

Schwerpunkt

Geförderte Sanierung

Die Entwicklung der geförderten
Wohnhaussanierung in Österreich

Mietzinsrechtliche Aspekte der Sanierung
von Gründerzeitgebäuden

Barrierefreiheit im Althaus

Forum Immobilientreuhänder

Zu den Duldungspflichten der Mieter
bei Sanierungsarbeiten

Mietzinsrechtliche Aspekte der innovativen Sanierung und Modernisierung von Gründerzeitgebäuden

Die Investitionsentscheidung, ein Gründerzeitgebäude qualitativ hochwertig zu sanieren, wird wesentlich von der Frage mitbestimmt werden, inwieweit diese Kosten, von deren Einsparungseffekten primär der Nutzer durch einen besseren Wohnkomfort und niedrigere Energieverbrauchskosten profitiert, im Rahmen der gesetzlichen Mietzinsbeschränkungen finanzielle Deckung finden können.

§ 16 MRG

Richtwert;
Mietzins;
umfassende
Sanierung;
thermische
Verbesserung

KARIN SAMMER

A. Umfassende Sanierung und Mietzinsbeschränkungen in Gründerzeitgebäuden

Mit innovativen Sanierungsmaßnahmen können auch im Gründerzeitbestand respektable Ergebnisse hinsichtlich der Energieeinsparung, der Verbesserung des Wohnkomforts und der architektonischen Qualität erzielt werden.¹⁾ Wie die Umsetzung laufender Pilotprojekte im Rahmen des Leitprojekts „Gründerzeit mit Zukunft“²⁾ zeigt, können mit ambitionierten Sanierungsmaßnahmen selbst Gründerzeitgebäude an den energietechnischen Standard von Niedrigenergiehäusern herankommen. Die Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäudehülle stellt jedoch nur einen Teilaspekt einer umfassenden Gebäudesanierung dar, die von der Erneuerung der Gebäudetechnik, Neugestaltung der allgemeinen Teile, der Innenhöfe, der Schaffung von Gemeinschaftseinrichtungen bis hin zu einer Optimierung und Sanierung des Innenraums der Wohnungen reicht.

Auch ein durchgreifend rundum saniertes und thermisch verbessertes Gründerzeitgebäude, das sowohl wirtschaftlich als auch hinsichtlich seiner bautechnischen Gebäude- und Wohnungsausstattungsstandards mit den zeitgemäßen Anforderungen eines Neubaus konkurrieren kann, bleibt in mietrechtlicher Hinsicht weiterhin, was es bisher war – ein Altbau im Vollanwendungsbereich des MRG. Damit gelten auch für umfassend sanierte Gründerzeitgebäude weiterhin die jeweiligen gesetzlichen Mietzinsbegrenzungen.

Ausnahmen sieht das Gesetz im Wesentlichen nur für neu geschaffene Mietgegenstände in Dachaus- und Dachaufbauten (Baubewilligung nach 2001) oder für Mietgegenstände in einem Gründerzeithaus vor, die mit einer Baubewilligung nach 2006 durch einen Zubau neu geschaffen wurden. Die Transformation eines Altbaus zu einem 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 Außen-

mauern 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.

Die gesetzlichen Mietzinsobergrenzen spielen daher bei der Entscheidung, ein Gebäude umfassend zu sanieren, eine gewichtige Rolle. Doch können die mit einer durchgreifenden Sanierung eines Gründerzeitgebäudes verbundenen Aufwendungen innerhalb der mietzinsrechtlich vorgegebenen Schranken finanziert werden?

Der vorliegende Beitrag widmet sich im Folgenden der Frage, inwieweit eine durchgreifende Sanierung und im Zusammenhang damit auch die Verbesserung der Energieeffizienz in den gesetzlichen Mietzinsbildungsvorschriften, insb im Zuschlagssystem der Richtwertmietzinsbildung Berücksichtigung finden kann. Die Ausführungen zum Richtwertmietzins beschränken sich exemplarisch auf Wien, da dieser, obwohl ein Bundesgesetz, weitgehend in Wien praktische Bedeutung erlangt. So befindet sich nicht nur der größte Gründerzeitgebäudebestand in Wien. Aufgrund seines niedrigen Ausgangswerts (aktuell € 4,91/m²)³⁾ ist auch eine entsprechend hohe Diskrepanz zu den erzielbaren Marktmietzinsen festzustellen.

