

Gründerzeit mit Zukunft

Subprojekt 2: Grundlagen und Machbarkeitsstudien

C. Amann, K. Sammer, M. Havel, D. Wirth,
F. Oetl, H. Schöberl, H. Berger, et al.

Berichte aus Energie- und Umweltforschung

1a/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

Christof Amann, Walter Hüttler, Johannes Rammerstorfer, Barbara Jörg
e7 Energie Markt Analyse GmbH

Helmut Berger, Karl Spreizhofer, Christina Kaufmann, Martin
Pfaffenbichler
Allplan GmbH

Doris Wirth, Moritz Fiebinger, Gordana Scielzo,
Martin Kitzler, Christoph Weindl
Bluewaters Environmental Consulting

Margarete Havel
Havel & Havel Beratungs GmbH

Karin Sammer
Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder ÖVI

Fritz Oettl, Ursula Schneider, Günter Hanninger, Margit Böck
pos architekten ZT-KG

Helmut Schöberl, Richard Hofer, Christoph Lang
Schöberl & Pöll OEG

Wien, Juni 2012

Ein Projektbericht im Rahmen des Programms



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

Kurzfassung	10
1 Einleitung.....	16
1.1 Ausgangssituation	16
1.2 Projektziel.....	17
2 Hintergrundinformationen zum Projektinhalt	18
2.1 Vorarbeiten zum Thema	18
2.2 Innovationsgehalt des Projekts	19
2.3 Verwendete Methoden	20
3 Ergebnisse des Projektes.....	21
3.1 Technische Aspekte	21
3.1.1 Motivation	21
3.1.2 Inhalte und Zielsetzungen.....	21
3.1.3 Methodische Vorgehensweise	22
3.1.4 Ergebnisse.....	22
3.1.5 Ausblick und Empfehlungen	24
3.2 Kosten und Wirtschaftlichkeit	25
3.2.1 Kosten.....	25
3.2.2 Wirtschaftlichkeitsanalyse.....	28
3.2.3 Quellen und Literatur	36
3.3 MieterInnenbetreuung	40
3.3.1 Einleitung	40
3.3.2 Wichtige Überlegung vor der Sanierungsentscheidung.....	41
3.3.3 Erste Schritte zur Förderung der Sanierung	51
3.3.4 Informationsstrategien	52
3.3.5 Qualitativ hochwertige Sanierung – umfassendes Sanierungskonzept	54
3.3.6 Hemmnisse für eine Sanierungsentscheidung	57
3.3.7 Sanierung der Wohnungen – Standardanhebung	58
3.3.8 Betreuung der MieterInnen während der Umsetzung.....	61
3.3.9 Unvorhergesehene Kosten	61
3.3.10 Dämmen an der Grundgrenze	62
3.4 Mietrechtliche Rahmenbedingungen.....	65
3.4.1 Einleitung	65

3.4.2	Methode	66
3.4.3	Modernisierungsmaßnahmen und Mietzinsbeschränkungen in Gründerzeitgebäuden	67
3.4.4	Duldungspflicht der Mieter bei nachträglichen Modernisierungsmaßnahmen	114
3.4.5	Besondere Rechtsfragen im Zusammenhang mit nachträglichen Modernisierungsmaßnahmen in Gründerzeitgebäuden.....	115
3.4.6	Empfehlungen für die Überwindung rechtlicher Sanierungshindernisse	126
3.5	Machbarkeitsstudien	129
4	Detailangaben in Bezug auf die Ziele des Programms	130
4.1	Einpassung in das Programm und Beitrag zum Gesamtziel	130
4.2	Verwertung der Ergebnisse und Einbeziehung der Zielgruppen	130
5	Schlussfolgerungen zu den Projektergebnissen	132
6	Ausblick und Empfehlungen	135
7	Literaturverzeichnis	136
8	Anhang	136

Kurzfassung

Ausgangssituation/Motivation

Gründerzeitgebäude (Bauzeit ca. 1850-1918) sind sowohl durch das Volumen als auch durch die kulturhistorische Prägung des Stadtbildes ein wesentlicher Teil des Baubestandes von Wien und vielen anderen Städten im ehemaligen habsburgischen Einflussbereich. In Graz und Wien liegt der Anteil des Wohnungsbestands in Gründerzeitgebäuden zwischen einem Viertel und einem Drittel. Bezogen auf ganz Österreich befinden sich rund 600.000 und damit knapp ein Fünftel der Hauptwohnsitzwohnungen in den insgesamt 350.000 Gebäuden, die vor 1919 errichtet wurden. Diese Objekte weisen zwar mehrheitlich eine gute Bausubstanz auf, erfordern jedoch aufgrund des Baualters, spezifischer Merkmale (wie z.B. gegliederte Fassaden, Kellergewölbedecke) und aufgrund des öffentlichen Wunsches nach Erhaltung des Stadtbildes spezielle Sanierungsmethoden und stellen an alle Beteiligten hohe Ansprüche in den Bereichen Gestaltung, Ökonomie und Umsetzung.

Inhalte und Zielsetzungen

Zur Forcierung gesamtheitlicher Modernisierungen von Gründerzeitgebäuden unter Anwendung innovativer technischer und organisatorischer Lösungen wurde ein beim Programm HdZ Plus das Leitprojekt „Gründerzeit mit Zukunft – GdZ“ eingereicht. Dadurch soll die thermisch-energetische Qualität von zukünftigen Sanierungen deutlich verbessert und damit ein Beitrag zu einem CO₂-neutralen Gebäudesektor geleistet werden. Das Leitprojekt gliedert sich in mehrere Subprojekte.

Ziel des Subprojekts „Grundlagen und Machbarkeitsstudien“ ist die Zusammenfassung und strukturierte Aufbereitung vorhandenen Wissens zur Sanierung von Gründerzeitgebäuden als Input für die Vorbereitung der geplanten Demonstrationsprojekte sowie die Erarbeitung von Grundlagen für das begleitende Monitoring.

Methodische Vorgehensweise

Gemeinsam mit dem Forschungsprojekt „KlimaNeuGründer“ wurden technische Lösungen zur Sanierung von Gründerzeitgebäuden dokumentiert. Für ein vergleichendes Kostenmonitoring der Demonstrationsprojekte im Subprojekt 5 wurde auf Basis der ÖNORM 1801 ein einheitliches Kostenstrukturraster erarbeitet. Aufbauend auf Methoden der Immobilienbewertung wurde untersucht, unter welchen Bedingungen innovative Sanierungen von Gründerzeitgebäuden wirtschaftlich darstellbar sind.

Da die wesentlichen Barrieren zur Sanierung von Gründerzeitgebäuden jedoch nicht nur technischer und wirtschaftlicher Natur sind, sondern sich häufig gerade in den Bereichen MieterInnenbetreuung und Mietrecht befinden, wird diesen Themen eine besondere Beachtung geschenkt. Für die EigentümerInnen und Hausverwaltungen von Gründerzeitgebäuden wurde dazu ein Arbeitsbehelf mit konkreten Handlungsempfehlungen erarbeitet.

Gleichzeitig wurden wichtige mietrechtliche Rahmenbedingungen für die Sanierung von Gründerzeitgebäuden zusammengestellt, sowie Empfehlungen für die Überwindung rechtlicher Sanierungshindernisse und für die Umsetzungs- und Refinanzierungsmöglichkeiten thermisch-energetischer Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der gesetzlichen Mietzinsbildung erarbeitet.

Als Hilfestellung für die technische Umsetzung von Sanierungsprojekten wurde eine umfassende Machbarkeitsstudie erstellt, die das gesamte Spektrum an möglichen technischen Maßnahmen umfasst. Diese wird durch Detailstudien, etwa zur Frage der Innendämmung von gegliederten Fassaden oder dem Einsatz von Lüftungsanlagen inhaltlich ergänzt.

Ergebnisse und Schlussfolgerungen

Technische Lösungen und Technologien zur innovativen und hochwertigen Sanierung von Gründerzeitgebäuden sind vorhanden, müssen aber in jedem einzelnen Fall detailliert auf ihre Anwendbarkeit geprüft werden.

Eine wesentliche Erkenntnis aus dem Grundlagenprojekt SP2 in Verbindung mit dem Projekt KlimaNeuGründer ist, dass auf der technischen Ebene die Komponenten für die Umsetzung von hochinnovativen Sanierungen in Gründerzeitgebäuden weitgehend vorhanden sind. In historischen Gebäuden, die nicht denkmalgeschützt sind und die sich außerhalb von Schutzzonen befinden, kann daher in der Regel auch Niedrigstenergiestandard erreicht werden, was in Kombination mit dem forcierten Einsatz erneuerbarer Energieträger dem Ziel der EU-Gebäuderichtlinie im Sinn von Nearly Zero Energy Buildings entspricht. Beispielhaft soll der konsequente Einsatz erneuerbarer Energieträger u.a. am Demonstrationsprojekt Molkereistraße gezeigt werden.

Bei denkmalgeschützten Objekten oder historischen Gebäuden in Schutzzonen kann durch den Einsatz von Innendämmung eine erhebliche Verbesserung der energietechnischen Qualität erreicht werden. Allerdings kann diese Maßnahmen aus derzeitiger Sicht noch nicht als Standardsanierungsmaßnahme betrachtet werden, da zur Vermeidung von Bauschäden die bauphysikalische Situation im Einzelfall sehr detailliert von einem Experten beurteilt werden muss. Die dazu erforderlichen Rechenmodelle (u.a. dynamische Feuchtesimulation über einen längeren Zeitraum) bedürfen noch weiterer Entwicklung und Absicherung. Das Demonstrationsprojekt Kaiserstraße, das im Rahmen des Leitprojekts umgesetzt wird, sollte zum Thema Innendämmung weitere wertvolle Aufschlüsse geben.

Die umfassende Sanierung von Gründerzeitgebäuden ist im Rahmen der gegenwärtigen Mietrechtslage praktisch nur unter Inanspruchnahme von Fördermitteln wirtschaftlich darstellbar.

Für die Frage der Wirtschaftlichkeit von Sanierungsprojekten wurde ein Verfahren entwickelt, das in Anlehnung an bewährte Methoden der Immobilienbewertung (DCF-Verfahren) die betreffende Immobilie in ihrer Gesamtheit bewertet. Wenn man davon ausgeht, dass zur Herstellung eines zeitgemäßen Wohnstandards in Gründerzeitgebäuden eine umfassende

Modernisierung erforderlich ist, so lässt sich anhand eines fiktiven, aber typischen Gebäudes in Wien zeigen, dass im Rahmen der gültigen gesetzlichen Mietrechtsbestimmungen in der Praxis relativ hohe Fördermittel erforderlich sind, um ein derartiges Projekt wirtschaftlich darstellen zu können. Hier werden einerseits weiterhin Anreize durch die Wohnbauförderung notwendig sein. Darüber hinaus sollten die restriktiven Regeln bei der Mietzinsbildung, auch von hochwertig sanierten Gründerzeitgebäuden, die in den meisten Eigenschaften einem Neubau gleichkommen, einer kritischen Diskussion unterzogen werden.

Die qualitativ hochwertige Sanierung von Gründerzeitgebäuden erfordert spezifisches Know-how in der Abwicklung des Sanierungsprojekts und bei der Information der Betroffenen.

