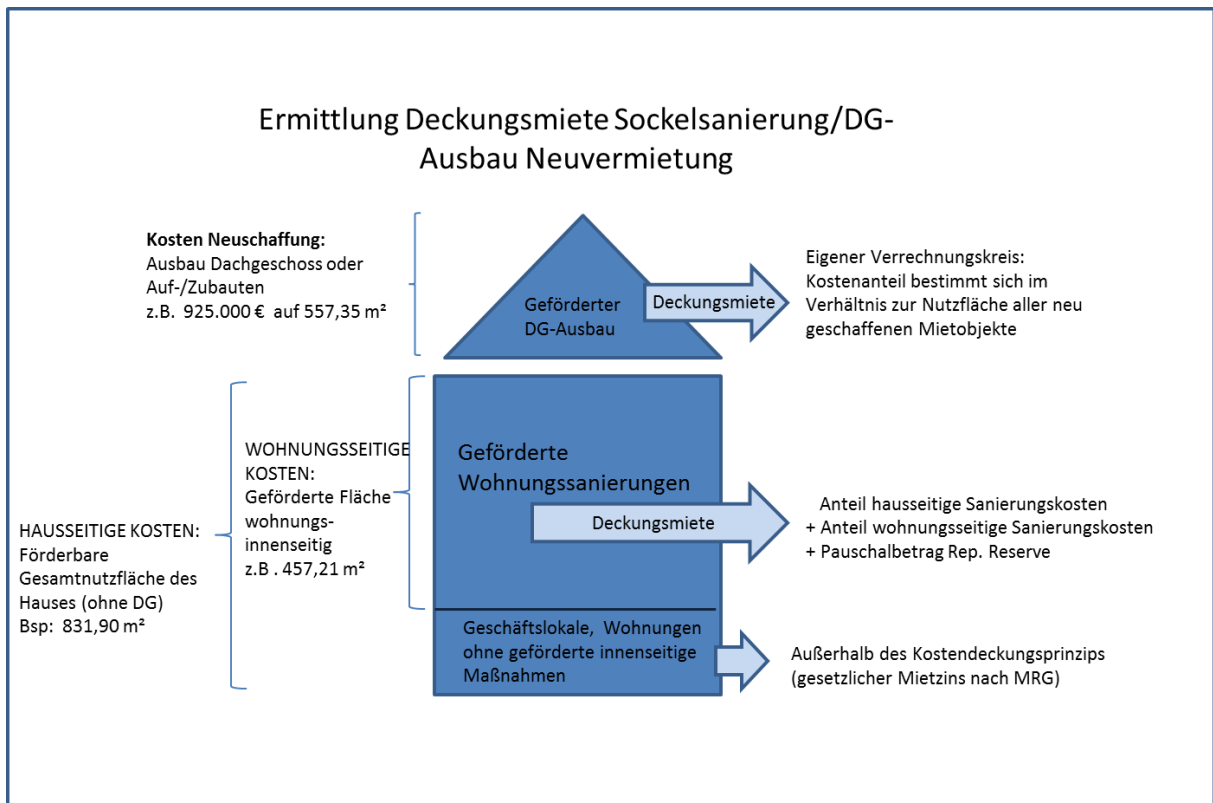


Abbildung 15: Ermittlung der Deckungsmiete (Q: Eigene Darstellung)

Bei der Förderschiene „Totalsanierung“ (TOS) werden die Gesamtsanierungskosten wie bei den hausseitigen Sanierungsmaßnahmen verteilt, die Nutzflächen der neu geschaffenen Mietobjekte sind zu berücksichtigen.<sup>81</sup>

Zu beachten ist auch, dass die förderbare Nutzfläche nicht ident mit dem mietrechtlichen Nutzflächenbegriff (§ 17 MRG) sein muss, sodass bei der förderungsrechtlichen anteiligen Kostenermittlung auch mietrechtlich nicht relevante Flächen wie Balkone oder Terrassen eingerechnet werden.

Für allenfalls aufrechte Mietverhältnisse entfaltet die förderungsrechtliche Deckungsmiete keine unmittelbare Anwendung, da auch das Förderungsrecht keinen Eingriff in bestehende Mietzinsvereinbarungen erlaubt. Nur im Falle einer rechtskräftigen Erhöhung nach den §§ 18 ff MRG ersetzen die dort ermittelten Hauptmietzinse die Deckungsmiete nach §§ 64 WWFSG für die in der Entscheidung erfassten Mietobjekte.

Förderungsrechtlich kann eine Mietzinsbeschränkung nur während des Förderungszeitraumes erfolgen. Für die Zeit nach Tilgung des geförderten Darlehens kommt wieder der mietrechtlich relevante Mietzins zum Tragen. Das heißt, dass Altmietler oder auch

<sup>81</sup> § 64 Abs 4 WWFSG

Huckepackmieter nach Auslaufen der Förderung wieder auf den Mietzins der Mietvertragsvereinbarung, wie sie vor der Sanierung bestanden hat, zurückfallen. Bei neuen Mietvertragsabschlüssen, für die der kostendeckende Fördermietzins auf Förderdauer geringer ausfällt, als der gesetzlich zulässige Mietzins erlauben würde, bedarf eine spätere Anhebung jedenfalls einer ausdrücklichen Vereinbarung. Aus diesem Grund sollte bereits bei Mietvertragsabschluss einer geförderten Wohnungssanierung bedacht werden, eine mietrechtliche Mietzinsvereinbarung für die Zeit nach Auslaufen der Förderung zu treffen. Fehlt eine ausdrückliche Vereinbarung eines Mietzinses für die Zeit nach Rückzahlung des Förderdarlehens, erübrigt sich sonst in weiterer Folge die Frage der Zulässigkeit der Vorschreibung eines geänderten Mietzinses.<sup>82</sup> Denkbar kann auch der umgekehrte Fall sein, dass der gesetzlich zulässige Mietzins nach Ablauf der Förderdauer geringer als die Deckungsmiete ausfällt, und der Hauptmietzins auf Antrag des Mieters auch herabgesetzt werden kann.

---

<sup>82</sup> Dirnbacher MRG 2009, OGH vom 23.11.2004, 5 Ob 175/04b (=EWri I/1/213)

## Mietrechtliche Rahmenbedingungen für die Sanierung von Gründerzeitgebäuden

	Frei finanzierte Sanierung, Erhaltungsförderung, Thewosan	Sockelsanierung	Totalsanierung
<b>Aufrechte Bestandverhältnisse</b>	<p>Beteiligung des Mieters an den Sanierungskosten ausschließlich im Rahmen einer zeitlich befristeten, rechtskräftigen</p> <p>§ 18 Erhöhung oder eine</p> <p>Freiwillige (schriftliche) Vereinbarung (§ 16 Abs 1 Z 5 oder 16 Abs 10 MRG)</p>	<p>Beteiligung des Mieters an den Sanierungskosten ausschließlich im Rahmen einer zeitlich befristeten, rechtskräftigen</p> <p>§ 18 Erhöhung oder eine</p> <p>Freiwillige (schriftliche) Vereinbarung (§ 16/10 MRG) höchstens jedoch der kostendeckende Mietzins</p>	
<b>Neuverträge</b>	<p>Gesetzlich zulässiger Mietzins (§ 16) somit:</p> <p>Richtwert: Wohnungen Kat A, B, C &lt; 130 m<sup>2</sup></p> <p>Angemessener MZ: Wohnungen Kat A, B &gt; 130 m<sup>2</sup>, geschäftliche Nutzung, Denkmalschutz</p> <p>Kategorie D-Mietzins: Wohnungen Kat. D</p> <p>Freier Mietzins: Neuschaffung durch Zu/Aufbau (z.B. DG-Ausbau)</p> <p>Ein für die jeweilige Wohnung festgesetzter § 18 Mietzins kann auf Dauer des rechtskräftigen Erhöhungszeitraums überwältzt werden, falls dieser höher als der gesetzlich zulässige (§ 16 MRG)</p>	<p>Bei Objekten, an denen geförderte wohnungsinnesseitige Maßnahmen (Aufkategorisierungen) durchgeführt wurden: Deckungsmiete auf Förderdauer;</p> <p>nach Ablauf der Förderung: gesetzlich zulässiger Mietzins (RW, angemessener MZ oder freier Mietzins z.B. bei Dachgeschossausbauten bzw. Neuschaffung .</p> <p>Bei allen anderen Objekten (Geschäfte, Wohnungen, an denen keine geförderten Verbesserungsmaßnahmen durchgeführt wurden: gesetzlich zulässiger MZ</p>	<p>Deckungsmiete auf Förderdauer, nach Ablauf der Förderung: gesetzlich zulässiger Mietzins (RW, angemessener oder freier Mietzins z.B. bei Dachgeschossausbauten bzw. Neuschaffung</p>

Tabelle 10: Überblick über die Mietzinsbildung nach Modernisierung eines Gründerzeitgebäudes im Vollenwendungsbereich des MRG (Q: Eigene Zusammenstellung)

### 3.14.2 Berechnungsbeispiel Deckungsmiete

Nachstehende Berechnung einer Deckungsmiete nach einer Sockelsanierung mit einem Dachgeschossausbau veranschaulicht die anteilige Kostenermittlung an einem Beispiel. Hier betragen die geförderten Gesamtbaukosten der Sockelsanierung (Gebäudebestand) 1.050.200 €, die des geförderten DG-Ausbaus/Zubaus 925.000 €. Für die gefördert sanierten Wohnungen ergibt sich abzüglich der gewährten Förderungen eine monatliche Deckungsmiete von 6,06 €/m<sup>2</sup>, für die neu hergestellten geförderten Dachwohnungen eine monatliche Deckungsmiete in Höhe von 7,67 €/m<sup>2</sup>.