B. Mietzinsbegrenzungen bei Neuvermietung in Gründerzeitgebäuden nach erfolgter Modernisierung

Sofern nicht ein Ausnahmetatbestand die Vereinbarung eines angemessenen oder freien Mietzinses

Mag. Karin Sammer ist Wohnrechtsexpertin des Österreichischen Verbands der Immobilienreuhändler.

1) Ausführlicher s Hüttler/Sammer in immolex 2010/237.

2) Leitprojekt „Gründerzeit mit Zukunft“; s dazu www.gruenderzeitplus.at

3) Der Richtwert für Wien ist nach dem Burgenland der zweitniedrigste in Österreich.

rechtfertigt, wird bei einer Neuvermietung nach erfolgter Sanierung der Richtwertmietzins zur Anwendung gelangen. Zeitlich befristete Ausnahmen können sich entweder infolge eines Mietzinserhöhungsverfahrens gem § 18 MRG oder aber aufgrund förderrechtlicher Bestimmungen im Rahmen einer Sockel- oder Totalsanierung ergeben, da ein anzuwendender förderungsrechtlicher Mietzins den Mietzinsbeschränkungen des MRG vorgeht.⁴⁾

1. Die „Deckungsmiete“ nach dem WWFSG

Mit der letzten Änderung des WWFSG 2010 wurden auch die förderungsrechtlichen Mietzinsbildungsvorschriften⁵⁾ novelliert und die „Deckungsmiete“ neu definiert. Der Mietzins aller mit Fördermittel angehobenen oder neu hergestellten Wohnungen darf demnach nicht mehr betragen, als anteilig für die Rückzahlung der geförderten Darlehen auf deren 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 der gewährten Fördermittel⁶⁾ auf Förderdauer ergeben. Als weiterer Hauptmietzinsbestandteil darf auf Förderungsdauer zur Finanzierung künftiger Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten (§§ 3, 4 MRG) ein Betrag von höchstens € 0,50/m² Nutzfläche vereinbart werden.⁷⁾ Bei befristeten Mietverhältnissen sieht das Förderungsrecht analog zum MRG einen Abschlag von 25% des ermittelten kostendeckenden Mietzinses vor.⁸⁾

Die Deckungsmiete kommt jedoch nur bei Überlassung eines im Standard angehobenen Mietgegenstands, der mit wohnungsinneitigen Sanierungsmaßnahmen gefördert (SOS/TOS)⁹⁾ wurde, sowie bei Überlassung eines durch Dachgeschossausbauten, Auf- und Zubauten neu geschaffenen Mietgegenstands (Zubau, DG-Ausbau im Rahmen SOS, TOS/Thewosan) zur Anwendung. Nur in diesen Fäl-

len ist nach § 64 Abs 2 und 4 WWFSG die Vereinbarung höchstens eines „kostendeckenden Mietzinses“ (Deckungsmiete) zulässig. Für jene Mietgegenstände der Liegenschaft, die nicht wohnungsinneitig mit Fördermitteln „aufkategorisiert“ wurden, sind weiterhin die Mietzinsbildungsvorschriften des MRG heranzuziehen (s dazu Tabelle 1).

Bei Überlassung eines mit Fördermitteln im Standard angehobenen Mietobjekts ermittelt sich die Deckungsmiete aus anteiligen hausseitigen Sanierungsmaßnahmen und anteiligen 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. Der Kostenanteil an den wohnungsinneitigen Maßnahmen ist wiederum nach dem Verhältnis der

4) Gem § 16 Abs 12 MRG bleiben Mietzinsbildungsvorschriften in förderungsrechtlichen Bestimmungen unberührt.

5) § 64 Abs 2 und 4 WWFSG.

6) Dazu gehören: Förderzuschüsse und Annuitätenzuschüsse für die Tilgung und Verzinsung von Kapitalmarktdarlehen, Landesförderungsdarlehen, die Rückzahlung von gewährten Zuschüssen sowie der Abstattung und Verzinsung von vom Förderungswerber eingesetzten Eigenmitteln, die sich auf Förderungsdauer ergeben.

7) § 64 Abs 2 iVm § 63 Abs 3 WWFSG. Dieser Betrag valorisiert sich jährlich zu Jahresbeginn auf Basis des Indexwerts des VPI 2000 für Juni 2009.

8) § 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.