Qualitativ hochwertige Sanierungen streben nicht nur eine Verbesserung des thermisch-energietechnischen Zustands an, sondern versuchen darüber hinaus, das ganze Gebäude auf einen zeitgemäßen Wohnstandard zu bringen. Das betrifft somit nicht nur die Sanierung der Fassade und die Erneuerung oder Sanierung von Fenstern, sondern auch die Erneuerung der haustechnischen Anlagen (Elektroinstallation, Wasserinstallation, Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung etc.) und geht bis zur Veränderung der inneren Erschließung (Stiegenhaus, Lift) und der Wohnungsgrundrisse. Hier sind sanierungswillige Hausverwaltungen oder Hauseigentümer gefordert, da bei umfassenden Sanierungen in vielen Fällen Bestandsrechte der betroffenen Mieter berührt werden. Dazu wurde im Projekt ein Arbeitsbehelf erstellt, der Erfahrungen der Praxis und von vorhandenen Studien zusammenfasst und der Unterstützung bei den wesentlichen Umsetzungsschritten von Sanierungsprojekten anbietet. Der Erfolg von Sanierungsprojekten wird von einer Vielzahl an Rahmenbedingungen beeinflusst: Bauzustand des Objekts, Verwertungsabsicht, Steuerrecht, Eigentümerstruktur, Mietzins und Mietrecht, Förderung etc. Diese Punkte werden im Arbeitsbehelf diskutiert und es finden sich dort auch Empfehlungen zur konkreten Abwicklung von Sanierungsprojekten. Als zentral hat sich dabei eine angewandte offensive Informationsstrategie herausgestellt. Werden Gründerzeitgebäude im bewohnten Zustand saniert (und das ist in der Praxis sehr häufig der Fall), dann haben sich verschiedene Instrumente bewährt: Einbeziehung der Gebietsbetreuungen oder von sonstigen unabhängigen externen Beratern, Anbieten von Ersatzwohnungen und Unterstützung bei der Übersiedlung oder etwa die Betreuung der Mieter während der Sanierung durch Ansprechpersonen vor Ort.

Sanierungsentscheidungen hängen maßgeblich von mietrechtlichen Fragen ab, insbesondere von Fragen der Mietzinsbildung und der Duldungspflichten bei Sanierungsmaßnahmen.

Im Rahmen des Projekts wurde ein (alternatives) Verfahren entwickelt, das Modernisierungsmaßnahmen bzw. den energetischen Zustand von Gebäuden bei der Berechnung des sogenannten Richtwertes berücksichtigt. Dabei ist zu konstatieren, dass mangels einschlägiger Judikatur bis auf weiteres offen bleibt, ob und welchen Zuschlagmodellen rechtlich gefolgt wird.

Da die derzeit geltenden Mietzinsbeschränkungen kaum Anreize für umfassende Sanierungen bieten, wird empfohlen, „Belohnungstatbestände“ bei der Berechnung des Mietzinses zu definieren.

Angedacht werden sollte auch eine Ausweitung der Duldungspflichten für Modernisierungsmaßnahmen im Inneren von Mietobjekten, wie das im deutschen Mietrecht vorgeschlagen wurde.

Weiters wäre eine gesetzliche Verankerung einer Duldungspflicht von thermischen Sanierungsmaßnahmen, die den Luftraum eines angrenzenden Grundstücks beanspruchen, in Form eines Legalservituts anzustreben. Für diese Duldungsverpflichtung wäre eine angemessene Entschädigung vorzusehen.

Ausblick und Verwertung

Wesentliche Erkenntnisse aus diesem Projekt sind z.T. direkt in die Vorbereitung und Umsetzung der im Rahmen des Leitprojekts vorgesehenen Demonstrationsprojekte eingeflossen (z.B. Innendämmung beim Demonstrationsprojekt Kaiserstraße). Von den vorgesehenen fünf Demonstrationsprojekten war im Frühjahr 2012 ein Projekt abgeschlossen, zwei in Umsetzung und zwei weitere in Vorbereitung. Für jedes Demonstrationsprojekt sind ein zweijähriges Energieverbrauchs- und Komfortmonitoring, eine Auswertung von Investitions- und laufenden Kosten sowie eine Evaluierung der Nutzerzufriedenheit vorgesehen. Das in diesem Subprojekt entwickelte Kostenstrukturraster wird beim Subprojekt 5 (Dokumentation und Monitoring) für die Erhebung der Investitions- und der Nutzungskosten angewendet.

Die Ergebnisse des Projekts richten sich darüber hinaus an eine Vielzahl von Nutzern:

- Eigentümer von Gründerzeitgebäuden (privat oder institutionell)
- Investoren und Hausverwaltungen mit Gründerzeitgebäuden im Portfolio
- Planer
- Interessenvertretungen
- Öffentliche Stellen wie Bundesdenkmalamt, Wohnbauförderungsstellen, Gesetzgeber

Für die Verwertung der Ergebnisse des Subprojekts 2: Grundlagen und Machbarkeitsstudien ist im Rahmen des Leitprojekts ein eigenes Subprojekt „Dissemination“ vorgesehen. Im Rahmen dieses Subprojektes werden Inhalte und Ergebnisse zielgruppenorientiert aufbereitet und über die Projektwebsite, laufende Pressearbeit, Exkursionen und Fachveranstaltungen an die unterschiedlichen Zielgruppen des Projektes adressiert. Ergebnisse aus diesem Projekt wurden darüber hinaus laufend in Fachmagazinen (z.B. immolex) publiziert bzw. im Rahmen von Fachtagungen referiert (siehe im Detail dazu Kap. 4 Verwertung).

Alle im Projekt erzeugten Produkte stehen der interessierten Fachöffentlichkeit auf www.gruenderzeitplus.at als Download zur Verfügung.

Abstract

Starting point/Motivation

Historical Buildings (“Gründerzeitgebäude”, construction period appr. 1850-1918) are an essential part of the townscape of Vienna and many other cities. In Graz and Vienna up to one third of the flats are built in that period. Most of these objects show good structural conditions, but nevertheless, due to their characteristics (e.g. structured facades, box-type windows) and a high public interest in preserving the townscape specific renovation methods and technologies are highly needed.

Contents and Objectives

In order to enforce the number and the quality of comprehensive renovations of historical buildings by applying innovative technological and organisational solutions, the project “Historical buildings of tomorrow”, supported by the HdZ Plus programme, was established in 2009. The main goal of this project is to improve the quality of renovation projects significantly in the future and to contribute to a CO₂ neutral building sector.

The main goal of sub-project SP 2 is the documentation of existing knowledge on the innovative renovation of historical buildings as an input for the preparation of 5 demonstration projects as well as the development of an accompanying monitoring system within the scope of the project „Historical buildings of tomorrow“.

Methods

Technical aspects of the modernization were documented in close co-operation with the research project „KlimaNeuGründer“. In order to enable a comparable cost monitoring of the demonstration projects, a standardized cost structure was developed on the basis of ÖNORM 1801. Building on methods from real estate valuation, cost-efficiency calculations were performed with the goal to document necessary framework conditions.

As the main barriers for the renovation of historical buildings in many cases do not only lie in technical and economic conditions, but rather in areas like support of tenants or questions of the tenancy law, the proposed project will pay special attention to these fields. Therefore, a working paper with recommendations and guidelines for tenants support before, during and after the renovation of the building was developed.

At the same time, important conditions of the tenancy law for the renovation of historical buildings were documented, and recommendations how to cope with legal obstacles that hamper renovation, especially the question of refinancing renovation measures in the frame of fixed rents, were formulated.

An encompassing feasibility study with a certain focus on the whole range of technical solutions was made to support renovation projects. Additionally, detailed studies were

produced for important topics like interior insulation of structured facades or the use of ventilation systems in historical buildings.

Results

The project shows clearly that technical solutions and technologies for the comprehensive renovation of historical buildings are available on the market. Nevertheless, it is necessary to evaluate the feasibility of measures in every single case very properly.

Within the legal framework of the tenant law, cost-effective renovation projects are highly depending on public subsidies. In this context, it is recommended to discuss the strict regulations on the calculation of rents in historical buildings critically, at least for comprehensive renovation projects that have similar qualities as new buildings.

Building owners willing to start a renovation project should be aware of the need of specific know-how that goes beyond technical solutions. A working paper with recommendations and guidelines for tenants support before, during and after the renovation of the building helps to organize an adequate process and to communicate in a professional manner.

To include the energy performance in rent calculation, an alternative method was developed but it is not clear yet how courts will deal with that topic in the future. There should be some rewarding matter of facts as an incentive for the renovation of buildings.

It should also be a discussion on extend some obligations to tolerate renovation measures in the inside of flats similar to German tenants law.

Prospects / Dissemination

Major results directly supported the preparation of the demonstration projects within the framework of “Gründerzeit mit Zukunft” (e.g. interior insulation). By the beginning of 2012, one of the demonstration projects was finished, two were in the construction phase and another two were in preparation. For each of these projects energy and comfort parameters will be monitored and there will be an evaluation of investment cost and running cost.

Additionally, the results of the project targets on numerous groups of actors:

- building owners (private or institutional)
- investors with historical buildings in their portfolio
- planners
- interest groups
- public institutions like the federal office for the preservation of historical monuments, federal parliament etc.

The content and all results will be distributed via the project homepage and it is planned to hold expert workshops and organize excursions to the demonstration projects. Selected results will be published in journals.

All results and products from subproject 2 will be available on www.gruenderzeitplus.at.

1 Einleitung

1.1 Ausgangssituation

Gründerzeitgebäude (Bauzeit ca. 1850-1918) sind sowohl durch das Volumen als auch durch die kulturhistorische Prägung des Stadtbildes ein wesentlicher Teil des Baubestandes von Wien und vielen anderen Städten im ehemaligen habsburgischen Einflussbereich. In Graz und Wien liegt der Anteil des Wohnungsbestands in Gründerzeitgebäuden zwischen einem Viertel und einem Drittel. Bezogen auf ganz Österreich befinden sich rund 600.000 – und damit knapp ein Fünftel der Hauptwohnsitzwohnungen – in den insgesamt 350.000 Gebäuden, die vor 1919 errichtet wurden.

Diese Objekte weisen zwar mehrheitlich eine gute Bausubstanz auf, erfordern jedoch aufgrund des Baualters, spezifischer Merkmale (wie z.B. gegliederte Fassaden, Kellergewölbedecke) und aufgrund des öffentlichen Wunsches nach Erhaltung des Stadtbildes spezielle Sanierungsmethoden und stellen an alle Beteiligten hohe Ansprüche in den Bereichen Gestaltung, Ökonomie und Umsetzung.

Bis in die jüngste Zeit wurden jedoch Sanierungsstrategien verfolgt, die das Wesen des gründerzeitlichen Althauses zu wenig beachteten und dies dadurch zu neuen, in diesem Bautyp vorher kaum zu beobachtenden Baumängeln führte (z.B. Schimmelbildung durch zu dichte Fenster). Zusätzlich zeigen vorhandene Studien, dass EigentümerInnen von Liegenschaften mit gründerzeitlichem Althausbestand über bestehende Möglichkeiten zur Sanierung nicht ausreichend informiert sind, und wesentliche Hemmnisse rechtlicher, sozialer und ökonomischer Natur spezifische technisch-gestalterische Lösungen verhindern.

So spielen bei der energetischen Sanierung in Gründerzeitgebäuden die Vorschriften des Mietrechtsgesetzes eine tragende Rolle. Zu beachten ist etwa die Frage, in welchem Ausmaß die Investitionskosten bei der Mietzinsbildung Berücksichtigung finden können. Zum anderen können energieoptimierende Maßnahmen einen Eingriff in bestehende Mietrechte bedeuten und daher allenfalls die Zustimmung der MieterInnen erfordern. Insbesondere bei hoch innovativen Sanierungen kann z.B. die Nachrüstung einer Lüftungsanlage (einschließlich der Frage der Erhaltungspflichten) eine Reihe von wohnrechtlich relevanten Fragen aufwerfen.

Schließlich wurde mit der Umsetzung des verpflichtenden Energieausweises bei Verkauf und Vermietung von Immobilien entsprechend der EU-Gebäuderichtlinie in jüngster Zeit die Aufmerksamkeit verstärkt auf die energietechnischen Qualitäten von Gründerzeitgebäuden gelenkt. Dabei kann festgestellt werden, dass gründerzeitliche Althäuser im Durchschnitt zwar bessere Energieeffizienzklassen aufweisen, als z.B. jene aus den 50er und 60er Jahren, die Potentiale einer qualitativ hochwertigen thermisch-energetischen Sanierung in den meisten Fällen jedoch nicht ausgeschöpft werden. Dies gilt v.a. für die Vielzahl jener gründerzeitlichen Objekte, die mittlerweile nicht mehr über eine gegliederte Fassade verfügen.