Muster Deckungsmiete am Beispiel einer Sockelsanierung		Kostenanteil			
		Sanierung hausseitig	Wohnungs- verbesserung	lokale	Zubau/Neuschaffung
	förderbare Gesamtbaukosten	€ 707.700	€ 3.176.000,00	€ 24.900,00	€ 925.000,00
da von					
	Landesdarlehen 25% (WZinsungsfaktor 0,0720)	€ 11.739	€ 5.716,80	€ 448,20	€ 16.650,00
	Restdarlehen (WZinsungsfaktor 0,0785)	€ 41.666	€ 18.698,70	€ 1.465,99	€ 54.459,38
ergibt	jährliche Kapitalkosten	€ 54.404	€ 24.415,50	€ 1.914,19	€ 71.109,38
abzüglich	jährliche Annahmehuschüsse des Landes 4,5% bzw. 2,5%	€ 13.885	€ 10.719,00	€ 840,38	€ 13.125,00
	verbleibender Finanzierungsaufwand des Förderwerbers	€ 30.520	€ 13.696,50	€ 1.073,81	€ 47.984,38
verteilt auf	förderbare Nutzfläche in m <sup>2</sup>	83.190	457.211	41.33	557.35
ergibt	durchschnittliche monatliche Mietbelastung/m <sup>2</sup>	€ 3,06	€ 2,90	€ 2,17	€ 7,17

Tabelle 11: Berechnungsbeispiel Deckungsmiete bei Sockelsanierung (Q: Eigene Berechnungen)

Kostendeckender Mietzins für mit Fördermittel angehobene Wohnungen:	
Anteil hausseitige Kosten	€ 3,06
Anteil wohnungseitige Kosten	€ 2,50
Reparaturreserve	€ 0,50
<b>Deckungsmiete Wohnungsanierung</b>	<b>€ 6,06</b>
Kostendeckender Mietzins Neuschaffung DG:	
Kostenanteil Neuherstellung	€ 7,17
Reparaturreserve	€ 0,50
<b>Deckungsmiete Neuschaffung DG/Zubau</b>	<b>€ 7,67</b>

Tabelle 12: Zusammensetzung Kostendeckender Mietzins (Q: Eigene Berechnungen)

### 3.14.3 Gegenüberstellung Prinzip der Kostendeckung ohne Förderung und Richtwertmietzins

Unter der Annahme, dass dieselben Sanierungsmaßnahmen freifinanziert und daher ohne die Inanspruchnahme von Fördermitteln umgesetzt würden, ergäbe sich im Vergleich dazu unter Zugrundelegung desselben Berechnungsprinzips eine monatliche Deckungsmiete von 10,61 €/m<sup>2</sup> für die sanierten Wohnungen, bzw. 11,36 €/m<sup>2</sup> für die neu geschaffenen Dachwohnungen.

Gegenüberstellung Kostenanteil/ohne Förderung	Kostenanteil Sanierung haussseitig	Wohnungsverbesserung	Summe Kostenanteil Wohnungs-sanierung	Zubau/Neuschaffung
hausseitige Kosten	707.700 €	317.600,00		€ 925.000,00
jährlicher Kapitaldienst (Verzinsungsfaktor 0,0785)	55.554 €	24.931,60		€ 72.612,50
Nutzfläche	832	457,21		€ 557,35
ergibt durchschnittliche Mietbelastung	5,57 €	4,54 €	10,11 €	10,86 €

Tabelle 13: Vergleich Mietbelastung Sanierung und Zubau 1 (Q: Eigene Berechnungen)

Gegenüberstellung kostendeckender Mietzins ohne Förderung	
Anteil haussseitige Kosten	5,57 €
Anteil wohnungsseitige Kosten	4,54 €
Reparaturreserve	0,50 €
<b>Deckungsmiete Sanierung</b>	<b>10,61 €</b>
<b>Deckungsmiete DG-Ausbau</b>	<b>11,36 €</b>

Tabelle 14: Vergleich Mietbelastung Sanierung und Zubau 1 (Q: Eigene Berechnungen)

Unabhängig von der Frage, ob dieses Mietzinsniveau am Markt überhaupt erzielbar wäre, zeigt sich eine offensichtliche Diskrepanz in Ansehung der gesetzlichen Mietzinsbeschränkungen im Vollarwendungsbereich des MRG, insbesondere im Bereich des Richtwertmietzinses.

Zum Vergleich wurde hier ein fiktiver Richtwertmietzins, der für dieses Beispiel auf Basis der Angaben des Prüfberichts des obigen Sanierungsbeispiels ermittelt worden ist, für eine neu sanierte Wohnung ermittelt. Unter Berücksichtigung der dargestellten Zuschlagsvarianten für den Erhaltungszustand des Hauses bzw. der verbesserten Energieeffizienz des Gebäudes würde der Richtwertmietzins (ohne Lagezuschlag) etwa in der Höhe zwischen 7 und 8 €/m<sup>2</sup> zum Liegen kommen.

Die Richtwertmietzinsermittlung erfolgte auf der Annahme, dass sich das gegenständliche Mietobjekt im zweiten Stock befindet. Im Zuge der durchgreifenden Sanierung wurden auch

ein Aufzug, eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage, Fahrrad und Kinderwagen-abstellraum, ein Gemeinschaftsraum, eine Waschküche und eine Gemeinschaftsantenne errichtet. Der Heizwärmebedarf konnte aufgrund energietechnischer Maßnahmen um mehr als 70 kWh/a von 138 auf 32,40 kWh/verringert werden. In der ersten Variante wurden die Zuschläge für den Erhaltungszustand des Gebäudes und der damit in Verbindung stehenden Verbesserungen der Energieeffizienz nach den Richtlinien der MA 25 (7% für die verbesserte Energieeffizienz) angenommen. Die zweite Variante bemisst den Zuschlag für die Energieeffizienz nach fiktiven Baukostenanteilen (verbesserte Zuschläge für die verbesserte Energieeffizienz 21%, siehe 3.14). Für den Erhaltungszustand des Gebäudes (nach Generalsanierung) wurden in beiden Varianten Zuschläge in Höhe von 2% angenommen. Zuschläge für den Umstand des Neubezugs der Wohnung nach Generalsanierung wurden in Anlehnung einer jüngst ergangenen Entscheidung des OGH<sup>83</sup> insgesamt mit 10% veranschlagt. Einzelne weitere subjektbezogener Zu-/Abschlagsfaktoren wie etwa Grundrissgestaltung, Lichtverhältnisse, Ausblick, Lärmbeeinträchtigung wurden in diesem Beispiel nicht berücksichtigt.

---

<sup>83</sup> 5 Ob 133/10k

## Mietrechtliche Rahmenbedingungen für die Sanierung von Gründerzeitgebäuden

		RW nach erfolgter Sanierung		Bewertung thermische Verb.	
		Bewertung Erhaltungszustand (RL MA 25)		analog fiktiver Baukostenzuschüsse	
Beispiel Wohnung, unbefr. Kat A, 75m <sup>2</sup> , 2. Stock, nach erfolgter Generalsanierung,		€/m <sup>2</sup>		€/m <sup>2</sup>	
HWB nach Sanierung 32,40 kWh, annähernd Niedrigenergiehausstandard					
	<b>Richtwert</b>		<b>4,91</b>		<b>4,91</b>
<b>Zuschläge/Abstriche</b>		Zuschl/€/m <sup>2</sup>			
Garage	1,03				
Aufzug	0,45	0,45		0,45	
Gemeinsame Wärmeversorgung	0,17	0,17		0,17	
Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum	0,06	0,06		0,06	
Hobbyraum	0,06	0,06		0,06	
Waschküche (modern ausgestattet)	0,09	0,09		0,09	
Gemeinschaftsantenne	0,04	0,04		0,04	
	Saldo Zuschläge Anlagen		<b>0,87</b>		<b>0,87</b>
		%		%	
Geschosslage		1,5	0,07	1,5	0,07
Balkon		2,5	0,12	2,5	0,12
Terrasse					
Gegensprechanlage		1	0,05	1	0,05
Telekabelanschluss		0	0,00	0	0,00
Geschirrspüler/Waschm.anschluss		0	0,00	0	0,00
Telefonanschluss		0	0,00	0	0,00
Erstbezug der W. nach Sanierung	<i>insgesamt (5 Ob 133/10k)</i>	10	0,49	10	0,49
hochwertiger Parkettböden		1	0,05	1	0,05
Lärmbeeinträchtigung/Ruhelage	<i>aufgrund subjekt. Beschaffenheit</i>				
gute Grundrissgestaltung	<i>des Objekts nicht berücksichtigt</i>				
Sicherheitstüre				1	0,05
Erhaltungszustand des Hauses		2	0,10	2	0,10
-verbessertes energetischer Zustand	HWB nach Sanierung 32,40 kWh/a	7	0,34	21	1,03
	Saldierung % Zu/Abschläge	<b>25</b>	<b>1,23</b>	<b>40</b>	<b>1,96</b>
	Summe Richtwert (ohne LZ)		<b>7,01</b>		<b>7,74</b>
RW mit Lagezuschlag	bei LZ 0,24 €/m <sup>2</sup>		€ 7,25		€ 7,98
	bei LZ 0,60 €/m <sup>2</sup>		€ 7,61		€ 8,34
	bei LZ 0,96 €/m <sup>2</sup>		€ 7,97		€ 8,70
	bei LZ 1,32 €/m <sup>2</sup>		€ 8,33		€ 9,06