9) Bezeichnete Förderschienen nach dem Wiener Wohnbauförderungsrecht: SOS Sockelsanierung, TOS Totalsanierung.

	Frei finanzierte Sanierung, Erhaltungsförderung, Thewosan	Sockelsanierung	Totalsanierung
Aufrechte Mietverhältnisse	Mietzinsanhebung infolge Sanierung ausschließlich über <ul style="list-style-type: none"> ■ §-18-Erhöhung oder ■ freiwillige (schriftliche) Vereinbarung (§ 16 Abs 1 Z 5 oder § 16 Abs 10 MRG) 	Mietzinsanhebung infolge Sanierung ausschließlich über <ul style="list-style-type: none"> ■ Erhöhung (diese ersetzt Deckungsmiete) oder ■ freiwillige (schriftliche) Vereinbarung (§ 16 Abs 1 Z 15 oder § 16 Abs 10 MRG), höchstens jedoch der kostendeckende Mietzins 	
Mietzins bei Neuverträgen	Jeweils gesetzlich zulässiger Mietzins: <ul style="list-style-type: none"> ■ Richtwert ■ Angemessener Mietzins ■ Freier Mietzins 	Bei Objekten, an denen geförderte wohnungsinneitige Maßnahmen (Kategorieanhebungen) durchgeführt wurden: Deckungsmiete auf Förderdauer; danach gesetzlich zulässiger MZ. Für alle übrigen Objekte (zB Geschäfte, Wohnungen, an denen keine geförderten Verbesserungsmaßnahmen durchgeführt wurden): gesetzlich zulässiger MZ	Bei Objekten, an denen geförderte wohnungsinneitige Maßnahmen (Kategorieanhebungen) durchgeführt wurden: Deckungsmiete auf Förderdauer; danach gesetzlich zulässiger MZ. Für alle übrigen Objekte (zB Geschäfte, Wohnungen, an denen keine geförderten Verbesserungsmaßnahmen durchgeführt werden): gesetzlich zulässiger MZ

Tabelle 1

förderbaren Nutzfläche der betroffenen Wohnung zur förderbaren Nutzfläche aller von den wohnungsinnenseitigen Maßnahmen betroffenen Wohnungen zu ermitteln.

Wie eine Berechnung eines konkreten Sanierungsfalls¹⁰⁾ zeigt, beläuft sich der kostendeckende Mietzins für eine im Rahmen einer Sockelsanierung geförderte Wohnungssanierung (anteilige Haus- und wohnungsseitige Maßnahmen) dank einer entsprechend hohen Förderquote von 45% auf etwa € 6,-/m². Ohne die Subventionierung durch Fördermittel würde der kostendeckende Mietzins für eine neu sanierte Wohnung in einem durchgreifend sanierten Gebäude unter Zugrundelegung desselben Berechnungsprinzips jedoch rund € 11,-/m² betragen.

Während das Wohnbauförderungsrecht als lex specialis den Vermieter im Rahmen der Kostendeckungsmiete berechtigt, das Sanierungsvorhaben unter Einrechnung der Fördermittel innerhalb von 15 Jahren zu refinanzieren, dürfte für den freifinanzierenden Vermieter (unter der Annahme, dass dieselben Maßnahmen finanziert wurden) eine Kostendeckung über den Richtwertmietzins selbst unter günstigen Voraussetzungen bei Weitem nicht erzielbar sein.

2. Der Erhaltungszustand im Richtwertmietzins

Der für den Mieter relevante Erhaltungszustand des Gebäudes stellt grundsätzlich ein im Richtwertsystem verankertes Bewertungskriterium dar.¹¹⁾ Die mietrechtliche Normwohnung befindet sich in einem Gebäude in ordnungsgemäßigem Erhaltungszustand. Die Legaldefinition des § 2 Abs 2 RWG sieht hierfür einen Zustand seiner allgemeinen Teile vor, der nicht bloß vorübergehend einen ordentlichen Gebrauch der Wohnung gewährleistet. Das untere Ende der Skala in Richtung „unordnungsgemäßigem“ Erhaltungszustand stellen daher die im Gesetz ausdrücklich genannten zum Zeitpunkt der Vermietung vordringlich anstehenden privilegierten Erhaltungsarbeiten¹²⁾ an allgemeinen Teilen des Hauses dar. Das Gebäude, in dem sich die mietrechtliche Normwohnung befindet, ist zwar grundsätzlich in einem guten Erhaltungszustand, muss aber nicht zwingend in einem besonders guten Zustand sein.¹³⁾ Nur dann, wenn der ordentliche Gebrauch der Wohnung wegen des Erhaltungszustands der allgemeinen Teile des Hauses längerfristig nicht gewährleistet ist oder privilegierte Erhaltungsarbeiten anstehen, liegt eine gem § 16 Abs 2 MRG Abschlüsse 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 Abschlüssen hat der Gesetzgeber hingegen nicht vorgesehen. Offenbar stellte der Gesetzgeber auch auf ein nicht einwandfreies äußeres Erscheinungsbild eines Hauses als der Norm entsprechend ab.¹⁴⁾ Demgegenüber ist das obere Ende der Skala, ab wann der Erhaltungszustand des Gebäudes ein „überdurchschnittlicher“, einen Zuschlag rechtfertigender ist, weitgehend unbestimmt.