1.2 Projektziel

Das Ziel des Leitprojekts „Gründerzeit mit Zukunft“ ist die forcierte gesamtheitliche Modernisierung von Gründerzeitgebäuden unter Anwendung innovativer technischer und organisatorischer Lösungen. Dadurch soll die thermisch-energetische Qualität von zukünftigen Sanierungen deutlich verbessert und damit ein Beitrag zu einem CO₂-neutralen Gebäudesektor geleistet werden.

Ziel des Subprojekts 2 „Grundlagen und Machbarkeitsstudien“ ist die Zusammenfassung und strukturierte Aufbereitung vorhandenen Wissens als Input für die Vorbereitung der Demonstrationsprojekte sowie die Erarbeitung von Grundlagen für das begleitende Monitoring. Ergänzend zum bereits bewilligten Forschungsprojekt „Klimaneutrale Gründerzeithäuser: Wege, Potenziale und Auswirkungen“ wird die Wirtschaftlichkeit innovativer Sanierungskonzepte, Anforderungen an die MieterInnenbetreuung sowie die mietrechtlichen Rahmenbedingungen bei der Sanierung von Gründerzeitgebäuden strukturiert für die Verwendung in den Demonstrationsprojekten und darüber hinaus aufgearbeitet. Gleichzeitig wird in Machbarkeitsstudien gezeigt, welche konkreten Maßnahmen in Gründerzeitgebäuden angewandt werden können.

2 Hintergrundinformationen zum Projektinhalt

2.1 Vorarbeiten zum Thema

Das Projekt baut auf zahlreichen Vorarbeiten auf, die einen klaren Bezug zur Problematik der Sanierung historischer Bausubstanz bzw. zum Einsatz von Passivhauskomponenten bei der Modernisierung aufweisen. Insbesondere sind dabei zu nennen:

- Machbarkeitsstudie zur Verbesserung der Wohnqualität in Gründerzeithäusern mit Passivhaus-Komponenten 2008; *Pos architekten (Ursula Schneider und Fritz Oettl)* im Auftrag der Stadt Wien.
- Zukunftsfähige Wohngebäudemodernisierung – Arbeitsbehelfe für die Modernisierung mit Passivhauskomponenten, 2008-2009, Koordinator: *e7 Energie Markt Analyse GmbH (Walter Hüttler)*. Auftraggeber: Klima-und Energiefonds; www.zuwog.at.
- Grünes Licht; 2006; pos Architekten; Haus der Zukunft; Passivhaus Sanierung, Optimierung der Tageslichtsituation bei Einsatz von Passivhausfenstern.
- Altes Haus – Barrierefreies Wohnen im GründerzeitPassivHaus; 2005; pos Architekten; Auftraggeber: BMVIT.

Weitere Projekte und Literatur, die in die Arbeiten in diesem Projekt eingeflossen sind:

- Haas-Arndt, D. & Ranft, F. (2008). Altbau sanieren - Energie sparen. Informationspaket BINE Informationsdienst; architektonische, bauphysikalische und technische Grundlagen der Modernisierung.
- Pfluger, R. (2008). Innendämmung im denkmalgeschützten Bestand. *erneuerbare energie* 3-08, 25-29.
- Leitfaden „Energieeinsparung und Denkmalschutz“: Prüfung von Ausnahmen im CO₂-Gebäudesanierungsprogramm. (2007). Deutsche Energie-Agentur (dena).
- Faktor 4 auch bei sensiblen Altbauten, Protokollband Nr. 32 des Arbeitskreises kostengünstige Passivhäuser Phase III. (2005). Darmstadt, Passivhaus-Institut.
- Häupl, P. et al (2003). Entwicklung leistungsfähiger Wärmedämmsysteme mit wirksamem physikalischem Feuchteschutz. TU Dresden.
- Vergleich von geförderten Sanierungskonzepten in Wien anhand eines gründerzeitlichen Wohnhauses (Diplomarbeit Bitzinger 2008): Vergleich verschiedener geförderter Sanierungskonzepte anhand eines Gründerzeithauses.
- Entwicklung von praxistauglichen Lösungsmöglichkeiten zur thermischen Sanierung von Kastenfenstern; 2008-2009, Lux, G. ZIT Wien. Sanierung von Kastenfenstern in Gebäuden aus der Gründerzeit.

- Energetisch optimierte Gründerzeithäuser - Baupraktische Detaillösungen für Innendämmungen unter besonderer Berücksichtigung der Anforderungen der Energieeinsparverordnung von 2009, 2009-2010; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung -BBR-, Forschungsinitiative "Zukunft Bau", Deutschland.
- Sanierung ökologischer Freihof Sulz; 2007; A. Sonderegger, B. Nadler-Kopf, G. Bertsch, L. Zettler; alternative ökologische Bauteilaufbauten.
- Vorprojekt Wohnhaussanierung „Tschechenring“: Umfassende Sanierung einer denkmalgeschützten Arbeiterwohnanlage (1880) in Felixdorf (NÖ), Haus der Zukunft..
- A. Ortler, R. Krismer, G. Wimmers (2005): Energetische Sanierung in Schutzzonen.

In einer Vielzahl weiterer Projekte aus der Programmlinie Haus der Zukunft wurden Themen der Sanierung behandelt, die zwar keinen direkten Bezug zum Bautyp Gründerzeit haben, aber Beiträge zu einzelnen Detailspekten liefern:

- Neue Standards für alte Häuser: Leitfaden zur ökologisch nachhaltigen Sanierung. 2003-2005.
- Kooperative Sanierung: Modelle zur Einbeziehung von BewohnerInnen bei nachhaltigen Gebäudesanierungen. 2003-2005.
- Partisan: Moderierte Entscheidungsverfahren für eine nachhaltige Sanierung im Wohnungseigentum. 2002-2005.
- Sanierung PRO! Sanierung und Partizipation im mehrgeschossigen Wohnungsbau. 2002-2004.
- Erste Altbausanierung auf Passivhausstandard mit Vakuum-Isolationspaneelen (VIPs) TB Panic, Haus der Zukunft. Grundsätzliche Erkenntnisse nutzbar für GdZ.
- Maßnahmen zur Minimierung von Reboundeffekten bei der Sanierung von Wohngebäuden (MARESI). Berichte aus Energie- und Umweltforschung 6/2005

2.2 Innovationsgehalt des Projekts

Der Innovationsgehalt des Projekts liegt im gewählten umfassenden Ansatz, der zwar technische Fragen intensiv behandelt, der aber weit darüber hinausgeht. Es hat sich bei der Bearbeitung des Projekts deutlich gezeigt, dass vor allem wirtschaftliche, rechtliche und soziale Fragen einen zentralen Stellenwert bei Sanierungsprojekten einnehmen. Insbesondere die Frage der Kommunikation mit den Mietern und die Frage der Mietzinsbildung werden im Projekt detailliert analysiert und für diese Fragestellungen werden Vorschläge erarbeitet.

2.3 Verwendete Methoden

Durch den interdisziplinären Ansatz des Projekts kommen zahlreiche Methoden zur Anwendung. Diese reichen von Literaturrecherchen über Modellrechnungen und Judikaturanalysen bis zu Methoden der qualitativen und quantitativen Sozialforschung.

Gemeinsam mit dem Forschungsprojekt „KlimaNeuGründer“ wurden technische Lösungen zur Sanierung von Gründerzeitgebäuden dokumentiert. Für ein vergleichendes Kostenmonitoring der Demonstrationsprojekte wurde auf Basis der ÖNORM 1801 ein einheitliches Kostenstrukturraster erarbeitet. Aufbauend auf Methoden der Immobilienbewertung wurde untersucht, unter welchen Bedingungen innovative Sanierungen von Gründerzeitgebäuden wirtschaftlich darstellbar sind.

Da die wesentlichen Barrieren zur Gründerzeitsanierung jedoch nicht nur technischer und wirtschaftlicher Natur sind, sondern sich häufig gerade in den Bereichen MieterInnenbetreuung und Mietrecht befinden, wird diesen Themen eine besondere Beachtung geschenkt. Für die EigentümerInnen und Hausverwaltungen von Gründerzeitgebäuden wurde dazu ein Arbeitsbehelf mit konkreten Handlungsempfehlungen erarbeitet.

Gleichzeitig wurden wichtige mietrechtliche Rahmenbedingungen für die Sanierung von Gründerzeitgebäuden zusammengestellt, sowie Empfehlungen für die Überwindung rechtlicher Sanierungshindernisse und für die Umsetzungs- und Refinanzierungsmöglichkeiten thermisch-energetischer Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der gesetzlichen Mietzinsbildung erarbeitet.

Als Hilfestellung für die technische Umsetzung von Sanierungsprojekten wurde eine umfassende Machbarkeitsstudie erstellt, die das gesamte Spektrum an möglichen technischen Maßnahmen umfasst. Diese wird durch Detailstudien, etwa zur Frage der Innendämmung von gegliederten Fassaden oder dem Einsatz von Lüftungsanlagen inhaltlich ergänzt.

3 Ergebnisse des Projektes

Die Darstellung der Ergebnisse des Projekts orientiert sich an den Arbeitspaketen. Da für das Leitprojekt „Gründerzeit mit Zukunft“ ein breite Dissemination und Verbreitung wesentlich ist, wurden darauf geachtet, die Ergebnisse so darzustellen, dass sie als eigenständige Produkte verbreitet und verwendet werden können.

3.1 Technische Aspekte¹

3.1.1 Motivation

Während bei Neubauten bereits in der Entwurfs-, Planungs- bzw. Bauphase energiesparende Maßnahmen berücksichtigt werden, kann die wärmeschutztechnische Verbesserung bei den Altbauten erst im Nachhinein erfolgen. Wirtschaftlich aufwendiger wird dies aber insbesondere dadurch, dass die Fassade selbst aus städtebaulicher bzw. denkmalschützerischer Sicht nicht verändert werden darf. Es ist daher von der sonst zweckmäßigen Außenwärmedämmung oder Kerndämmung der Gebäudehülle auf eine Innendämmung hin zu planen, die vor allem im Hinblick auf die dadurch verstärkt entstehenden Wärmebrückenwirkungen (Anschluss der Geschoßdecke und Zwischenwände an die Gebäudehülle) zusätzlich baulich-bauphysikalisch behandelt werden muss.

Die Sanierung der Haustechnik ist ein wesentlicher Faktor zur Zielerreichung eines klimaneutralen Gründerzeithauses. Insbesondere durch die Erzeugung und Verteilung des Wärmebedarfs entstehen in bestehenden Gebäuden hohe Verluste. Somit sind für die Senkung der CO₂-Emissionen auf ein Minimum, der Einsatz erneuerbarer Energieträger sowie eine effiziente Haustechnik unverzichtbar.

3.1.2 Inhalte und Zielsetzungen

Ziel dieses Projektes ist es, die effizientesten am Markt verfügbaren technischen Möglichkeiten aufzuzeigen, um Gründerzeithäuser in den unterschiedlichsten Bauformen im Zuge von Sanierungsmaßnahmen in CO₂-neutrale Objekte zu verwandeln und damit den Boden für die Umsetzung eines gewaltigen Energie- und CO₂-Einsparpotenzial im Gebäudebereich inner- und außerhalb Österreichs aufzubereiten.

Über einen systematischen Zugang werden zunächst für definierte Gebäudetypen und in weiterer Folge für konkrete Objekte, welche diesen Gebäudetypen zuzuordnen sind, die unterschiedlichen Sanierungskonzepte analysiert und im Anschluss veranschaulicht werden. Aus diesen Ergebnissen werden jene Maßnahmen für unterschiedliche Gebäudeklassen

¹ Dieser Berichtsteil stellt die Kurzfassung des Endberichts des Projekts „Klimaneutrale Gründerzeithäuser – Wege, Potenziale und Umsetzungsmöglichkeiten“ (Berichte aus Energie- und Umweltforschung 12/2011; Verfasser: K. Reisinger, W. Prause, H. Feix) dar. In dieser Studie wird ein allgemeiner Überblick über technische Möglichkeiten zur Sanierung von Gründerzeitgebäuden gegeben. Das Leitprojekt „Gründerzeit mit Zukunft“ baut auf den Studienergebnissen auf. In den Machbarkeitsstudien des Leitprojekts (siehe Anhang) werden für konkrete Problemstellungen Lösungsansätze im Detail dargestellt und analysiert.

erarbeitet, bei denen mit geringstem finanziellen Einsatz, bestmögliche Ergebnisse erzielt werden können. Um die Ergebnisse leicht multiplizierbar zu machen, wird das Potenzial der CO₂ Reduktion ermittelt und in weiterer Folge Vorarbeiten für ein Demonstrationsobjekt erarbeitet.