Tabelle 15: Berechnungsbeispiel Richtwertmiete (Q: Eigene Berechnungen)

Ein nach den oben angeführten Kriterien ermittelter Richtwertmietzins für eine unbefristete, neu sanierte Wohnung in einem umfassend modernisierten und thermisch hochwertig verbesserten Gebäude (HWB = 32,40 kWh/a) in Durchschnittslage ließe einen Richtwertmietzins zwischen 7 €/m<sup>2</sup> und 7,74 €/m<sup>2</sup> (sehr progressive Annahme) erwarten, jedoch ohne Berücksichtigung etwaiger Abschläge. Selbst wenn sich das Gebäude in Hietzing oder Döbling befände und damit ein Lagezuschlag in Höhe von 1,32 €/m<sup>2</sup> angesetzt würde (Lagezuschlagskategorie 6 Plandokument MA 25), betrüge der ermittelte Richtwertmietzins zwischen 8 und 9 €/m<sup>2</sup> und läge damit immer noch unter jenem Betrag der Kostendeckung (ohne Förderung 10,61 €/m<sup>2</sup>).



Während die Mietzinsbildung im Rahmen der geförderten Sockel/ -oder Totalsanierung unter Einrechnung der Fördermittel auf eine Kostendeckung innerhalb von 15 Jahren ausgelegt ist, dürfte demgegenüber mit dem „erwartbaren“ Richtwertmietzins eine Kostendeckung im selben Zeitraum ohne die Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel nicht zu erzielen sein.

### **3.15 Fazit**

Soweit derzeit abgeschätzt werden kann, lassen die geltenden Mietzinsbildungsvorschriften, insbesondere der Richtwertmietzins, im Vergleich zu den Investitionskosten vergleichsweise bescheidene Möglichkeiten der Berücksichtigung von energietechnischen Modernisierungsmaßnahmen erwarten.

Wie Studien belegen, stellt die Wirtschaftlichkeit von Sanierungsmaßnahmen aus Sicht des Investors eine wesentliche Voraussetzung für eine höhere Sanierungsquote des Gebäudebestands dar.<sup>84</sup> Die Frage der Wirtschaftlichkeit, umfangreiche Investitionen in eine Liegenschaft zu tätigen und damit unter Berücksichtigung der Investitionskosten am Markt auch höhere Mietzinse erzielen zu können, wird in Gründerzeitgebäuden zusätzlich vom Aspekt der gesetzlichen Mietzinsbegrenzungen überlagert. Aufgrund der weitgehend stringenten Mietzinsbegrenzungen im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes ist dem Vermieter in weiten Teilen des Gründerzeitbestandes eine nach seinem Ermessen marktwirtschaftliche Kalkulation des Mietzinses verwehrt – dies gilt sowohl hinsichtlich der Situation der aufrechten Altmietverträge als auch beim Neuabschluss nach erfolgter Modernisierung.

Insbesondere für den freifinanzierenden Vermieter ergibt sich im Vergleich mit jenem, der Fördermittel des WWFSG in Anspruch nimmt eine Ungleichbehandlung. Während das WWFSG als *lex specialis* mit dem Kostendeckungsmietzins dem Vermieter berechtigt, eine Refinanzierung des Sanierungsvorhabens (unter Einrechnung der Fördermittel) innerhalb von 15 Jahren ermöglicht, steht dem freifinanzierenden Vermieter (unter der Annahme, dass die selben Maßnahmen durchgeführt werden) lediglich der nach der bundesgesetzlichen Vorschrift des § 16 Abs 2 MRG in der Regel niedrigere Richtwertmietzins gegenüber.

---

<sup>84</sup> Simons, Harald, Baum Ulrich: Wirtschaftlichkeit energetischer Sanierungen im Berliner Mietwohnungsbestand, empirica und LUWOGÉ Consult, März 2010, S. 36

### **3.15.1 Blick über die Grenzen: Mietzinsanhebungsmöglichkeiten bei nachträglichen Modernisierungsmaßnahmen nach deutschem Mietrecht**

Weniger Berührungsängste, im Zusammenhang mit der Forcierung thermischer Verbesserungen in das Mietrecht einzugreifen, zeigt ein Vergleich mit dem deutschen Mietrecht. Vorauszuschicken ist vorab, dass auch die Höhe des Mietzinses bei Abschluss eines neuen Mietvertrages weitgehend frei vereinbar ist. Schon bisher war es dem Vermieter nach deutschem Recht möglich, im Fall der Durchführung von Modernisierungsarbeiten einen Teil der Modernisierungskosten (11%) auf die bestehende Miete umzulegen. Im Mai 2011 wurde darüber hinaus ein Entwurf zur Änderung des Mietrechts vorgelegt, dessen zentrale Änderungen dazu beitragen sollen, die energetische Modernisierung für den Eigentümer zu erleichtern. Im Detail wurde die Definition der energetischen Modernisierung ausgeweitet, die nun auch die Umstellung der Energieversorgung auf erneuerbare Energieträger umfasst. Darüber hinaus wird eine Duldungspflicht des Mieters für alle Maßnahmen der energetischen Modernisierung im Wohnungsbestand eingeführt. Während der Durchführung der Modernisierung soll der Mieter künftig die Arbeiten gemäß dem ausgeweiteten Modernisierungsbegriff dulden müssen. Dauert die Modernisierung weniger als drei Monate, steht dem Mieter auch keine Mietzinsminderung zu.

## 4 Duldungspflicht der Mieter bei nachträglichen Modernisierungsmaßnahmen

---

Bei aufrechten Mietverhältnissen kann sich bei der Durchführung einer thermisch-energetischer Sanierung von Gründerzeithäusern die Frage stellen, welche Maßnahmen der Mieter zu dulden hat bzw. nicht zu dulden braucht. Dies ist vor allem dann relevant, wenn Maßnahmen im Inneren des Mietobjekts durchgeführt werden sollen, wie beispielsweise die Anbringung einer Innendämmung, der Einbau einer kontrollierten Wohnraum Be- und Entlüftung oder der Anschluss an eine zentrale Wärmeversorgungsanlage.

Der Hauptmieter muss unter bestimmten Voraussetzungen das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder den von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen gestatten. § 8 Abs 2 MRG verpflichtet den Mieter zur Gestattung der Benützung und Veränderung seines Mietgegenstands, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder der Behebung ernster Schäden des Hauses in diesem oder einem anderen Mietgegenstand notwendig oder zweckmäßig ist oder wenn der Eingriff zur Vornahme von Veränderungen in einem anderen Mietgegenstand nach Durchführung einer Interessensabwägung zumutbar ist.

Bei Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses, wozu auch Gemeinschaftsanlagen zählen, soweit sie nicht in Sondernutzung stehen, genügt bereits die Zweckmäßigkeit. Jedoch ist auch hier unter Beachtung des Schonungsprinzips zu prüfen (§ 8 Abs 3 MRG), ob und in wie weit dieser Eingriff in die Mietrechte notwendig oder zweckmäßig ist.<sup>85</sup> Die im Gesetz genannten Änderungen können grundsätzlich auch in einer Verkleinerung des Mietgegenstandes bestehen.<sup>86</sup>

Ob die Voraussetzungen nach § 3 und 4 MRG vorliegen, erfordert eine Beurteilung im Einzelfall. Die Frage, ob ein Mieter die Anbringung einer Innendämmung oder den Einbau einer kontrollierten Wohnraumbelüftung und Entlüftungsanlage iSd § 8 Abs 2 MRG auch gegen seinen Willen dulden muss, kann daher nicht abschließend beantwortet werden. Kann eine thermisch-energetische Maßnahme als Erhaltungsarbeit oder Verbesserungsarbeit an allgemeinen Teilen des Hauses eingestuft werden, dann werden diese Arbeiten auch vom Mieter zu dulden sein, sofern diese Maßnahmen auch tatsächlich zweckmäßig und notwendig sind. Die Zweckmäßigkeit wird allenfalls dann zu bejahen sein, wenn

---

<sup>85</sup> OGH 27.08.2002, 5 Ob 151/02 w, MietSlg 54.239, 54.395 = immolex 2003/20 = wobl 2003/101

<sup>86</sup> MietSlg. 58.225 – anlässlich eines Aufzugseinbaus, Würth /Zingher/Kovanyi, § 8 Rz 9

beispielsweise der Einbau einer Be- und Entlüftungsanlage zur Behebung eines ernststen Schadens (beispielsweise Schimmelbildung wegen unzureichender Belüftungssituation) durchgeführt wird. Im Falle einer gerichtlichen Auseinandersetzung wird zu prüfen sein, ob die Durchführung der Arbeiten nicht auch ohne Eingriff in die Mietrechte oder die Schadensbehebung (oder die Hintanhaltung eines künftigen Schadens) nicht auch mit einem geringeren Eingriff<sup>87</sup> möglich ist (etwa durch Lüftungsschlitze etc.). Eine Interessenabwägung hat hingegen nicht zu erfolgen.