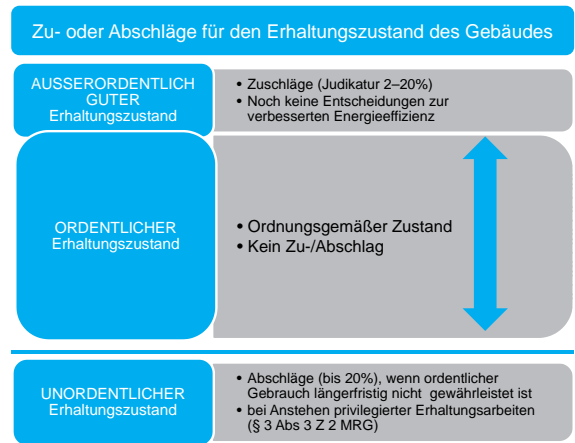


Abbildung 1

Die Rsp hat sich bislang erst vereinzelt mit der Frage der Zuschlagswürdigkeit eines überdurchschnittlichen Erhaltungszustands auseinandergesetzt. Dabei fällt auf, dass dieser häufig erst im Zusammenhang mit außergewöhnlichen oder eleganten „Luxusausstattungen“ wie Marmorverkleidungen, geätzten Glasscheiben, Reliefs, Wand- oder Deckenfresken¹⁵⁾ etc zu begründen versucht wird. Ein Zuschlag in Höhe von 10%¹⁶⁾ erfolgte aber etwa auch für das kurz vor Abschluss des Mietvertrags general-sanierte (sockelsanierte) Gebäude, welches sich in einem äußerst gepflegten und erstklassigen Erhaltungszustand befunden hat. In einer weiteren Entscheidung¹⁷⁾ wurden 10% auch bei einem neu sanierten Gebäude als gerechtfertigt angesehen, das – nachdem die Fassaden, Fenster und Türen ebenso wie das Stiegenhaus eines sehr schönen alten Bürgerhauses renoviert wurden – in einem optisch außerordentlich guten Zustand war und darüber hinaus über eine überdurchschnittlich elegante Ausstattung verfügte. Auch gegen die Quantifizierung eines Zuschlags in Höhe von 20% zum Richtwert hegte das RekG¹⁸⁾ in einer weiteren Entscheidung keine Bedenken, nachdem sich das Haus in einem weit überdurchschnittlichen Zustand befunden habe, von außen einen äußerst gepflegten Eindruck machte und sich im Stiegenhaus geätzte Glasscheiben befanden. In einer anderen Entscheidung rechtfertigte auch die Lage in einem Jugendstilhaus einen Zuschlag von 5%, da auch das ansprechende Ambiente eine positive Auswirkung auf den Wohnwert einer Wohnung habe.¹⁹⁾ Ausgehend von der jüngsten Rsp sollte Schuster²⁰⁾ wohl recht behalten, dass selbst ein „überdurchschnittlich“ guter Erhaltungszu-

10) Sockelsanierung mit Dachgeschoßausbau, Verringerung des Heizenergiebedarfs von 138 auf 32 kWh/m²a.

11) § 16 Abs 2 Z 5 MRG, so auch OGH 25. 3. 2010, 5 Ob 50/10 d immolex LS 2010/61.

12) § 3 Abs 3 Z 2 MRG.

13) 40 R 28/10 d.

14) 39 R 368/99 b MietSlg 51.317.

15) 41 R 168/99 f.

16) 41 R 14/05 w.