3.1.3 Methodische Vorgehensweise

Mittels Literaturrecherche, HerstellerInnen- und ExpertInnenbefragungen wurden vorhandene Technologien zur Reduktion der CO₂-Emissionen von Gründerzeithäusern zusammengetragen und dargestellt.

Mittels Strukturierung üblicher Gebäudeklassen wurden die wesentlichsten Gebäudemerkmale wie z.B. offene oder geschlossen Bauweise, Gebäude mit oder ohne Innenhof, Anzahl der schützenswerten Fassaden von Gründerzeithäusern definiert.

Die Zusammenstellung und Analyse einer Referenzgruppe stellte eine Bestandserhebung dar, um in weiterer Folge die Anwendung unterschiedlicher Sanierungsmaßnahmen zu bewerten.

Die Anwendung verschiedener Sanierungsmaßnahmen an Objekten der Referenzgruppe dient der Potenzialermittlung, der Machbarkeit und der Findung geeigneter Maßnahmenkombinationen. Basierend auf den Ergebnissen der Referenzgruppe wurden das Potenzial von Sanierungsmaßnahmen des Gründerzeitbestands für Wien, Österreich und der Donauländer erhoben. Zwei Workshops verbreiteten die Projektergebnisse an die Zielgruppen. Am Ende des Projektes wurde die Machbarkeit von Sanierungsmaßnahmen anhand von Demonstrationsobjekten für eine potenzielle Sanierung demonstriert.

3.1.4 Ergebnisse

In städtischen Gebieten wurden bisher energetische Sanierungsmaßnahmen oftmals nur teilweise durchgeführt, da vor allem in Stadtkernen Gebäude in sogenannten Schutzzonen liegen. Das Voranbringen von Sanierungsmaßnahmen scheiterte bei Gründerzeithäusern vielfach durch jene hohen Aufwendungen bzw. Bestimmungen, die in Verbindung mit der Erhaltung von historischen, denkmalgeschützten Fassaden standen.

Das Ziel von klimaneutralen Gründerzeitgebäuden sollte durch die Senkung des Energieverbrauchs sowie der Bereitstellung des verbleibenden Energiebedarfs durch erneuerbare Energieträger erreicht werden.

Grundsätzlich können eine Vielzahl an Sanierungsmaßnahmen auf Gründerzeitgebäude angewendet werden. In der Praxis gibt es unterschiedliche Rahmenbedingungen, welche die Anwendung dieser Technologien auf Gründerzeitobjekte einschränkt. Aus bautechnischer Sicht, muss in vielen Fällen eine Innenwärmedämmung aus denkmalschützerischer Sicht angewendet werden. Aus haustechnischer Sicht steht ebenfalls eine Vielzahl an Möglichkeiten für eine Sanierung zur Verfügung. Der Einsatz erneuerbarer Energieträger wird in Gründerzeitgebäuden in erster Linie durch den Flächenbedarf dieser Technologien begrenzt. Die betrachteten Gründerzeitgebäude weisen einen durchschnittlichen

Heizwärmebedarf von rund 128 kWh/m²a auf. Um Gründerzeitgebäude anhand der baulichen Gegebenheiten zu definieren, wurden Gebäudeklassen definiert. Aus den Ergebnissen der Referenzgruppe ist ersichtlich, dass der durchschnittliche Heizwärmebedarf der betrachteten Objekte nur geringfügig von den definierten Gebäudeklassen abhängig ist. In erster Linie ist dieser von den baulichen Gegebenheiten der jeweiligen Objekte abhängig. Im Zuge vorangegangener Sanierungen wurden teilweise bereits vereinzelt wärmetechnische Verbesserungen an Gründerzeitgebäuden durchgeführt, wodurch sich stärkere Abweichungen zwischen den Objekte ergeben. Die Verbesserung der thermischen Gebäudehülle zeigt besonders im Bereich der Fassadenflächen große Auswirkungen. Vergleicht man eine idente Sanierung zwischen Straßen und Hoffassaden, so ergeben sich nur geringfügige Abweichungen der Ergebnisse innerhalb der Referenzgruppe. Aus den Erkenntnissen ergeben sich jedoch höhere Potenziale in der thermischen Verbesserung der Innenhoffassadenflächen, da diese üblicherweise als glatte Fassaden ausgeführt sind. In Gründerzeitgebäuden sind typischerweise Kastenfenster eingebaut. Befindet sich ein Gebäude nicht unter Denkmalschutz oder innerhalb einer Schutzzone, so kann ein Fenstertausch in Betracht gezogen werden. Bei denkmalschützerischen Anforderungen ist oftmals nur die Sanierung der Fenster möglich.

Die Betrachtung von Einzelsanierungsmaßnahmen auf den Gebäudebestand zeigt, dass im Zuge einer Sanierung der Wärmedämmung der Außenwandflächen die wichtigste Rolle zukommt. Bei Standardsanierungen sind damit bereits mit Einsparungen von rund 38% des Heizwärmebedarfs zu erzielen. Wie die Ergebnisse der Referenzgruppe veranschaulichen, ist eine Innenwärmedämmung in mehr als 80% der Objekte an der Straßenfassade erforderlich. Die Fassadenflächen in den Innenhöfen sind meist abgeräumt, wodurch in diesen Fällen meist eine Außenwanddämmung eingesetzt werden kann. Eine Erhöhung des Dämmstandards und der Einsatz mechanischer Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung zeigen, dass auch im Gründerzeitbestand eine Reduktion des Heizwärmebedarfs um 77% möglich ist.

Eine ausschließliche Erneuerung der Wärmebereitstellung und Verteilung in bestehenden Gründerzeitgebäuden unter Anwendung erneuerbarer Energieträger ermöglicht die Reduktion klimarelevanter Treibhausgasemissionen für die Wärmebereitstellung um 60%. Im Zuge einer Sanierung im Sinne einer ganzheitlichen, ökologischen Sanierung kann der jährliche Emissionsausstoß für die Wärmeversorgung in Gründerzeitgebäuden um 86% gesenkt werden.

Die Anwendung des systematischen Ansatzes auf Demonstrationsobjekte verdeutlicht in erster Linie die Machbarkeit der betrachteten Maßnahmen. Anhand von drei ausgewählten Objekten wurde die Machbarkeit der erarbeiteten Maßnahmenkombinationen demonstriert. Eine Kostenschätzung der Sanierungsvarianten ermöglicht die ökologische Bewertung anhand der Wirkungseffizienz sowie der ökonomischen Bewertung anhand der Investitionskosten für die einzelnen Maßnahmenkombinationen. Aus ökologischer Sicht ergibt sich die höchste Wirkungseffizienz durch eine ökologisch ambitionierte Sanierung. Diese Variante bietet somit im Verhältnis zum eingesetzten Kapital die höchsten

Einsparungen. Betrachtet man rein die Investitionskosten, so bietet die Standardsanierung die geringsten Investitionskosten.

Eine Hochrechnung der Ergebnisse auf Wien zeigt einen endenergetischen Anteil von rund 50% des Raumwärmebedarfs privater Haushalte in Wien. Österreichweit wird der endenergetische Anteil auf 16% und in den Donauländern auf rund 14% geschätzt. Durch die Sanierung von Gründerzeitgebäuden kann damit ein großer Beitrag zur Senkung von Treibhausgasemissionen und der Erfüllung von Klimaschutzziele geleistet werden.

Das Projektziel einer klimaneutralen Energieversorgung für die Wärme- und Warmwasserbereitstellung kann durch diese Maßnahmen nicht gänzlich erreicht werden. Je nach Sanierungsgrad kann in der Referenzgruppe eine Reduktion treibhausgasrelevanter Emissionen um bis zu 86% erzielt werden.

3.1.5 Ausblick und Empfehlungen

Die Ergebnisse dieses Projektes zeigen die Möglichkeiten und Potenziale verfügbarer Technologien für die Sanierung von Gründerzeitgebäuden auf. In bisherigen Sanierungen von Gründerzeitgebäuden standen derzeit meist Einzelsanierungsmaßnahmen im Vordergrund. Da eine Sanierung von Baudenkmalern jedoch kein Standardprodukt ist, bedarf es in den meisten Fällen einer detaillierten Planung der Sanierungsmaßnahmen. Anhand des systematischen Ansatzes können somit abgestimmte Lösungen für zukünftige Sanierungen von Gründerzeitgebäude angeboten werden. Durch die Ergebnisse dieses Projektes können beteiligte Personen zukünftige Auswirkungen unterschiedlicher Sanierungsmaßnahmen demonstriert werden. Durch die systematische Kombination einzelner Maßnahmen stehen beteiligten Personen unterschiedliche Sanierungsvarianten und deren Wirkungseffizienz bereits vor bzw. in einem frühen Stadium einer Sanierung zur Verfügung.

Wie aus den Ergebnissen der Hochrechnung auf Wien, Österreich und die Donauanrainerstaaten ersichtlich ist, bietet sich durch eine Sanierung von Gründerzeitgebäuden großes Einsparpotenzial.

Die Projektergebnisse zeigen, dass Sanierungen mit dem Faktor 10 auch in Gründerzeitgebäuden vereinzelt möglich sind, jedoch ist dies keine Standardsanierung und muss deshalb für jeden Fall einzeln betrachtet werden.

3.2 Kosten und Wirtschaftlichkeit

Um ein einheitliches damit vergleichbares Kostenmonitoring der Demonstrationsprojekte zu ermöglichen, wurde ein einheitliches Kostenstrukturraster für Investitions- und Nutzungskosten erarbeitet. Dieses umfasst neben den Investitionskosten von ausgewählten Bauteilen auch die laufenden Kosten für den Betrieb und die Wartung der Gebäude bzw. der entsprechenden Anlagen. Weiters wurde eine Methode zur umfassenden Analyse der Wirtschaftlichkeit von Sanierungen von Gründerzeitgebäuden entwickelt und an Hand eines konkreten Beispiels angewandt.

3.2.1 Kosten

3.2.1.1 Kostengliederung

Kosten lassen sich auf vielfältige Art und Weise gliedern. Die ÖNORM B 1801-1 (2009) sieht etwa eine Kostengruppierung vor, die zwischen Bauwerkskosten (BWK), Baukosten (BAK), Errichtungskosten (ERK) und Gesamtkosten (GEK) unterscheidet. Es sind aber darüber hinaus weitere Gliederungssysteme angeführt: Anlagengliederung (Unterscheidung nach Grundstück und Objekt) als übergeordnete Gliederung, weiters die Baugliederung und die Leistungsgliederung, die gemäß ÖNORM insbesondere für die Ausführungs- und Abschlussphase als geeignet dargestellt wird. In der ÖNORM B 1801 (1995) wird die Baugliederung als „Planungsorientierte Kostengliederung“ und die Leistungsgliederung als „Ausführungsorientierte Kostengliederung“.

Zur vergleichenden Darstellung der Investitionskosten der Demonstrationsprojekte, die im Rahmen des Leitprojekts „Gründerzeit mit Zukunft“ umgesetzt werden, wurde eine Kostenstruktur entwickelt, die sich an der „Planungsorientierten Kostengliederung“ bzw. der „Baugliederung“ orientiert.

Die Darstellung der Nutzungskosten für die Demonstrationsprojekte richtet sich nach der ÖNORM B 1801-2 (Kosten im Hoch- und Tiefbau, Objektdaten – Objektnutzung; Ausgabe 1. Juni 1997).