Arbeiten, die zur Durchsetzung von Verbesserung des Mietgegenstandes selbst führen, sind gem. § 4 Abs 4 MRG von der Zustimmung des Mieters abhängig. Hierunter fällt jedoch nicht die Außenbegrenzung des Mietobjekts, sodass die Ersetzung schadhafter Fenster auch durch ganz anders konstruierter, neuer, die den Normen eines zeitgemäßen Wärme- und Schallschutzes entsprechen als Erhaltungsarbeit an allgemeinen Teilen des Hauses qualifiziert wurde<sup>88</sup> und vom Mieter zu dulden ist. Hingegen erfordert etwa der Fernwärmeanschluss eines bestehenden Mieters die Zustimmung des Mieters.<sup>89</sup> Der Anschluss an eine zentrale Wärmeversorgungsanlage kann daher im Fall, dass nicht alle Bestandmieter einem Anschluss zustimmen, für den Vermieter bedeuten, dass weiterhin die hierfür erforderlichen Versorgungsleitungen aufrechterhalten müssen. Die Erteilung einer „Blankozustimmung“ für Verbesserungsarbeiten im Mietvertrag ist unwirksam.<sup>90</sup>

---

<sup>87</sup> Würth/Zingher/Kovanyi: Miet- und Wohnrecht, 22. Auflage 2009, Rz 9 zu § 8 MRG

<sup>88</sup> MietSlg 54. 471

<sup>89</sup> OGH 5.11. 2002, 5 Ob 223/02 h, MietSlg 54.232 = wobl 2003/100 (*Call*)

<sup>90</sup> LGZ Wien 10. 6. 1987, 48 R 163/87

## **5 Besondere Rechtsfragen im Zusammenhang mit nachträglichen Modernisierungsmaßnahmen in Gründerzeitgebäuden**

---

### **5.1 Nachträglicher Einbau von Lüftungsanlagen und ihre rechtliche Qualifikation im Hinblick auf Erhaltung und Wartung**

Kontrollierte Wohnraumbelüftungs- und Entlüftungsanlagen lassen auch die Frage ihrer rechtlichen Qualifikation aufkommen. Zu unterscheiden ist einerseits zwischen zentralen und dezentralen Be- und Entlüftungsanlagen. Eine zentrale Be- und Entlüftungsanlage zeichnet sich dadurch aus, dass die Versorgung der einzelnen Wohnungen über ein zentrales Lüftungsgerät erfolgt. Wartungs- und Erhaltungskomponenten befinden sich sowohl außerhalb als auch innerhalb des Wohnungsverbandes. Die Installation und Verlegung zentraler Lüftungskanäle kann bei der Sanierung von Bestandsbauten mitunter statische Probleme hervorrufen. Die Verlegung der Lüftungskanäle innerhalb der Wohnungen kann jedoch in Altbauten aufgrund der ausreichenden Raumhöhe in abgehängten Decken erfolgen.

Bei dezentralen Wohnraumbelüftungs- und Entlüftungsanlagen ist entweder jeweils in den einzelnen Wohnungen ein Lüftungsgerät angebracht, das sämtliche Räume innerhalb der Wohnung versorgt, oder es werden bei einer raumweisen Belüftung Wärmetauscher in jedem Raum direkt bei der Zu- und Abluftöffnung an der Innenseite der Außenmauer installiert, wodurch auf Lüftungskanäle verzichtet werden kann. Sämtliche Erhaltungs- und Wartungskomponenten befinden sich im Inneren des Wohnungsverbandes.

Zentrale Be- und Entlüftungsanlagen können analog zu gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen und unter der Voraussetzung, dass allen Mietern rechtlich frei steht, sie gegen Beteiligung an den Kosten des Betriebes benützen zu können, als Gemeinschaftsanlagen qualifiziert werden. Es darf also kein Mieter rechtlich von der Benützung ausgeschlossen sein. In diesem Fall dürfen (ausschließlich) die Gesamtkosten des Betriebes auf die zur Benützung berechtigten Mieter überwälzt werden, während hingegen der Erhaltungsaufwand, also die Kosten für Arbeiten, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes auflaufen, aus der Hauptmietzinsreserve zu decken sind (Würth in Rummel § 24 Rz 4, Palten, Betriebskosten im Mietrecht Rz 121; E.M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht § 24 MRG Rz 9, LGZ Wien, 38 R 41/06w).

Bei dezentralen Wohnraumbelüftungsanlagen wird davon auszugehen sein, dass den Mieter gem. § 8 Abs 1 MRG die Pflicht trifft, die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie im besonderen die Lichtleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen

Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und soweit es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt, so instand zu halten, dass dem Vermieter und anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Die Erhaltungspflicht des Vermieters ist im Inneren des Mietgegenstandes auf die Behebung ernster Schäden des Hauses und die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung abschließend geregelt. Von einem ernsten Schaden bzw. einer erheblichen Gesundheitsgefährdung wird bei einem Ausfall der Be- und Entlüftungsanlage wohl nicht auszugehen sein. Dem Mieter steht jedoch unbenommen das Recht auf die Inanspruchnahme des Mietzinsminderungsrecht gem. § 1096 ABGB zu. Es können daher Schadensfälle vorliegen, die weder einen ernsten Schaden des Hauses darstellen (und daher keine Erhaltungspflicht des Vermieters auslösen) noch die Qualifikation erfüllen, dass durch die Nichtbehebung dem Vermieter oder anderer Bewohner des Hauses ein Nachteil erwächst, womit auch die umfangmäßige Beschränkung des § 8 Abs 1 MRG zugunsten des Mieters zum Tragen kommt.

Hinsichtlich der Frage der Erhaltungspflicht einer dezentralen Be- und Entlüftungsanlage bzw. der Zulässigkeit einer vertraglichen Überwälzung auf den Mieter gilt daher gleiches wie seit den Klauselentscheidungen noch unbeantworteten Fragen hinsichtlich der Thermerhaltung im Vollanwendungsbereich des MRGs: Weder Vermieter noch Mieter trifft eine gesetzliche Erhaltungspflicht, im Falle der Unbrauchbarkeit ist dem Mieter jedoch der Anspruch auf Mietzinsminderungsrecht unbenommen. Keine klare Rechtslage herrscht weiterhin zu der Frage, inwieweit eine vertraglich Erhaltungspflichten auf den Mieter bei Vorliegen eines Unternehmer-Verbrauchergeschäfts überwältzt werden können.

In einer ergangenen Entscheidung des OGH im Rahmen einer Verbandsklage (6 Ob 81/09v) wurde beispielsweise eine Mietvertragsklausel, die undifferenziert eine Verpflichtung des Mieters zum jährlichen Filtertausch einer Lüftungsanlage ohne Berücksichtigung des tatsächlichen Verschmutzungsgrades vorsah, als unwirksam erachtet.

## **5.2 Nutzflächenverlust durch Innendämmung**

Die Anbringung einer Innendämmung ist zwangsläufig mit einem Nutzflächenverlust verbunden. Die Nutzfläche bestimmt sich nach den Bestimmungen des § 17 MRG nach der Bodenfläche einer Wohnung oder sonstigen Mietgegenstandes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen. Die Nutzfläche ist maßgebend für die Berechnung des Mietzinses, dem Anteil an den Betriebskosten als auch für die als Betriebskosten überwälzbaren der Auslagen für die Verwaltungskosten (§ 22 MRG). Die Ausstattung von Wohnungen mit Balkonen oder Terrassen ist hingegen nicht nutzflächenrelevant und kann beispielsweise in die Mietzinsbildung im Rahmen von Zuschlägen einfließen.