17) LGZ Wien 28. 3. 2007, 39 R 89/07 p MietSlg 59.258.

18) ZRS Wien 12. 12. 2002 38 R 138/02 d.

19) 41 R 151/03 i.

20) Schuster, wobl 1996, 91.

stand kaum einen geldwerten Niederschlag finden würde. In einer Entscheidung des ZRS Wien²¹⁾ sollte sich der auch vom Gericht anerkannte sehr gute Zustand eines Hauses nach einer umfassenden Sanierung nur mit einem Zuschlag in Höhe von 2% auswirken. Dies mit der Begründung, dass sich ab dem Zeitpunkt der Sanierung der Zustand des Hauses und des äußeren Erscheinungsbilds verschlechterte, aber mit dem Zuschlag der Mieter auf Dauer des Mietverhältnisses einen höheren Mietzins für das attraktive Erscheinungsbild einschließlich der allgemeinen Teile zahlte. Das demgegenüber mit den Jahren sich verschlechternde Erscheinungsbild wäre daher nur behutsam mit Zuschlägen zu honorieren. In diesem Sinne würde sich ein rundum saniertes Gebäude jedoch kaum messbar von einer schäbigen, abgewohnten Baulichkeit (an dem gerade keine privilegierten Erhaltungsarbeiten anstehen und daher kein Abschlag vom Richtwert vorzunehmen ist) unterscheiden.

3. Energieeffizienzmaßnahmen und Richtwert

Zur konkreten Frage, inwieweit die verbesserte Energieeffizienz im Zuschlagssystem der Richtwertmietzinsbildung Einfluss finden kann, liegt bisher noch keine Rsp vor. Ein Gründerzeitgebäude ist unstrittig ein „ungedämmtes“ Haus, an dessen wärmetechnische Anforderungen keine hohen Maßstäbe gesetzt werden. Werden nun nachträglich Energieeffizienzmaßnahmen gesetzt, rechtfertigen diese Maßnahmen einen Zuschlag, da die mietrechtliche Normwohnung wohl über keine heute übliche wärmetechnische Ausgestaltung verfügt. Verbesserungen in die wärmetechnische Beschaffenheit des Gebäudes erweisen sich auch zum nachhaltigen Vorteil für den Wohnungsnutzer, der neben der Erhöhung des Wohnkomforts auch von geringeren Heizkosten profitiert.

Die neu überarbeiteten Richtlinien der MA 25, die bislang lediglich Abschläge für den Erhaltungszustand vorsahen, erwägen nun auch Zuschläge von bis zu 10%, wenn über den gesetzmäßig geforderten guten Erhaltungszustand des Hauses hinausgehende Merkmale (zB Wärmedämmfassaden, deren Werte mittels Energieausweis nachgewiesen werden, usw) vorhanden sind.²²⁾

Um auch annäherungsweise ein Relationsverhältnis zu den Investitionskosten herzustellen, könnte hilfsweise auch ein der Richtwertermittlung zugrunde liegendes Bemessungsprinzip herangezogen werden, wie dies 1994 anhand der Ermittlung der Baukostenanteile für jene Anlagen und Ausstattungen erfolgte, mit denen ein Gründerzeithaus typischerweise nicht ausgestattet ist: Bei der Ermittlung des Richtwerts im Jahr 1994 wurden von den 1992 förderbaren Gesamtbaukosten (S 14.600,-) vorab jene Baukostenanteile für im Altbau „untypische Gebäudeausstattungen und Anlagen“ (Garagen, Lift, Gemeinschaftsräume, ...) in Abzug gebracht, die 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 bildete sodann den Höchstbetrag des so ermittelten monatlichen Zuschlags.

Welchen Anteil thermisch energetische Maßnahmen in den dem Richtwert für Wien zugrunde liegenden Herstellungskosten aus dem Jahr 1992 hatten, ist heute nicht mehr rekonstruierbar. Da zum Zeitpunkt der Einführung des Richtwerts vor mittlerweile 17 Jahren Fragen der Wärmedämmung bzw der thermischen Sanierung im Wohnbau noch kein entsprechender Stellenwert zukam,²³⁾ erfolgte auch keine Bewertung durch den Wohnrechtsgesetzgeber.

Zur annähernden Ermittlung dieses Betrags 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. Basierend auf der geltenden Sanierungsverordnung für Wien ist das derzeit ein Betrag in Höhe von € 260,-/m².