Das entwickelte Kostenstrukturraster besteht somit aus 2 Teilen:

- Investitionskosten
- Nutzungskosten (Betriebskosten und Erhaltungskosten)

Gliederung der Investitionskosten

Die Investitionskosten lassen sich weiter aufteilen in:

- Kosten Bauwerk-Rohbau (Baugliederung 2) und Bauwerk-Ausbau (Baugliederung 2; in der ÖNORM getrennt, hier zusammengefasst): unterteilt nach Gebäudehülle, Innenausbau und sonstigen hausseitigen Maßnahmen

- Kosten Bauwerk-Technik (Baugliederung 3)
- Einrichtung (Baugliederung 5)
- Außenanlagen (Baugliederung 6)
- Honorare (Baugliederung 7) und Nebenleistungen (Baugliederung 8)

Gliederung der Nutzungskosten

Bei den Nutzungskosten erfolgt bei den Betriebskosten (Kostenart 5) eine weitere Unterteilung nach:

- Ver- und Entsorgungskosten (Wasser, Energie, Entsorgung)
- Technischen Dienstleistungen (Wartung und Inspektion)

Die Erhaltungskosten (Kostenart 6) werden weiter untergliedert nach:

- Instandhaltungskosten („Erhaltung der Funktionstauglichkeit“)
- Instandsetzungskosten („Verlängerung der Funktionstauglichkeit“)
- Restaurierungskosten („Herstellung eines früheren Zustands“)

Für alle diese Kosten werden – soweit verfügbar – Einheitskosten und Gesamtkosten erhoben, wo möglich und sinnvoll auch die Menge (z.B. Wasser oder Energie) und eine technische Beschreibung (z.B. bei Sanierungsmaßnahmen). Ergänzt werden diese Daten um allgemeine Stammdaten, die den Vergleich mit anderen Objekten ermöglichen.

3.2.1.2 Kostenstrukturraster

Im Folgenden sind Screenshots der entwickelten Vorlagen abgebildet. Die Files werden für die Dokumentation der Demonstrationsprojekte verwendet und können unter www.gruenderzeitplus.at heruntergeladen werden (Abbildung 1, Abbildung 2).

Investitionskosten		Investitionskosten			
Gemeinkosten sind in den Einheitspreis zu integrieren!		Investitionskosten			
		Beschreibung der Maßnahme (Aufbauart, Technologie etc.)	Maßeinheiten	Kosten je Einheit (mit Bauteil etc.)	Menge, Anzahl
Bauwerk-Rohbau und Bauwerk-Ausbau					
Gebäudehülle					
Außenwand					
15		Außenwand einseitig gegliedert			
16		Außenwand straßenseitig nicht gegliedert			
17		Außenwand hofseitig			
18		Außenwand Feinsmauer			
19		(Außenputz: Flachdach u.ä.)			
20		Decke			
21		Decke, gegen unbeheizt ("oberste Geschoßdecke")			
22		Decke, gegen unbeheizt (Einfahrt)			
23		Kellerdecke			
24		Wand, gegen unbeheizt			
25		Fenster			
26		Fenster, gegliederte Fassade			
27		Fenster, nicht gegliederte Fassade oder hofseitig			
28		Fenster gegen unbeheizt (Gang)			
29		Wohnungstüren			
30		Ankonnieren			
31		Innenbauteile			
32		Wohnungsanierung (Malerarbeiten, Heizung)			
33		Wohnungsanierung (untenausd., inkl. Grundrissänderungen)			

Abbildung 1: Kostenstruktur Investitionskosten (Q: Eigene Darstellung)

Nutzungskosten		Nutzungskosten			
Datiendaten		Datiendaten			
12	Nutzjahr				
13	Jahr der letzten Sanierung				
14	Nutzfläche aktuell		m²		
15	Anzahl Nutzungseinheiten				
16					
17	Heizungsart	<input type="checkbox"/> Teilweise Anlage für Heizung und Warmwasserbereitung			
18	(bitte ankreuzen)	<input type="checkbox"/> Zentrale Anlage für Heizung, dezentrale Warmwasserbereitung			
19		<input type="checkbox"/> Dezentrale Heizung und Warmwasserbereitung			
20					
21	Kostenarten	Detailliert		Grob	
22	Nutzungskosten				
Var und Entkernung					
26	Wasser (allgemein)		m³ pro Jahr		€ pro Jahr
27	Kaltwasser (allgemein)		m³ pro Jahr		€ pro Jahr
28	Warmwasser (allgemein, ohne Aufbereitung)		m³ pro Jahr		€ pro Jahr
29	Trinkwasser (allgemein)		m³ pro Jahr		€ pro Jahr
30					
31	Wasser (Hauszähler)		m³ pro Jahr		€ pro Jahr
32	Kaltwasser (Hauszähler)		m³ pro Jahr		€ pro Jahr
33	Warmwasser (Hauszähler, ohne Aufbereitung)		m³ pro Jahr		€ pro Jahr
34	Brauchwasser (Hauszähler)		m³ pro Jahr		€ pro Jahr
35					
36	Heizung zur Wärmeabgabe (allgemein)		GWh pro Jahr		€ pro Jahr
37	Heizung (allgemein)		GWh pro Jahr		€ pro Jahr
38	Warmwasserbereitung (allgemein)		GWh pro Jahr		€ pro Jahr
39					
40	Heizung zur Wärmeabgabe (Hauszähler)		GWh pro Jahr		€ pro Jahr
41	Heizung (Hauszähler)		GWh pro Jahr		€ pro Jahr
42	Warmwasserbereitung (Hauszähler)		GWh pro Jahr		€ pro Jahr

Abbildung 2: Kostenstruktur Nutzungskosten (Q: Eigene Darstellung)

3.2.2 Wirtschaftlichkeitsanalyse

3.2.2.1 Methodische Vorbemerkungen

In der Praxis wird von thermisch-energetischen Maßnahmen erwartet, dass sich diese Investitionen „rechnen“. Dabei wird im einfachsten Fall eine dynamische Investitionsrechnung angestellt, bei der erwartete Einsparungen beim Energieverbrauch den erforderlichen Investitionskosten gegenübergestellt werden. Dabei lassen sich verschiedene Verfahren unterscheiden, die sich jedoch methodisch kaum unterscheiden, wenngleich die Darstellung der Ergebnisse sehr unterschiedlich ausfallen kann.

Sehr häufig angewandt wird die Darstellung der Kosten je eingesparter kWh, entwickelt vom Deutschen Institut für Wohnen und Umwelt (vgl. z.B. IWU 2003a und b, IWU 2006, Passivhaus Institut 2006). Bei diesem Verfahren werden die Annuitäten der Investitionen durch die jährlichen berechneten Einsparungen an Endenergie dividiert. Diese Kennzahl lässt sich – wenn korrekt gerechnet – mit aktuellen Energietarifen direkt vergleichen. Dabei lassen sich auch einzelne Maßnahmen bewerten. Dabei werden jedoch nicht die vollen Investitionskosten berücksichtigt, sondern nur die „energiebedingten Mehrkosten“, es wird also davon ausgegangen, dass eine thermisch-energetische Sanierung dann erfolgt, wenn sowieso eine Sanierung ansteht. Diese „Sowieso-Kosten“ werden daher bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung außer Acht gelassen. Damit wird jedoch die Wirtschaftlichkeit maßgeblich davon beeinflusst, welcher bauliche und energetische Standard jedenfalls erreicht werden muss. Hier gibt es klarerweise erheblichen Spielraum.

Eine weitere typische Kennzahl ist die Berechnung des internen Zinssatzes (IRR, internal rate of return) von Sanierungsprojekten – eine Kennzahl, die jedoch methodisch sehr umstritten ist, da insbesondere bei höheren Werten unrealistische Schlussfolgerungen gezogen werden könnten (vgl. Grob 2006).

Weiter gehen Ansätze, die neben einer betriebswirtschaftlichen Wirtschaftlichkeitsrechnung eine „erweiterte Wirtschaftlichkeitsrechnung“ anstellen (econconcept 2002), die auch externe Kosten der Energienutzung berücksichtigt und vorschlägt, auch den Zusatznutzen durch Sanierungsmaßnahmen in die Berechnung mit einzubeziehen.

Generell kann gesagt werden, dass die überwiegende Mehrzahl der publizierten Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen von selbstgenutzten Immobilien ausgeht, also davon, dass die Einsparungen beim Energieverbrauch direkt für die Refinanzierung der umgesetzten Maßnahmen verwendet werden kann. Einige wenige Studien befassen sich auch mit der Frage, ob sich thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen auch im Mietwohnungsbestand „rechnen“ (vgl. Simons 2010, IWU 2008). Solche Studien liegen für Österreich jedoch nicht vor, und die Ergebnisse aus anderen Ländern lassen sich durch die national doch sehr unterschiedliche Rechtslage im Bereich Mietrecht nicht einfach übertragen.

Die (berechnete) Wirtschaftlichkeit von Sanierungsprojekten hängt nicht nur von den getroffenen Annahmen über die Sowieso-Kosten ab, sondern von einer Vielzahl an weiteren Annahmen, wovon sich einige sehr stark auf das Ergebnis auswirken:

- Energiebedarf vor der Sanierung (wird meist überschätzt)
- Rebound-Effekt (wird meist nicht berücksichtigt)
- Energiepreissteigerung
- Kapitalisierungszinssatz

3.2.2.2 Beschreibung der angewandten Methode

Bei der wirtschaftlichen Analyse von Gründerzeitgebäuden wird ein anderer, umfassender Weg beschritten: Analysiert werden nicht einzelne Sanierungsmaßnahmen oder Sanierungspakete, sondern die Immobilie insgesamt. Für Sanierungsprojekte ist aus Sicht eines Gebäudeeigentümers oder Investors zu klären, ob eine Immobilie durch eine Sanierung gegenüber der unsanierten Immobilie im Wert steigt oder fällt (oder gleich bleibt). Diese Fragestellung stellt eigentlich den Kern der Immobilien- bzw. Liegenschaftsbewertung dar (vgl. Kranewitter 2007, Bienert et al. 2007, Rustler-Gruppe 2010). Dabei lassen sich folgende Verfahren unterscheiden:

- *Vergleichswertverfahren*: Dabei wird der Verkehrswert durch den Vergleich von Preisen vergleichbarer Immobilien ermittelt.
- *Sachwertverfahren*: Dabei wird der Neubauwert eines Gebäudes berechnet, der um die zeitliche Abnutzung reduziert wird. Dazugeschlagen wird der Grundstückswert, der üblicherweise im Vergleichswertverfahren ermittelt wird.
- *Ertragswertverfahren*: Der Verkehrswert wird dabei als Barwert der in der Zukunft erzielbaren Reinerträge (Einnahmen minus Ausgaben) ermittelt. Eine Verfeinerung des Ertragswertverfahrens stellt das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren) dar, bei dem für einen definierten Zeitraum die Zahlungsströme (Mieteinnahmen, Ausgaben; Cash-Flow) detailliert dargestellt werden und für die Periode danach ein fiktiver Verkaufspreis (Terminal Value) ermittelt, der dem Verkehrswert zu diesem Stichtag entspricht.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens bzw. des DCF-Verfahrens wird hier in leicht adaptierter Form als Methode vorgeschlagen, die Wirtschaftlichkeit von Gebäudesanierungsprojekten zu berechnen. Insbesondere das DCF-Verfahren eignet sich dazu, Veränderungen in der Vermietung und den jeweils anzuwendenden Mietzinsvorschriften, abzubilden.

Die Berechnungen erfolgen mit einem Tool, das methodisch auf Basis der ÖNORM M 7140² (Betriebswirtschaftliche Vergleichsrechnung für Energiesysteme nach der erweiterten Annuitätenmethode. Begriffsbestimmungen, Rechenverfahren; Ausgabe 1. November 2004) und den entsprechenden Beiblättern 4 (Berechnungsbeispiele) und 5 (Richt- und Anhaltswerte für Eingaben) entwickelt wurde.