### **5.3 Darf an Gründerzeitgebäuden mit gegliederten Fassaden überhaupt eine Außendämmung angebracht werden? (öffentlich-rechtliche Beschränkungen)**

Die herkömmliche Dämmung der Außenfassaden zeigt sich insbesondere bei Gründerzeithäusern mit gegliederten Fassadenelementen nur eingeschränkt möglich. Bewilligungsfrei ist nach der Wiener Bauordnung nur die nachträgliche Anbringung einer Wärmedämmung an **nicht gegliederten Fassaden** rechtmäßig bestehender Gebäude außerhalb von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre (§ 62 a Abs 1 Z 31 WBO). Die nachträgliche Anbringung einer Wärmedämmung insbesondere bei Gründerzeitgebäuden wird durch baurechtliche Bestimmungen (gegliederte Fassaden, Schutzzone, Denkmalschutz) flankiert, weiters sind auch subjektiv-öffentliche Nachbarrechte hinsichtlich der Einhaltung der Seitenabstände relevant. Die nachstehenden Ausführungen hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen beschränken sich exemplarisch auf Wien, da sich auch der Großteil der Gründerzeithäuser in Wien befindet.

#### **5.3.1 Außendämmung an Gebäuden in der Schutzzone/Gebäuden mit gegliederter Fassade**

An Gebäuden mit gegliederten Fassaden sowie Gebäuden in Schutzzonen ist die nachträgliche Anbringung einer Wärmedämmung nach der Wiener Bauordnung<sup>91</sup> bewilligungspflichtig, wobei bei Gebäuden innerhalb der Schutzzone und bei denkmalgeschützten Fassaden die Dämmung der Außenfassade idR nicht möglich ist, da die identischen Fassaden im Original zu erhalten sind. Auch der Fenstertausch unterliegt bei Gebäuden in der Schutzzone besonderen Anforderungen, wobei nicht nur die Teilung sondern auch die Konstruktionsform erhalten werden soll. Aus Gründen des Ortsbild- und Ensembleschutzes scheidet hier daher die Anbringung einer Außendämmung bei den straßenseitig zugewandten Fassaden aus. Nicht vom Ortsbildschutz umfasst sind in die in der Regel nicht gegliederten Hoffassaden.

---

<sup>91</sup> § 60 Abs 1 lit e WBO, Änderungen an Gebäuden in Schutzzonen, die die äußere Gestaltung, den Charakter oder den Stil eines Gebäudes beeinflussen

### **5.3.2 Anbringung einer Wärmedämmung an Gebäuden mit gegliederter Fassade außerhalb der Schutzzone**

Auch außerhalb der Schutzzone sind historische Ornamente an Fassaden im Sinne des örtlichen Stadtbildes (§ 85 WBO) zu erhalten. Das Abschlagen dekoriertes Fassaden, wie es in der Nachkriegszeit üblich war, ist aus Sicht der MA 19 im Sinne des § 85 WBO nicht zulässig. Außerhalb der Schutzzone kann zwar eine weniger strenge Auslegung praktiziert werden, sodass auch bei gegliederten Fassadenelementen unter Umständen eine originale Nachbildung der Ornamente nach Aufbringung einer Wärmedämmung durchgeführt werden kann. Eine Beurteilung, ob eine erhaltungswürdig gegliederte Fassade vorliegt oder inwieweit durch die Anbringung eines äußeren Vollwärmeschutzes auch Änderungen an der bestehenden Fassade vorgenommen werden können, erfolgt im Rahmen einer Einzelfallbeurteilung durch die MA 19.

Für Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, bestehende Gebäude in der Schutzzone sowie Gebäude mit erhaltungswürdig gegliederten Fassaden<sup>92</sup> gelten nach der Wiener Bauordnung auch geringere Anforderungen an die Gesamtenergieeffizienz, sodass bei Bauführungen<sup>93</sup> „nur“ bestimmte U-Werte<sup>94</sup> einzuhalten sind, jedoch nicht die Anforderungen an den Heizwärmebedarf und Endenergiebedarf gem. der OIB-Richtlinie 6. Diese Gebäudekategorien sind nach der Wiener Bauordnung auch von der Vorlagepflicht des Energieausweises ausgenommen.<sup>95</sup>

---

<sup>92</sup> Gem. § 118 Abs 4 WBO

<sup>93</sup> Gem. § 63 Abs 1 lit e in Verbindung mit § 118 Abs 4 WBO

<sup>94</sup> Die maßgeblichen U-Werte sind in Punkt 5.1. der OIB-RL 6 (Anlage 10 zu WBTV und II.4.) festgelegt

<sup>95</sup> Kritisch dazu vgl. Holzapfel, Steixner, Vonkilch: Energieausweis in der Praxis (2009)



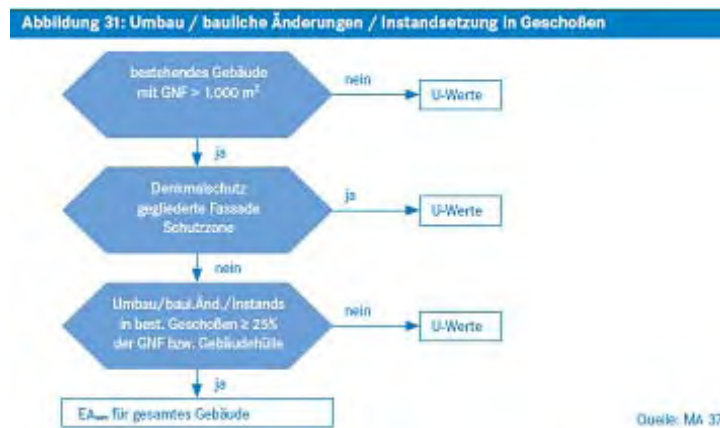


Abbildung 16: Energieausweisvorlagepflicht bei Umbau/baulichen Änderungen/Instandsetzung (Q: Holzapfel, Steixner, Vonkilch (Hrsg): Energieausweis in der Praxis, S. 212)

Mit diesen umfangreichen Ausnahmebestimmungen wollte man vor allem dem großen historischen Gebäudebestand in Wien Rechnung tragen. Bei Umbauten, Änderungen und Instandsetzungen sollte der historische Gebäudebestand in seinem Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt werden.<sup>96</sup> Ob jedoch Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, bestehende Gebäude in der Schutzzone sowie Gebäude mit erhaltungswürdig gegliederten Fassaden<sup>97</sup> ohne die Setzung von Wärmedämmmaßnahmen den von der Bauordnung geforderten Wärmeschutz in Form des U-Werts einhalten können, darf bezweifelt werden. Der U -Wert einer Außenwand eines typischen Gründerzeithauses liegt bei einer Wandstärke von 60 cm Ziegelmauer etwa bei 1,0 W/m<sup>2</sup>k und erreicht damit ohne die Setzung von Wärmedämmmaßnahmen nicht den von der Bauordnung geforderten U-Wert von 0,35 W/m<sup>2</sup>k.

Damit verbleibt ein gewisser Wertungswiderspruch, wie der Einhaltung der Anforderungen an den Wärmeschutz im Sinne der Wiener Bauordnung im Zusammenspiel mit dem Ortsbild- und Denkmalschutz entsprochen werden kann, wenn Änderungen der bestehenden Fassade aus Orts- oder Denkmalschutzgründen, wenn überhaupt, nur in sehr eingeschränktem Maß möglich sind.<sup>98</sup>

<sup>96</sup> Vgl. Holzapfel in Holzapfel, Steixner, Vonkilch: Der Energieausweis in der Praxis, S 214

<sup>97</sup> Und weitere Ausnahmen gem. § 118 Abs 4 Wiener Bauordnung

<sup>98</sup> § 2 WBTV erlaubt Abweichungen von der Richtlinie, wenn der Bauwerber nachweist, dass das gleiche Schutzniveau wie bei der Anwendung der Richtlinie erreicht wird. Offen bleibt auch, ob § 68 Abs 1 WBO, der die Möglichkeit zur Gewährung von Ausnahmen, anzuwenden ist, der vorsieht, dass von der Einhaltung der Bestimmungen des VIII. – XI. Abschnittes der Bauordnung abzusehen ist, wenn Änderungen und Instandsetzungen immer dann bewilligungsfähig sind, wenn sie zwar dem Gesetz nicht oder nicht voll entsprechen, aber eine Verringerung des Abstandes zwischen dem vom Gesetz gewollten und dem bisherigen Zustand bewirken oder aber auch, wenn die Einhaltung der aktuellen Bauvorschriften eine derart aufwändige Änderung des Altbestandes erfordern würde, dass diese mit dem eigentlich beantragten Bauvorhaben in keinem Verhältnis steht. Unter dem Begriff Aufwand ist sowohl ein technischer als auch ein wirtschaftlicher Aufwand zu

### **5.3.3 Anbringung einer Wärmedämmung – Einhaltung Seitenabstände, Fluchtlinien,**

Die nachträgliche Anbringung einer Außenwärmedämmung kann weiters zur Unterschreitung von Mindestabständen führen, wenn die Dämmung somit über Fluchtlinien und Abstandsflächen hervorragt. Mit der Wiener Bauordnungsnovelle 2004 wurde diesem Umstand Rechnung getragen und die nachträgliche Anbringung von Wärmedämmungen an zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle LGBl. für Wien Nr. 33/2004 bereits bestehenden Gebäuden geregelt, dass diese bis 16 cm über Fluchtlinien und in Abstandsflächen vorragen dürfen.<sup>99</sup> Eine Wärmedämmung durfte bis dahin als „Schauseitenverkleidung“ (§ 83 Abs 1 lit c) lediglich bis 7 cm über die Baulinie oder die Straßenfluchtlinie vorragen. Die optimale Dicke einer Wärmedämmschicht wurde damals bei 16 cm angesiedelt. Mit dieser Regelung wurde die nachträgliche Anbringung einer Wärmedämmung an bestehenden Gebäuden ermöglicht, auch wenn sie über Fluchtlinien oder in Abstandsflächen hervorragt.<sup>100</sup>