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/m² errechnen (€ 260,- x 5,5% : 12 = € 1,20/m²). Diese könnten als Höchstbetrag für die wärmetechnische Ausgestaltung des Gebäudes als Zuschläge herangezogen werden und eine Skalierung abhängig vom erreichten Heizwärmebedarf des Gebäudes vorgenommen werden. Der so ermittelte Höchstbetrag könnte etwa bei Erreichen des Niedrigenergiestandards 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/m²a 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 160 kWh/m²a) aufweist. Abhängig vom Einzelfall können Gründerzeitgebäude mit ambitionierten thermischen Sanierungsmaßnahmen einen Heizwärmebedarf etwa im Bereich zwischen 30 und 50 kWh/m²a realisieren. Auf Basis nachstehenden Skalierungsvorschlags würden damit erst entsprechend höherwertige Sanierungen auch höhere Zuschläge rechtfertigen.

21) 40 R 28/10 d.

22) www.wien.gv.at/wohnen/wohnbau technik/pdf/richtwert-bis.pdf

23) Das zeigen auch die im maßgebenden Jahr (1992) geltenden Anforderungen der Bauordnung an die festgelegten Wärmedurchgangskoeffizienten.

4. Zuschlagsmodell für verbesserte Energieeffizienz über fiktiven Baukostenanteil (förderbare Höchstkosten lt SanVO Basis € 260,-/m²)

Die Informationen über den erreichten Heizwärmebedarf ließen sich leicht aus dem Energieausweis entnehmen, der in diesem Fall als obligatorisch anzusehen wäre (s dazu Tabelle 2).

Die Ermittlung des Zuschlags über den Baukostenanteil würde weitgehend der Systemlogik der Richtwertmietzinsbildung entsprechen. Damit würde ansatzweise eine Relation zu den Investitionskosten berücksichtigt, ohne die Höhe des Richtwertmietzinses übermäßig zu belasten. Darüber hinaus erfährt der Richtwertmietzins im angemessenen Mietzins seine Deckelung, womit auch der Kumulierung mit allfälligen anderen Zuschlägen eine Grenze gesetzt ist. Der Richtwert stellt grundsätzlich ein bewegliches System

dar und sollte daher auch die Möglichkeit bieten, angemessen auf die geänderten Anforderungen des Markts und der bautechnischen Entwicklung zu reagieren. Auch wenn der OGH betont, dass der Wert einer Wohnung nur insgesamt erfassbar sei und es daher nicht im Sinne des Gesetzgebers liege, allen technischen Änderungen durch einen Wildwuchs an Zuschlägen Rechnung tragen zu wollen,²⁴⁾ sollte sich dennoch eine Verhältnismäßigkeit der getätigten Aufwendungen auch im Zuschlagssystem widerspiegeln können. Da jedoch, wie der oberste Gerichtshof wiederholt betont, die Einführung des Richtwertmietzinses dem öffentlichen Interesse an erschwinglichem Wohnraum diene, sind auch dem Instrumentarium des Richtwertmietzinses enge Grenzen gesetzt.²⁵⁾

24) 5 Ob 86/08 w.

25) 5 Ob 50/10 d sowie 5 Ob 271/09 b.

	HWB in kWh/m ² a	Zuschlag in €/m ²	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 2

SCHLUSSTRICH

Viele Gründe sprächen dafür, die geltenden Mietzinsbegrenzungen zu lockern und neue „Belohnungstatbestände“ für die durchgreifende Sanierung von Gründerzeitgebäuden vorzusehen, die allenfalls auch an qualitative Sanierungsvoraussetzungen gebunden werden könnten. Derartige Belohnungstatbestände, die die Vereinbarung eines angemessenen oder freien Mietzinses unter bestimmten Voraussetzungen ermöglichen, hat es im Mietrechtsgesetz immer wieder gegeben (zB

§ 53 oder § 46 c MRG). Mit der nachhaltigen und durchgreifenden Sanierung von Gründerzeitgebäuden wird qualitativ hochwertiger Wohnraum geschaffen, der in vieler Hinsicht einer Neuerrichtung um nichts nachsteht. Schließlich stellt eine durchgreifende Sanierung einen graduellen Grenzfall zur Neuschaffung dar – Letzten hat der Wohnrechtsgesetzgeber zu Recht von den Mietzinsbeschränkungen ausgenommen oder zumindest begünstigt.