² Die Berechnungsmethoden in der VDI 2067 (Wirtschaftlichkeit gebäudetechnischer Anlagen. Grundlagen und Kostenberechnung; Ausgabe September 2000), auf die häufig Bezug genommen wird, ist bis auf minimale Abweichungen (betreffend der Berechnung der Restwerte und der Preisanpassung der Betriebs- und Verbrauchskosten) ident mit der oben genannten ÖNORMEN M 7140.

3.2.2.3 Berechnungsbeispiel

Da keine vollständigen wirtschaftlichen Daten für ein reales Objekt zur Verfügung standen, wird anhand von Szenarien der Sanierung eines typischen Gründerzeitgebäudes berechnet, wie hoch der Kaufpreis im Jahr 0 (Verkehrswert) maximal sein darf, um die Wirtschaftlichkeit des Objekts zu gewährleisten. Für das untersuchte Objekt gelten folgende Eckdaten:

- Gründerzeitwohnhaus mit 2.320 m² (2.179 m² Wohnungen, 141 m² Lokal) Wohnnutzfläche (im Sinne des MRG; NF)
- Förderbare Nutzfläche³ (gesamt; förNF): 5.505 m²
- Förderschiene: Sockelsanierung (SOS)
- Neubau DG: 558 m² Wohnnutzfläche
- Gesamtbaukosten (inkl. Nebenkosten) Sockelsanierung: 1.617 EUR/m² förNF
- Gesamtbaukosten (inkl. Nebenkosten) Dachgeschoßausbau: 1.660 EUR/m² förNF

Bei der Sockelsanierung sind die Mieten für diejenigen Objekte, die im Standard angehoben werden mit der sogenannten Deckungsmiete nach oben hin gedeckelt (für Details: Sammer 2011). Diese Deckungsmiete darf max. bis zur Rückzahlung des Förderungsdarlehens, also 15 Jahre, kassiert werden. Zusätzlich darf ein Finanzierungsbeitrag für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten in der Höhe von 0,50 EUR/m² NF eingehoben werden. Diese Regelung gilt auch für Dachgeschoßausbauten, die im Rahmen der SOS durchgeführt werden. Allerdings gelten jeweils unterschiedliche Förderungsbestimmungen.

Berechnung Deckungsmiete Sockelsanierung

Nachdem derzeit – und auf absehbare Zeit – im Rahmen der Wiener Wohnbauförderung keine nichtrückzahlbaren Zuschüsse (NRZZ) ausbezahlt werden, erfolgt die Berechnung unter Weglassung dieser NRZZ nach folgendem Schema:

- Für 25% der Gesamtbaukosten wird ein Landesdarlehen mit einer Laufzeit von 15 Jahren und einer Verzinsung von 1% p.a. gewährt. Bei Gesamtbaukosten in der Höhe von 1.617 EUR/m² förNF entspricht das einer Darlehenssumme von 404 EUR/m² förNF und einer Annuität von 28,95 EUR/m² förNF (monatl. Belastung: 2,41 EUR/m²).
- Für den Restbetrag in Höhe von 1.213 EURO/m² förNF wird für die Berechnung ein Kapitalmarktdarlehen angenommen (15 Jahre Laufzeit, 4,17%⁴ p.a.), was eine Annuität von 109,58 EUR/m² förNF bedeutet (monatl. Belastung: 9,13 EUR/m²).
- Weiters wird ein Annuitätenzuschuss in der Höhe von 5,7% des oben angeführten Restbetrags gewährt.
- Deckungsmiete (umgerechnet auf Nutzfläche gemäß MRG): 5,46 EUR/m².

³ 1/3 der Balkone/Terrassen, max. 6% der Wohnnutzfläche werden als förderbare Fläche anerkannt

⁴ Die Berechnung des Zinssatzes erfolgt gemäß den Bestimmungen der Wohnbauförderung.

Berechnung Deckungsmiete DG-Ausbau

- Es wird ein Landesdarlehen über 660,- EUR/m² fördNF mit einer Laufzeit von 15 Jahren und einer Verzinsung von 1% p.a. gewährt. Das entspricht einer Annuität von 47,26 EUR/m² fördNF.
- Für den Restbetrag in Höhe von 1.000 EURO/m² fördNF wird für die Berechnung ein Kapitalmarktdarlehen angenommen (15 Jahre Laufzeit, 4,17%⁵ p.a.), was eine Annuität von 90,35 EUR/m² fördNF bedeutet.
- Weiters wird ein Annuitätenzuschuss in der Höhe von 2,5% der Gesamtbaukosten (abzügl. NRZZ) gewährt.
- Deckungsmiete (umgerechnet auf Nutzfläche gemäß MRG): 8,19 EUR/m².

Berechnung Förderquote SOS und DG-Ausbau

Vergleicht man die monatliche Belastung mit und ohne Förderung, so ergeben sich folgende Förderquoten (Tabelle 1):

Tabelle 1: Förderquoten bei Sockelsanierung und DG-Ausbau (Q: Eigene Berechnung)

	SOS	DG-Ausbau
Annuität mit WBF	69,39 EUR/m ² fördNF	96,10 EUR/m ² fördNF
Annuität ohne WBF	146,11 EUR/m ² fördNF	146,91 EUR/m ² fördNF
Förderquote	52,5%	34,6%

Die Förderquote ist jedoch kein konstanter Wert, sondern hängt von den Gesamtbaukosten, dem Zinsniveau für das Kapitalmarktdarlehen und vom Anteil an nichtrückzahlbaren Zuschüssen, falls solche gewährt werden, ab.

Es muss hier festgehalten werden, dass durch die Bezahlung der Deckungsmiete die Sanierung in den ersten 15 Jahren nach Bezug durch die Mieter vollständig finanziert wird. Die Förderquote bestimmt nur die Höhe der Deckungsmiete⁶. Einschränkungen sind allerdings dadurch möglich, falls eine gewisse Zahl an Wohnungen mit „Altverträgen“ mit einem Mietzins unterhalb der Deckungsmiete vorhanden ist. Weiters werden allfällige Leerstände bei der Berechnung der Deckungsmiete nicht berücksichtigt, d.h. es wird davon ausgegangen, dass alle Bestandsobjekte vollständig vermietet werden.

⁵ Die Berechnung des Zinssatzes erfolgt gemäß den Bestimmungen der Wohnbauförderung.

⁶ Indirekt könnte sich die Höhe Quote jedoch auf den Leerstand auswirken.

Berechnungsparameter DCF-Verfahren

Zur Berechnung des max. Kaufpreises im Jahre 0 (Verkehrswert) sind weitere Angaben erforderlich. Dazu wurden Werte aus der Literatur verwendet. In der folgenden Tabelle 2 sind diese Werte zusammengestellt:

Tabelle 2: Parameter für die Wirtschaftlichkeitsberechnung

	Wert	Anmerkung
Allgemeine Preisentwicklung	2% p.a.	
Kapitalisierungszinssatz	3,92% real [6% nominal]	3,0-5,5% real für gute Lage (Bienert/Funk 2007)
Mietausfallswagnis Bestandsobjekt	5%	2-5% (Bienert/Funk 2007)
Mietausfallswagnis Dachgeschoßausbau	2%	2-5% (Bienert/Funk 2007)
Instandhaltungskosten	0,5%	0,5-1,5% der Gesamtbaukosten (Kranewitter 2007)
Restnutzungsdauer	68 Jahre	65 Jahre ab Fertigstellung Sanierung; zahlreiche Methoden ⁷ verfügbar - Forschungsbedarf!
Betrachtungszeitraum	28 Jahre	3 Jahre Vorbereitung, 15 Jahre Deckungsmiete, 10 Jahre gesetzlicher Mietzins; dann fiktiver Verkaufspreis
Nicht-umlagefähige Betriebskosten	0 EUR	NICHT berücksichtigt
Verhältnis Wert Grundstück zu Wert Gebäude	20%/80%	typ. Wert
(angenommener) Richtwertmietzins	6,86 EUR/m ²	persönl. Mitteilung, zur Berechnung und Diskussion vgl. Sammer 2011
(angenommener) angemessener Mietzins	10,- EUR/m ²	

Es muss hier darauf hingewiesen werden, dass die erzielten Einsparungen bei den Energiekosten nicht in die Berechnung einfließen, da diese in Mietobjekten (wie den meisten Gründerzeitgebäuden) dem Mieter und nicht dem Eigentümer zugutekommen.

Untersuchte Szenarien

Untersucht wird, bis zu welchem Kaufpreis (Verkehrswert) die Investition, also der Kauf der Liegenschaft unter den gegebenen Rahmenbedingungen als wirtschaftlich rentabel eingestuft werden kann. Dabei wird berücksichtigt, dass bei der Anschaffung Nebenkosten, Gebühren und Abgaben zu bezahlen sind (Grunderwerbssteuer, Grundbucheintragungs-

⁷ vgl. Bienert/Funk 2007; Lang/Schöffel 2009; Salzmann 2007

gebühr, Vertragserrichtung, Makler). Der berechnete Wert ist der Nettokaufpreis (ohne diese Nebengebühren; Tabelle 3).

Folgende Szenarien werden untersucht und diskutiert:

- **Szenario 1: Sockelsanierung, Deckungsmiete, danach Richtwert im Bestandsobjekt, angemessener Mietzins im Dachgeschoß und im Geschäftslokal (Referenzszenario)**
- Szenario 1a: Restnutzungsdauer von 68 Jahren auf 48 Jahre verkürzt
- Szenario 1b: Restnutzungsdauer von 68 Jahren auf 88 Jahre verlängert
- Szenario 2: Sockelsanierung, (nicht gesetzeskonforme) Marktmieten (10,-/m² NF)
- Szenario 3a: ohne Förderung, gesetzliche Mietzinsbildung
- Szenario 3b: ohne Förderung, (nicht gesetzeskonforme) Marktmieten (10,-/m² NF)

Die angenommenen Mietzinsbeträge (mit Ausnahme der Deckungsmiete, die 0,50 EUR für zukünftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten inkludiert) beinhalten keinerlei Betriebskosten und sind als Netto-Betrag zu verstehen („Netto-Kalt-Miete“).

Tabelle 3: Ergebnisse der Szenarienberechnung (Q: Eigene Berechnung)

	Verkehrswert der Liegenschaft gesamt [EUR netto]	Verkehrswert der Liegenschaft [EUR je m² NF]	Vergleichswert
Szenario 1 [Referenz]	1.713.374,-	739,-	100%
Szenario 1a	1.261.586,-	544,-	74%
Szenario 1b	1.922.698,-	829,-	121%
Szenario 2	3.592.541	1.549,-	210%
Szenario 3a	490.968,-	212,-	29%
Szenario 3b	1.913.466,-	825,-	112%

Bei einer „normalen“ Sockelsanierung mit Dachgeschoßausbau darf der Kaufpreis des Gebäudes max. 739,- EUR/m² NF betragen, um den definierten Wirtschaftlichkeitskriterien zu genügen. Bei einer Verkürzung der Restnutzungsdauer um 20 Jahren verringert sich dieser Wert um 26% auf 544,-, eine Verlängerung um 20 Jahre führt zu einem maximalen Kaufpreis von 829,- EUR/m² NF (+ 21%). Würden für alle Mietobjekte nicht gesetzeskonforme Mieten in Höhe von 10,- verlangt, dann erhöht sich der maximale Kaufpreis auf mehr als Doppelte auf 1.549,-. Wird auf jegliche Förderung verzichtet, dann dürfte man für die Liegenschaft maximal 212,- EUR/m² NF bezahlen, um das Projekt wirtschaftlich darstellen zu können. Werden nicht gesetzeskonforme Mieten in Höhe von 10,- EUR/m² dann wäre ein Kaufpreis von 825,- EUR/m² NF gerade noch wirtschaftlich, entspräche damit in etwa den Kosten, die bei einer geförderten Sockelsanierung möglich wären.