Aus Abstandsbestimmungen, Bestimmungen über Fluchtlinien und Bestimmungen über die Bauweise erwachsen grundsätzlich subjektiv öffentliche Nachbarrechte, sodass eine Instandsetzungsmaßnahme in Form einer Erneuerung des Verputzes an einer bestehenden Feuermauer, würde sie die Grundgrenze überschreiten, jedenfalls iSd § 60 Abs 1 lit c Wiener Bauordnung bewilligungspflichtig wäre.<sup>101</sup>

### **5.4 Dämmen an der Grundgrenze – Beanspruchung des angrenzenden Nachbargrundstücks**

Problembehaftet kann die nachträgliche Anbringung einer Wärmedämmung insbesondere an Gebäuden sein, wenn diese an der Grundstücksgrenze errichtet wurden und die Wärmedämmung an den Seitenwänden im Ausmaß der Dämmstärke über die Grundstücksgrenze ragen würde. Für eine die Liegenschaft überschreitende Bauführung ist die Zustimmung der betroffenen Liegenschaftseigentümer erforderlich. Eine Bauführung auf fremden Grund steht dem Bauführer nicht zu. Bei einvernehmlicher Bauführung auf fremden Grund entscheidet über die Eigentumsverhältnisse an der verbauten Grundfläche und am

---

verstehen. Damit erfährt der Grundsatz einen Durchbruch, dass sämtliche Bauvorschriften bei Bauführungen einzuhalten sind und eine schrittweise Annäherung eines konsentierten Altbestandes an die neue Rechtslage erleichtert. Vgl. Kirchmayer, Wiener Baurecht Kommentar, EB § 68 Abs 1 Wiener Bauordnung.

<sup>99</sup> Art V Abs 5 WBO

<sup>100</sup> EB zur Nov LGBl 2004/33, im Neubaufall wurde es hingegen als problemlos erachtet, dass die im geltenden Bebauungsplan festgelegten Fluchtlinien eingehalten werden.

<sup>101</sup> Vgl. VwGH 13.4.1993, ZI 90/05/0233

Gebäude selbst ausschließlich die Parteienvereinbarung. Ein Grenzüberbau mit Einwilligung des Nachbarn wird regelmäßig auf die Einräumung eines Servituts schließen lassen.<sup>102</sup>

Sanierungswillige Eigentümer sehen sich mitunter mit der Situation konfrontiert, seitens besonders „geschäftstüchtiger“ Grundnachbarn mit haarsträubenden Forderungen oder Abschlagszahlungen konfrontiert zu werden, die Sanierungsprojekte erheblich verzögern oder mangels Einigung mit dem Grundnachbarn überhaupt verhindern können. Zur Diskussion steht auch die Frage, ab welchen Abweichungen vom rechtmäßigen Grenzverlauf von einer Grenzverletzung oder einer Überbauung der Grenze gesprochen werden kann und ob das Anbringen einer stärkeren Verputzschicht bzw. die Anbringung einer Wärmedämmung schon eine solche bewirken soll. Twaroch<sup>103</sup> spricht sich in diesem Zusammenhang für die Heranziehung von Bautoleranzen und katastertechnischen Fehlergrenzen aus, die Anhaltspunkte dafür liefern sollen, dass das Recht nicht für schikanöse nachbarrechtliche Auseinandersetzungen missbraucht wird.

Handelt es sich beim betroffenen Grundnachbar um eine Wohnungseigentümergeinschaft, kann sich die Einholung der Zustimmung bereits bedingt durch die Größe der Eigentümergemeinschaft in der Praxis als schwierig bis kaum möglich erweisen. Praktischer Relevanz kann insbesondere der Frage zukommen, ob der bestellte Verwalter als Vertreter der Eigentümergemeinschaft berechtigt ist, die Zustimmung zu erteilen oder die Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer einzuholen ist. Vordergründig wird die Zustimmung zur Überbauung weder als ordentliche (§ 28 WEG) noch eine außerordentliche Verwaltungsmaßnahme (§29 WEG) gewertet werden können, sodass gem. § 834 ABGB die Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer als erforderlich anzusehen wäre. Einer oberstgerichtlichen Entscheidung vorbehalten bleibt freilich die Frage, ob sich die Zustimmung zu einer Duldungsvereinbarung angesichts des Umstandes, dass es sich in aller Regel bei einer die Grundstücksgrenzen überschreitenden Dämmung nur um die Inanspruchnahme geringfügiger Flächen im Zentimeterbereich handeln wird, nicht auch als Verwaltungsmaßnahme iSd § 28 bzw. § 29 WEG, die somit einem Mehrheitsbeschluss zugänglich wäre, in Abhängigkeit vom Inhalt der zu treffenden Duldungsvereinbarung gewertet werden könnte. Zu denken wäre etwa an eine Vereinbarung, die eine Duldung auf jederzeitigen Widerruf vorsieht, für den Fall, dass die Wohnungseigentümergeinschaft die überbaute Grundfläche selbst für den Ausbau oder Anbau benötigt. Wenn auch nicht direkt vergleichbar, stellt auch die Vermietung allgemeiner Teile des Hauses gem. § 28 Z 8 WEG eine ordentliche Verwaltungsmaßnahme dar.

---

<sup>102</sup> Vgl. Twaroch: Grenzüberbauten und Grundstücksgrenzen, NZ 1996, 80; zur sachenrechtlichen Problematik des Grenzüberbaus siehe auch Mader: Der Grenzüberbau in der neueren Judikatur, bbl 1998, 111

<sup>103</sup> Twaroch: Grenzüberbauten und Grundstücksgrenzen, NZ 1996, 80

Im Sinne einer administrierbaren Lösung dieser Frage, sollte diese heikle Problematik jedoch einer gesetzlichen Lösung zugeführt werden.

Soweit überblickbar existieren in Österreich noch keine oberstgerichtlichen Entscheidungen hinsichtlich der Auseinandersetzung über die Frage einer über die Grundstücksgrenze ragenden Wärmedämmung<sup>104</sup>. Anhaltspunkte kann jedoch hierzu die zum Grenzüberbau ergangene Judikatur liefern.

Ein Liegenschaftseigentümer kann aufgrund seines Eigentumsrechts grundsätzlich jederzeit die Räumung der Liegenschaft von jedem verlangen, der ihm gegenüber keinen Rechtstitel zu ihrer Benützung hat.<sup>105</sup> Dieses Recht ist in der natürlichen Freiheit des Eigentums begründet. Das Eigentum ist unverletzlich<sup>106</sup>, das heißt jedoch nicht, dass es schrankenlos ausgeübt werden darf.<sup>107</sup> Die Berufung auf die Freiheit des Eigentums kann aufgrund besonderer Umstände des Einzelfalls rechtsmissbräuchlich sein – so wird auch das Eigentumsrecht durch das Verbot der schikanösen Rechtsausübung beschränkt.<sup>108</sup> Bei einem geringfügigen Grenzüberbau kann der Schikaneinwand des Bauführers berechtigt sein, wenn eine Verhaltensweise des Grundnachbarn vorliegt, die weit überwiegend auf eine Schädigung des Bauführers abzielt, und die Wahrung und Verfolgung der sich aus der Freiheit des Eigentums ergebenden Rechte deutlich in den Hintergrund tritt. Nach nunmehr herrschender Rechtsprechung liegt ein Rechtsmissbrauch nicht nur dann vor, wenn die Schädigungsabsicht den einzigen oder überwiegenden Grund der Rechtsausübung bildet (Schikane), sondern auch dann, wenn zwischen den vom Handelnden verfolgten einzelnen Interessen und den beeinträchtigten Interessen des anderen ein ganz krasses Missverhältnis besteht.<sup>109</sup> Ob ein Rechtsmissbrauch vorliegt, ist eine nach den Umständen des Einzelfalls zu klärende Rechtsfrage.

In der Entscheidung des OGH (8 Ob 39/09g) wurde eine Klage auf Beseitigung eines Betonsockels eines Maschendrahtzauns, der unterirdisch 20 cm in das Nachbargrundstück

---

<sup>104</sup> Ein Beispiel aus der deutschen Judikatur: das Oberlandesgerichts Karlsruhe hat unlängst entschieden, dass der Grundnachbar gem. § 912 BGB nicht dulden muss, dass die Wand des benachbarten Grundstücks mit Wärmedämmplatten versehen wird und damit der Luftraum seines Grundstücks um 15 cm verkleinert wird. Die Durchfahrt des Grundstücks würde demnach erheblich eingeschränkt. Nur ausnahmsweise soll ein Eigentümer ein Eingriff in sein Eigentum und Grundstück hinnehmen müssen, wenn ein grundsätzliches Interesse des Nachbarn besteht. Das allgemeine Interesse an einer Wärmedämmung rechtfertigt einen solchen Überbau jedoch nicht.

<sup>105</sup> § 354 ABGB; RIS-Justiz RS0037903

<sup>106</sup> Art 5 StGG

<sup>107</sup> Vgl. Koziol/Welser aaO 252ff

<sup>108</sup> RIS-Justiz RS 0010395

<sup>109</sup> OGH vom 18.04.2007, 7 Ob 8/07p

ragte, als rechtsmissbräuchlich abgewiesen. Die Voreigentümer des späteren Klägers hatten die Errichtung des Zaunes gesehen und geduldet. Der OGH begründete seine Entscheidung damit, dass bei einem bloß geringfügigen Grenzüberbau der Schikaneeinwand dann berechtigt ist, wenn die Verhaltensweise des Klägers weit überwiegend auf eine Schädigung des Bauführers abzielt und die Wahrung und Verfolgung der sich aus der Freiheit des Eigentums ergebenden Rechte deutlich in den Hintergrund tritt. Dass die Belassung des Grenzüberbaus für den Kläger keine spürbaren Nachteile mit sich brachte, der Rückbau jedoch mit erheblichen Kosten für den Beklagten verbunden gewesen wäre, wurde vom OGH als krasses Missverhältnis zwischen den vom Kläger verfolgten eigenen Interessen und den beeinträchtigten Interessen des Beklagten gewertet.

Ragen die von einem Liegenschaftseigentümer errichteten Baulichkeiten über die Grenze in das Nachbargrundstück hinein, so ist § 418 ABGB anzuwenden.<sup>110</sup> Ein redlicher Bauführer iSd § 418 ABGB ist nach ständiger Rechtsprechung u.a. derjenige, der im Zeitpunkt der Bauführung aus plausiblen Gründen über die Eigentumsverhältnisse am verbauten Grund irren durfte und irrte.<sup>111</sup> Dabei ist zu beachten, dass der Bauführer die Pflicht hat, sich vor der Durchführung des Baus zu vergewissern, ob er auf eigenem oder fremdem Grund baut.<sup>112</sup> Diese Vorsichtsmaßnahme wird insbesondere dann als geboten erachtet, wenn die Bauführung im engsten Grenzbereich zur Nachbarschaftsliegenschaft vorgenommen wird.<sup>113</sup> Redlichkeit wird bereits durch leichte Fahrlässigkeit ausgeschlossen. Ist der Grenzverlauf eindeutig und unstrittig, so geht jede Überschreitung der Grundstücksgrenze im Zuge der Bauführung zur Lasten der Redlichkeit des Bauführers, musste ihm doch klar sein, dass ihm eine Bauführung auf dem in Anspruch genommenen Grundstücksteil nicht zusteht.<sup>114</sup> Grenzverletzungen, die bewusst oder leichtfertig in Kauf genommen werden, genießen demgegenüber keine sonderliche Schutzstellung, selbst wenn ein hoher Beseitigungsaufwand vorliegt<sup>115</sup>. Bei der Beurteilung des Schikaneeinwands kommt der subjektiven Seite des Bauführers erhebliche Bedeutung zu. So wertete der OGH<sup>116</sup> im Falle eines bewusst rechtswidrigen Vorgehens die Aneignung einer nur 1,1 m<sup>2</sup> großen Fläche des Nachbargrundstückes als eine Fehlhandlung des Bauführers und als eine nicht dem Schikaneverbot unterliegende Handlung. Der OGH stellte dort ausdrücklich das bewusst rechtswidrige Verhalten der Bauführerin in den Vordergrund, die die unzulässige

---

<sup>110</sup> Twaroch, Grenzüberbauten und Grundstücksgrenzen, NZ 1996, 80.

<sup>111</sup> RIS-Justiz RS 0103699

<sup>112</sup> Twaroch, Grenzüberbauten und Grundstücksgrenzen, NZ 1996, 80; RIS-Justiz RS 0111116;

<sup>113</sup> MietSlg. 44.021

<sup>114</sup> 1 Ob 265/01 d

<sup>115</sup> Rechtsmissbrauch abweisend: Errichtung einer Spritzbetonnagelwand, deren Nägel nicht wie mit den Nachbarn vereinbart, max. 3 m sondern wesentlich weiter auf das Nachbargrundstück reichen

<sup>116</sup> 7 Ob 593/94, teilweise veröffentlicht in MietSlg 46.172

Überbauung trotz Kenntnis des richtigen Grenzverlaufs und trotz ausdrücklichen Widerspruchs des Grundeigentümers bereits vor Baubeginn, aber auch während des Baues, durchführte. Auch die in einer Entscheidung des OGH<sup>117</sup> vom Beklagten vorgenommene Berufung auf öffentliche Interessen (Errichtung von Kanalsträngen zur Ableitung der aus dem Gemeindegebiet anfallenden Abwässer zu ihrer Verbandskläranlage) musste versagen, da es nicht im wohlverstandenen Interesse der „Öffentlichkeit“ liegen kann, zumindest leichtfertig in Kauf genommene Eigentumsverletzungen zu billigen.

Selbst bei Unredlichkeit des Bauführers kann nach den Umständen des Einzelfalls ein Anspruch des betroffenen Grundeigentümers auf Beseitigung wegen des Einwands des Rechtsmissbrauchs scheitern, wenn ein krasses Missverhältnis bei der Abwägung der berührten Interessen der Parteien vorliegt.

Der OGH verneinte beispielsweise in seiner Entscheidung vom 18.09.2002 zu 9 Ob32/02z das Begehren auf Beseitigung einer Überbauung in einer Länge von 10 Metern und einer Breite von 23 cm im Zuge einer Errichtung eines Zubaus an der Grundstücksgrenze. Die Überbauung der Grundstücksgrenze durch die Beklagte wurde von OGH zwar als fahrlässig beurteilt, sodass die Redlichkeit der Bauführerin ausgeschlossen wurde. Unentschuldigbar wurde jedoch auch die Untätigkeit der betroffenen Klägerin gewertet, da sich der Grenzüberbau bereits bei der Bauverhandlung abgezeichnet habe. Nachdem im gegenständlichen Fall die Belassung des Grenzüberbaus für die Klägerin keine spürbaren Nachteile mit sich brachte und demgegenüber der Rückbau einen beträchtlichen finanziellen Aufwand erfordert hätte, der ein Vielfaches über dem Wert der überbauten Fläche von insgesamt 2 m<sup>2</sup> ausgemacht hätte, wurde das Beseitigungsbegehren abgewiesen.

#### **5.4.1 Duldungsverpflichtung im öffentlichen Baurecht**

In den Baugesetzen der Länder finden sich zwar Regelungen, dass der Nachbar im Rahmen einer Bauführung oder Instandsetzung die Inanspruchnahme seines Grundes unter bestimmten Voraussetzungen zu dulden hat. Davon ist jedoch nur temporäre Beanspruchung für die Durchführung von Arbeiten umfasst. Nach § 126 der Wiener Bauordnung sind die Eigentümer der Nachbarliegenschaften dazu verpflichtet, die anlässlich einer Bauführung oder Instandsetzung notwendigen, ohne Benützung des Nachbargrundes oder des darüber befindlichen Luftraumes nicht möglichen oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglichen Arbeiten einschließlich der nötigen Sicherungsmaßnahmen, wie etwa Pölzungen und Unterfangungen, gegen Ersatz des erlittenen Schadens auf ihrer

---

<sup>117</sup> 1 Ob 239/08s

Liegenschaft zu gestatten. Über die Höhe des erlittenen Schadens entscheiden im Streitfalle die ordentlichen Gerichte.

Soweit ersichtlich, existiert keine Judikatur zur Frage, wie lange eine Inanspruchnahme bzw. Duldung nach § 126 WBO dauern darf. Die dauernde – also nicht nur während einer Bauführung oder Instandsetzung bestehende – Unterfangung eines Gebäudes auf Nachbargrund fällt nicht unter diese Bestimmung; sie ist bewilligungspflichtig und erfordert die Zustimmung der Nachbarn.<sup>118</sup> Notwendige Maßnahmen iSd § 126 Abs 1 WBO müssen jedenfalls zulässige Maßnahmen im Sinne der Bauordnung sein. Zulässig ist ein Bauvorhaben, wenn es nicht bewilligungspflichtig oder zumindest bewilligungsfähig ist.