Tabelle 4: Zuschlagsmodell der MA 25 in Abhängigkeit des HWB – Ergebnisse der Szenarienberechnung (Vergleich mit Szenario 1; Q: Eigene Darstellung)

	Kaufpreis der Liegenschaft gesamt [EUR netto]	Barwert	IRR nominal
Szenario 1 [Referenz]	1.713.374,- + 8,5% NK	0	6%
Szenario 1a		-490.190,-	5,1%
Szenario 1b		227.117,-	6,4%
Szenario 2		2.038.896,-	9,1%
Szenario 3a		-1.326.311,-	4,0%
Szenario 3b		217.099,-	6,3%

Nimmt man den maximalen Kaufpreis des Szenarios 1 als Referenz und untersucht die Wirtschaftlichkeit der anderen Szenarien (Tabelle 4), so variiert der Barwert im Falle einer ungeförderten Sanierung von -1.326.311,- EUR (interne Verzinsung immerhin noch 4% nominal) bis über 2 Mio. EUR, was einer internen Verzinsung von mehr als 9% (nominal) bedeutet. Beim Referenzfall entspricht die IRR dem Kapitalisierungszinssatz in Höhe von 6%.

Im nächsten Schritt (Tabelle 5) wird berechnet, wie hoch die Miete, die unabhängig von den Mietzinsbildungsvorschriften für alle Objekte gleich angenommen wird, sein müsste, um bei den einzelnen Szenarien die gleiche Wirtschaftlichkeit zu erreichen wie beim Szenario 1 („Erforderlicher“ Mietzins). Dabei wird der Kaufpreis der Liegenschaft, der sich mit 1.713.374,- EUR + NK (entspricht 765,- EUR/m² NF + NK) ergeben hat, nicht verändert. Als Varianten wird die Liegenschaft mit einem Kaufpreis von 500,- (Var. 0) und 1.000,- EUR/m² NF + NK (Var. 1) verglichen. Diese Bandbreite an Kaufpreisen ist für einige Bezirke in Wien durchaus typisch (vgl. Gewinn 7/8/2011).

Tabelle 5: „Erforderlicher“ Mietzins – Ergebnisse der Szenarienberechnung (Vergleich Kaufpreis – Mietzins; Q: Eigene Berechnungen)

	Mietzins 0	Mietzins 1 Referenz	Mietzins 2
<i>Kaufpreis</i>	<i>500,- EUR/m² NF</i>	<i>765,- EUR/m² NF</i>	<i>1.000,- EUR/m² NF</i>
Szenario 1	5,96	6,88	7,89
Szenario 1a	6,60	7,63	8,76
Szenario 1b	5,71	6,58	7,54
Szenario 2	-	-	-
Szenario 3a	8,75	9,67	10,68
Szenario 3b	-	-	-

Beim Referenzfall einer Sockelsanierung wäre ein Mietzins in der Höhe 6,88 EUR/m² NF erforderlich. Dem gegenüber steht eine Deckungsmiete für das Bestandsgebäude in Höhe von 5,46 und 8,19 EUR/m² NF. Als Richtwert wurden 6,86 berechnet, und dieser Wert bestimmt letztlich durch die hohen Flächenanteile, auf den dieser Richtwert angewandt werden kann, auch den erforderlichen Mietzins. Wird jedoch ohne Wohnbauförderung gebaut, so sind für alle Objekte 9,67 EUR/m² NF notwendig. Dieser Wert steigt auf 10,68 EUR/m² NF, wenn sich der Kaufpreis auf 1.000 EUR/m² NF erhöht, mit Förderung wäre ein Mietzins von 7,89 EUR/m² NF notwendig, ein Wert, der deutlich über der Deckungsmiete und dem Richtwert liegt.

3.2.2.4 Interpretation der Ergebnisse und Schlussfolgerungen

Hier wird vorgeschlagen, die Wirtschaftlichkeit der Sanierung von Gründerzeitgebäuden aus dem Blickwinkel des Gebäudeeigentümers bzw. Investors zu betrachten. Dazu werden Methoden (DCF-Verfahren) der Immobilienbewertung auf Sanierungsprojekte angewandt und der Verkehrswert ermittelt, der als maximaler Kaufpreis interpretiert wird. Dieser maximale Kaufpreis gibt an, bis zu welcher Grenze ein Sanierungsprojekt wirtschaftliche dargestellt werden kann. Die Wirtschaftlichkeit ist dabei nur indirekt von der Energieeinsparung bzw. den Energiekostensparnissen abhängig, da diese dem Mieter zugutekommen und nicht dem Eigentümer der Immobilie. Allerdings werden Gründerzeitgebäude durch umfassende Sanierungen nicht nur thermisch-energetisch verbessert, sondern es wird üblicherweise auch ein bautechnisch und architektonisch-funktional zeitgemäßer Zustand hergestellt, der sich u.U. in der Leerstandsrate niederschlagen kann. Das Mietrecht bietet hingegen nur sehr geringe Spielräume für eine angemessene Refinanzierung von Investitionen.

An einem fiktiven, aber realitätsnahen Beispiel wird gezeigt, dass unter Ausnützung der Wohnbauförderung in der Förderschiene „Sockelsanierung“ und der Anwendung der sogenannten Deckungsmiete und von gesetzeskonformen Mietzinsen nach Rückzahlung der Förderungsdarlehen ein maximaler Kaufpreis von ca. 750,- EUR/m² NF die Grenze der Wirtschaftlichkeit markiert. Dieser Betrag würde sich bei Anwendung von nicht gesetzeskonformen 10,- EUR/m² Mietzins verdoppeln. Wird auf die Förderung verzichtet, so wäre der maximale Kaufpreis 212,- EUR/m² NF, ein Wert der zu der Schlussfolgerung führt, dass umfassende Sanierungen von Gründerzeitgebäuden, die nicht nur die Hülle, sondern auch die Bausubstanz und die Wohnungen verbessern, ohne großzügig dotierte Wohnbauförderung und bei gesetzeskonformer Mietzinsbildung praktisch nicht machbar ist.

Wird ein Kaufpreis von 1.000,- EUR/m² NF angenommen – ein Wert, der in einigen Bezirken in Wien (10., 11., 20., 21., 22.) quasi eine Obergrenze, in anderen Bezirken jedoch eine Untergrenze darstellt – so müsste im Rahmen der geförderten Sockelsanierung ein Mietzins von 7,89 EUR/m² NF eingehoben werden, wird auf die Wohnbauförderung verzichtet, so wären es 10,68 EUR/m² NF. Beide Werte sind durch die gesetzlichen Rahmenbedingungen des Mietrechtsgesetzes und der Wohnbauförderungsbestimmungen nicht gedeckt.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass Wirtschaftlichkeitsanalysen, die auf die energetische Verbesserung von Gebäuden bzw. Bauteilen fokussieren, für Investitionsentscheidungen in Gründerzeitgebäuden nur sehr begrenzt brauchbar sind. Das liegt einerseits am Investor-Nutzer-Dilemma, d.h. dass die Energiekosteneinsparungen einseitig bei den Mietern auftreten, während die Investitionskosten durch den Eigentümer zu bezahlen sind. Zudem betrifft bei der üblicherweise großen Sanierungstiefe, die neben thermisch-energetischen auch bau- und haustechnische sowie architektonisch-funktionale Aspekte betrifft, die thermisch-energetische Optimierung nur einen kleinen Teil der Investitionskosten. Diese Kosten liegen üblicherweise im Bereich von Neubauprojekten oder gar darüber.

3.2.3 Quellen und Literatur

Amtmann, Maria et al. 2011: Kosten-Nutzen-Analyse von energetischen Gebäudesanierungen in Österreich. Wien.

Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. 2010: Passivhaus, Effizienzhaus, Energiesparhaus & Co. Aufwand, Nutzen und Wirtschaftlichkeit. Kiel.

Bienert, Sven et al. o.J.: Integration of Energy Performance and Life-Cycle Costing into Property Valuation Practice. Endbericht.

Bienert, Sven; Funk, Margret (Hrsg.) 2007: Immobilienbewertung Österreich. Wien.

Bitzinger, Friedrich 2008: Vergleich von geförderten Sanierungskonzepten in Wien anhand eines gründerzeitlichen Wohnhauses. Diplomarbeit. Wien.

Bundesamt für Energie (BFE) 2004: Wärmeschutz bei Wohnbauten. Kosten und Nutzen. Bern.

Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit (BMWA) 2006: Die Bauausschreibung. Leitfaden zur praktischen Anwendung der Standardisierten Leistungsbeschreibungen für Hochbau Version 17 und Haustechnik Version 07. 2. aktualisierte Auflage. Wien.

CCRS 2010: Der Minergie-Boom unter der Lupe. Eine Marktanalyse der Zürcher Kantonalbank. Zürich.

Cypra, Sonja 2010: Auswirkungen von Energieeffizienzcertifikaten auf Investitionsentscheidungen im Wohnungsbau. Dissertation. Karlsruhe.

Deutsche Energie-Agentur (dena) 2010: dena-Sanierungsstudie. Teil 1: Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierung in selbstgenutzten Wohngebäuden. Bericht 2010. Berlin.

Deutsche Energie-Agentur (dena) 2012: dena-Sanierungsstudie. Teil 2: Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierung in selbstgenutzten Wohngebäuden. Bericht 2011. Berlin.

econcept 2002: Wirtschaftlichkeit nachhaltiger energetischer Maßnahmen im Gebäudebereich. Grundlagen für eine erweiterte Wirtschaftlichkeitsrechnung für die Energieziele. Zürich.

Garzon, Siegfried 2010: Lebenszykluskosten: Prognosen und Kostentreiber für Mehrfamilien-Wohnhausanlagen. Untersuchung am Beispiel von Objekten der Gemeinnützigen Donau-Ennstaler-Siedlungs-Aktiengesellschaft. Master-Thesis. Krems.

Geissler, Susanne et al. 2010: Lebenszykluskosten Prognosemodell. Immobilien-Datenbank-Analysen zur Ableitung lebenszyklusorientierter Investitionsentscheidungen. Endbericht. Berichte aus Energie- und Umweltforschung. Wien.

Getzner, Michael 2008: Rentabilität der Wärmedämmung und des Kesseltausches eines durchschnittlichen österreichischen Musterhauses. Klagenfurt.

Gewinn 7/8/2011: Die Zinshauskaiser: Wie sie arbeiten, was sie kaufen. Wien.

Grob, Heinz Lothar 2006: Einführung in die Investitionsrechnung. 5. Aufl. München.

IWU 2001: Vom Altbau zum Niedrigenergiehaus. Über die Machbarkeit ehrgeiziger Klimaschutzziele im Gebäudebestand von Wohnungsunternehmen. Darmstadt.

IWU 2003a: Leitfaden zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit von Energiesparinvestitionen im Gebäudebestand. Darmstadt.

IWU 2003b: Wiesbaden – Lehrstraße 2. Energetische Modernisierung eines Gründerzeithauses. Darmstadt

IWU 2006: Energetische Gebäudesanierung und Wirtschaftlichkeit – Eine Untersuchung am Beispiel des „Brunckviertels“ in Ludwigshafen. Darmstadt.

IWU 2006: Gebäudetypologie Bayern. Entwicklung von 11 Hausdatenblättern zu typischen Gebäuden aus dem Wohngebäudebestand Bayerns. Endbericht. Darmstadt.

IWU 2007: Querschnittsbericht Energieeffizienz im Wohngebäudebestand – Techniken, Potenziale, Kosten und Wirtschaftlichkeit. Darmstadt.

IWU 2008: Wirtschaftlichkeit energiesparender Maßnahmen für die selbstgenutzte Wohnimmobilie und den vermieteten Bestand. Darmstadt.

IWU 2008: Wirtschaftlichkeit energiesparender Maßnahmen im Bestand vor dem Hintergrund der novellierten EnEV. Darmstadt.

IWU 2009: Untersuchung zur weiteren Verschärfung der energetischen Anforderungen an Wohngebäude mit der EnEV 2012. Teil 1 – Kosten energierelevanter Bau- und Anlagenteile in der energetischen Modernisierung von Altbauten. 3. Zwischenbericht. Darmstadt.

IWU 2010: Kosten energierelevanter Bau- und Anlagenteile in der energetischen Modernisierung von Altbauten.