Nach einer Entscheidung des VfGH<sup>119</sup> ist eine Baubewilligung an sich nicht geeignet, in das Eigentumsrecht des benachbarten Grundeigentümers einzugreifen. Sie beinhaltet lediglich die Feststellung, dass das geplante Bauvorhaben vom öffentlich-rechtlichen Standpunkt des Raumordnungsrechts und des Baurechts her zulässig ist. Normativer Gehalt einer Baubewilligung ist nur der Ausspruch, dass dem zur Bewilligung beantragten Bau kein im öffentlichen Recht fußendes Hindernis entgegensteht. Die Baubewilligung sagt nichts darüber aus, ob der bewilligte Bau nicht etwa mit Mitteln des Privatrechtes verhindert werden kann.<sup>120</sup> Dem Grundeigentümer, der gemäß §354 ABGB jeden anderen vom Betreten seines Grundstückes und damit auch von Bauführungen auf seinem Grund auszuschließen berechtigt ist, bleibt es im Falle einer nach dem Privatrecht unzulässigen Bauführung jedoch unbenommen, eine derartige Bauführung mit den Mitteln des Privatrechtes (Eigentumsfreiheitsklage - §523 ABGB) zu bekämpfen.

## **5.5 Was ist bei liegenschaftsübergreifenden Sanierungen zu beachten**

Bei liegenschaftsübergreifenden Sanierungen, wenn etwa beispielsweise dadurch gemeinsam genutzte Gemeinschaftsanlagen wie etwa Müllräume, Beheizungsanlagen, Spielplätze, Garageneinfahrten etc. geschaffen werden, ist darauf zu achten, die jeweiligen Nutzungsrechte (Servitute) der einzelnen Liegenschaften zu regeln und grundbücherlich sicherzustellen.

---

<sup>118</sup> Kirchmayer: Wiener Baurecht Kommentar, Anmerkungen zu § 126

<sup>119</sup> VfGH vom 3.6.1997, B3509/96

<sup>120</sup> VwSlg A8161/1972

## **5.6 Förderrechtliche Auflagen für die Sanierung – ausgewählte Änderungen durch die WWFSG-Novelle 2010**

### **5.6.1 Anbotswohnungen**

Mit der Neufassung des § 64 Abs 2 bis 6 WWFSG erfolgte nunmehr auch eine Änderung hinsichtlich der Mietzinsbeschränkungen der sogenannten „Anbotswohnungen“. Bis dahin galt für die sogenannten „Anbotswohnungen“ (Vorschlagsrecht der Stadt Wien), dass Mietzinsvereinbarungen nur unbefristet und auch nach Förderdauer nur bis zur Höhe des Kategoriemietzinses vereinbart werden. Im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes schien es nicht länger begründbar, die Mieter von Anbotswohnungen besser zu behandeln, weshalb sich nun die Mietzinsbildungsbestimmungen für Anbotswohnungen nicht mehr von jenen der anderen Wohnungen unterscheiden, weiterhin jedoch nur unbefristet abgeschlossen werden dürfen.

### **5.6.2 Mietzinsbildung – Neudefinition kostendeckender Hauptmietzins**

Der kostendeckende Mietzins (§ 64 WWFSG) gilt nun verpflichtet für im Standard angehobene Wohnungen im Altbestand im Rahmen einer Sockelsanierung oder einer Totalsanierung sowie für neugeschaffene Wohnungen (Zubau, DG-Ausbau) im Rahmen einer Sockelsanierung oder Totalsanierung auch in Verbindung mit einer Thewosanforderung.

Der Verteilungszeitraum des § 18 „kann“ bis zu 20 Jahren ausgeweitet werden. Nach § 64 Abs 1 WWFSG kann der Verteilungszeitraum auf 20 Jahre ausgedehnt werden (im Unterschied zur bundesgesetzlichen Vorschrift eines 10-jährigen Verteilungszeitraums)

### **5.6.3 Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan**

Die für mehrere Förderschienen geltende Fördervoraussetzung der Vereinbarkeit mit den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen wurde beibehalten. Diese Fördervoraussetzung wurde von mehreren Seiten kritisiert, da sie für bedeuten kann, dass für die Erlangung einer Förderung Hoftrakte oder einzelne Stockwerke geschliffen werden müssen, was wiederum mit empfindlichen Nutzflächenverlusten verbunden ist.



## **6 Empfehlungen für die Überwindung rechtlicher Sanierungshindernisse**

---

### **6.1 Lockerungen bei Mietzinsbeschränkungen – Schaffung neuer Belohnungstatbestände für nachhaltige Sanierung**

Der Umstand, dass die Fördermittel auf Länderebene zunehmend gekürzt werden (bei Förderungsanträgen auf Sanierung von Wohnungen, Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern in Wien können derzeit keine nicht-rückzahlbaren Beiträge in Anspruch genommen werden, was heißt, dass zurzeit kann keine Einmal-Zuschuss-Förderung gewährt werden), wären Impulse für die Aktivierung von Eigenkapital als Anreiz für die Umsetzung freifinanzierter Sanierung notwendig und zweckmäßig.

Die geltenden Mietzinsbeschränkungen bieten für Hauseigentümer bzw. Investoren kaum Anreize, innovative Sanierungen an Gründerzeitgebäuden zu setzen. Im Gründerzeitbestand würden aus mietrechtlicher Sicht Sanierungsanreize am effektivsten in einer Lockerung der Mietzinsobergrenzen gesetzt werden können, die allenfalls an qualitative Voraussetzungen der Sanierung gebunden sein könnten. Derartige „Belohnungstatbestände“, die die Vereinbarung eines freien oder angemessenen Mietzinses bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen ermöglichen, hat es im Mietrecht immer wieder gegeben<sup>121</sup>. Überdacht werden sollten in diesem Zusammenhang auch die Eingriffsmöglichkeiten in bestehende Mietverträge: hier wären vereinfachte Möglichkeiten der nachträglichen Mietzinsanhebung abseits eines § 18 Verfahrens anzustreben.

### **6.2 Duldungspflichten für die nachträgliche Modernisierung**

Anzudenken wäre auch eine Ausweitung der Duldungspflichten für Modernisierungsmaßnahmen im Inneren des Mietobjekts, wie sie im deutschen Mietrecht vorgeschlagen wurden. Insbesondere bei der Schaffung gemeinsamer Wärmeversorgungsanlagen erweist sich die Aufrechterhaltung der Gasleitung für einzelne Mietgegenstände, die sich gegen den Anschluss an die gemeinsame Wärmeversorgungsanlage aussprechen, als problematisch.

---

<sup>121</sup> Siehe beispielsweise § 53 MRG oder § 46c MRG

### 6.3 Gesetzliche Verankerung einer Duldungspflicht des Grundnachbarn

Im Hinblick auf eine administrierbare Lösung zur Förderung der Umsetzung von thermischen Sanierungsarbeiten, wovon freilich nicht nur der Gründerzeitbestand betroffen ist, wäre eine gesetzliche Verankerung einer etwaigen Duldungspflicht für die Inanspruchnahme des Luftraums eines angrenzenden Nachbargrundstücks anlässlich der Anbringung eines Vollwärmeschutzes anzustreben. Diese Form eines Legalservituts könnte entweder vorzugsweise seitens des Bundesgesetzgebers oder aber durch die Landesgesetzgeber in den jeweiligen Bauordnungen normiert werden. Einer österreichweit einheitlichen und daher bundesgesetzlichen Lösung im Rahmen des Nachbarschaftsrechts wäre sicher der Vorzug einzuräumen.

Eine derartige Duldungspflicht würde zwar eine Eigentumsbeschränkung darstellen, die jedoch durchaus verfassungskonform verfügt werden kann, sofern dadurch nicht der Wesensgehalt des Grundrechtes der Unversehrtheit des Eigentums berührt oder in anderer Weise gegen einen Verfassungsgrundsatz verstoßen wird, die Eigentumsbeschränkungen im öffentlichen Interesse liegt und nicht unverhältnismäßig ist. Öffentlich rechtliche Beschränkungen, die eine Duldungspflicht des Nachbarn zur Inanspruchnahme seines Grundes vorsehen finden sich beispielsweise auch im Steiermärkischen Kanalgesetz 1988<sup>122</sup>, dem Starkstromwegegesetz 1968<sup>123</sup> oder im Wasserrechtsgesetz.<sup>124</sup>

Da es sich um einen längerfristigen bzw. dauernden Eingriff in das Eigentumsrecht handeln würde, der einer zwangsweisen Dienstbarkeitsbegründung gleichzusetzen ist, wäre eine solche Duldungsverpflichtung nur gegen angemessene Entschädigung zu verfügen. Einer Regelung sollte dabei wohl gleich auch die Frage zugeführt werden, wer die Kosten der Beseitigung der Wärmedämmung trägt, im Fall dass der verpflichtete Nachbar selbst anbaut. Ob diese Kosten mit der zu leistenden Entschädigung abgegolten sind oder aber erst im tatsächlichen Anlassfall zu leisten sind.

---

<sup>122</sup> §§ 5 und 6 Stmk Kanalgesetz sieht eine Duldungspflicht gegen angemessene Entschädigung vor, wenn der Anschluss einer Hauskanalanlage nur über fremden Grund durchgeführt werden kann

<sup>123</sup> §§ 5 und 11 StarkstromwegeG 1968

<sup>124</sup> § 111 Abs 4 WRG sieht eine Art konkludente Einräumung einer Dienstbarkeit vor, wenn man gegen die Inanspruchnahme des eigenen Grundes keine Einwendungen erhebt.