Korjenic, Azra; Bitzinger, Friedrich; Mahdavi, Ardeshir 2009: Bauphysikalische, ökologische und ökonomische Bewertung von geförderten Sanierungskonzepten in Wien. Wien.

Kranewitter, Heimo 2007: Liegenschaftsbewertung. Wien.

Lang, Gerhard; Schöffel, Angela 2009. Neues Modell zur praktischen Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von Gebäuden im Rahmen der Wertermittlungslehre. GuG 3/2009, 157-162.

Müller, Michael; Seierl, Walter 2010: Steuerrecht für Liegenschaftseigentümer. In: Der Rustler 5 - Immobilienmanagement. Wien.

Passivhaus Institut 2005: Wirtschaftlichkeit von Wärmedämm-Maßnahmen im Gebäudebestand 2005. Darmstadt.

- Pfister, Andreas 2008: Bewertung und Rating sanierter Altbauten – unter besonderer Berücksichtigung der Niedrigenergiehaus- und Passivhaustechnik. Masterthese. Wien.
- Pichler, Veronika 2009: Wirtschaftlichkeit von integralen Erneuerungsmaßnahmen im Wohnungsbau. Dissertation. Zürich.
- Rustler-Gruppe (Hrsg.) 2010: Der Rustler 5. Immobilienmanagement. Wien.
- Salzmann, Beat 2007: Der Wertveränderungsprozess von Immobilien. Eine Theorie auf der Basis der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode). Dissertation. Zürich und Signau.
- Sammer, Karin 2011: Mietrechtliche Rahmenbedingungen für die Sanierung von Gründerzeitgebäuden. Endbericht. Wien.
- Schöberl, Helmut 2011: Wartungskosten Minus. Reduktion der Wartungskosten von Lüftungsanlagen in Plus-Energiehäusern. Endbericht. Wien.
- Schöberl, Helmut; Hofer, Richard 2011. Betriebs- und Wartungskostenvergleich zwischen Passivhäusern und Niedrigenergiehäusern. Berichte aus Energie- und Umweltforschung. Wien.
- Schöberl, Helmut; Lang, Christoph; Hanic, Rado 2009: Thermische und raumklimatische Sanierung durch Passivhausfenster und Lüftungsanlage im Geschosswohnungsbau. Endbericht. Wien.
- Simonis, Harald; Baum, Ulrich; Peischl, Alexander 2010: Wirtschaftlichkeit energetischer Sanierungen im Berliner Mietwohnungsbestand. Endbericht. Berlin.
- Stingl, Walter; Nidetzky, Gerhard 2010: Handbuch Immobilien & Steuern. Das Praxishandbuch vom Miet- und Wohnrecht zum Steuerrecht samt Immobilienveranlagung. Wien.
- Streck, Stefanie 2005: Bewertungsverfahren für Sanierungs- und Modernisierungsprojekte im Wohnungsbestand. Zeitschrift für Immobilienökonomie 1/2005, 19-35.
- Tretter, Herbert; Cervený, Michael 2004: Wohnhaussanierungsförderung der Bundesländer aus Energie- und Klimaschutzsicht: Benchmarking der Förderhöhen bei unterschiedlich „guten“ Sanierungen. Endbericht. Wien
- TU München 2008: Baukostendifferenzen zwischen Wien und München
- Vogdt, Frank U.; Kochendörfer, Bernd; Dittmar, Anika 2010: Analyse und Vergleich energetischer Standards anhand eines exemplarischen Einfamilienhauses bzgl. Energiebedarf und Kosten über den Lebenszyklus. Bauphysik 32/2010. 319-326.
- Wameling, Tim 2010: Energieeffizienz und Verkehrswert von Wohngebäuden. Dissertation. Hannover.
- Zeitner, Regina 2006: Bewertung von Handlungsalternativen bei Investitionen in den Gebäudebestand. Eine Aufgabe für Architekten. Berlin.

3.2.3.1 Normen und Gesetze

ÖNORM M 7140 (Ausgabe: 2004-11-01): Betriebswirtschaftliche Vergleichsrechnung für Energiesysteme nach der Erweiterten Annuitätenmethode. Begriffsbestimmungen, Rechenverfahren.

ÖNORM M 7140 Beiblatt 4 (Ausgabe: 2004-11-01): Betriebswirtschaftliche Vergleichsrechnung für Energiesysteme nach der Erweiterten Annuitätenmethode. Beiblatt 4: Berechnungsbeispiele.

ÖNORM M 7140 Beiblatt 5 (Ausgabe: 2004-11-01): Betriebswirtschaftliche Vergleichsrechnung für Energiesysteme nach der Erweiterten Annuitätenmethode. Beiblatt 4: Richt- und Anhaltswerte für Eingaben.

ÖNORM B 1801-1 (Ausgabe: 2009-06-01): Bau- und Projektmanagement. Teil 1: Objekterrichtung.

ÖNORM B 1801-2 ENTWURF (Ausgabe: 2011-01-01): Bau- und Objektmanagement. Teil 2: Objekt-Folgekosten.

ÖNORM B 1801-1 (1. Mai 1995): Kosten im Hoch- und Tiefbau. Kostengliederung. (alt)

ÖNORM B 1801-2 (1. Juni 1997): Kosten im Hoch- und Tiefbau. Objektdateien – Objektnutzung. (alt)

ÖNORM B 8110-4 (VORNORM, 1. September 1998): Wärmeschutz im Hochbau.
Betriebswirtschaftliche Optimierung des Wärmeschutzes.

VDI 2067 (September 2000): Wirtschaftlichkeit gebäudetechnischer Anlagen. Grundlagen und Kostenberechnung.

Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989: Gesetz über die Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnungssanierung und die Gewährung von Wohnbauhilfe.

Sanierungsverordnung 2008: Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Förderungen im Rahmen des II. Hauptstücks des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989

3.3 MieterInnenbetreuung

3.3.1 Einleitung

Durch eine qualitativ hochwertige Sanierung ist es möglich, Gründerzeitgebäude auf einen zeitgemäßen Wohnstandard zu bringen und gleichzeitig einen hohen energetischen Standard zu erreichen. Dazu sind allerdings Maßnahmen erforderlich, die über eine konventionelle Sanierung, bei der vor allem die Fassade instandgesetzt wird und die Fenster erneuert oder saniert werden, hinausgehen. Eine zunehmende Anzahl an Sanierungsprojekten zeigt, dass selbst Sanierungen auf Niedrigenergiehausstandard möglich sind.

Dieser Arbeitsbehelf will EigentümerInnen, Hausverwaltungen, PlanerInnen und anderen interessierten Personen, die beabsichtigen, ein Gründerzeithaus qualitativ hochwertig zu sanieren, Erfahrungen aus der Praxis mitgeben. Mit dieser aus den Erfahrungen von ExpertInnen gespeisten Orientierungshilfe soll ihnen einerseits die Entscheidung erleichtert werden, andererseits sollen mögliche Stolpersteine im Vorfeld sichtbar gemacht werden, damit im Bedarfsfall rechtzeitig Gegenstrategien entwickelt werden können.

Die Broschüre, die im Rahmen des Forschungsprojekts „Leitprojekt Gründerzeit mit Zukunft“⁸ entwickelt wurde, ist daher als praxisorientierte Ergänzung zu den vorhandenen Leitfäden gedacht und kann diese nicht ersetzen. Umfassende Informationen zum Thema mit detaillierten Angaben zu den verschiedenen Fördermodellen bietet in Wien der wohnfonds_wien (www.wohnfonds.wien.at). Im Besonderen sei auf den Leitfaden des wohnfonds_wien „sanieren von althäusern. der weg zu mehr wohnqualität, Stand Juni 2009“ hingewiesen, wo der Sanierungsprozess von der Idee bis zur Umsetzung sehr informativ und detailliert beschrieben wird.

3.3.2 Methodik

In einem ersten Schritt wurde das vorhandene Wissen über die Information und Betreuung von MieterInnen aufbereitet und bewährte Erhebungsinstrumente von bereits durchgeführten Forschungsprojekten auf ihre teilweise Verwendung geprüft.

Für die qualitative Erhebung der ExpertInnen wurde der wohnfonds_wien angefragt, eine Auswahl von durchgeführten geförderten (Good-Practice-)Sanierungen im Gründerzeitsegment zur Verfügung zu stellen. Auswahlkriterien waren: Gründerzeithaus Baujahr vor 1919; Fassade möglichst gegliederte Straßenfassade; Wohnungsanzahl > 10 Wohneinheiten; Rechtsform Miete, Mit-/Wohnungseigentum; Heizwärmebedarf nach Sanierung deutliche Reduzierung des HWB.

Der wohnfonds_wien stellte Unterlagen mit Adressen und Kontakten von acht Sockelsanierungen in den Bezirken 3, 5, 9, 15, 16, 20 zur Verfügung. Fünf weitere sanierte Gründerzeithäuser wurden in die Erhebung aufgenommen, sodass insgesamt 13 Objekte

⁸ Gefördert im Rahmen des Programms Haus der Zukunft Plus von BMVIT

erhoben wurden. In einem nächsten Schritt wurde ein Objekt-Datenblatt in Zusammenarbeit mit dem Projektmanagement erarbeitet. In einem Schreiben an die jeweiligen Hausverwaltungen und PlanerInnen wurden diese gebeten, die Objekt-Datenblätter auszufüllen und sich für ein persönliches Interview zur Verfügung zu stellen.

Insgesamt waren 23 Personen (6 Frauen, 17 Männer) bereit, ein vertiefendes Gespräch zu führen. Davon sind fünf Personen im Forschungsprojekt, Gründerzeit mit Zukunft, involviert. Diese nehmen bei den Demonstrationsprojekten Rollen als PlanerIn, Bauträger, VerwalterIn und EigentümerIn wahr. Alle befragten Personen haben langjährige Erfahrungen mit der Sanierung von Gebäuden, insbesondere mit Wohnhäusern aus der Gründerzeit. Die Gespräche wurden entlang eines Leitfadens geführt. Mit Zustimmung der InterviewpartnerInnen wurden alle Gespräche digital aufgenommen und transkribiert.

In den persönlichen Gesprächen mit den ExpertInnen ersuchten wir um Unterstützung bei der Kontaktaufnahme zu den MieterInnen. Das stellte sich wesentlich schwieriger dar als erwartet, da die Hausverwaltungen eher Zurückhaltung zeigten. Von insgesamt 84 erhaltenen Datensätzen konnten 29 Personen für ein Interview motiviert und telefonisch befragt werden.

Nach Fertigstellung der inhaltlichen Auswertung wurden die Ergebnisse der Interviews und MieterInnen-Befragung vor einer Expertengruppe (Fokusgruppe) sowie einer Personengruppe im wohnfonds_wien präsentiert und diskutiert. Das Ergebnis der Erhebungen ist der im Folgenden vorliegende Arbeitsbehelf (download unter www.gruenderzeitplus.at).

3.3.3 Wichtige Überlegung vor der Sanierungsentscheidung

In welchem Bauzustand ist das Sanierungsprojekt?

Der Bauzustand eines Gebäudes bestimmt Kosten und Wirtschaftlichkeit einer Sanierung. Es ist daher sinnvoll, möglichst früh eine detaillierte Bestandsaufnahme zu machen bzw. eine Überprüfung des Bauzustandes durch Baufachleute (Statik, Planung, Baufirma etc.) zu beauftragen. In der Regel zahlt es sich aus, hier bereits Geld für Expertengutachten zu investieren und nicht auf eine Gefälligkeit von sogenannten "guten" Bekannten zu zählen. Denn die Haftung bei Fehleinschätzungen ist in solchen Fällen nie gegeben.

Gibt es eine Mindestgröße für die Wirtschaftlichkeit einer Sanierung?

Sanierungsfachleute nennen als Mindestgröße rund 500 bis 800 m² Nutzfläche. Sie argumentieren, dass die Kosten für die Erneuerung der Steigleitungen oder den Einbau eines Lifts bei größeren Objekten nicht wesentlich höher sind als bei kleineren Häusern.

Welche Bedeutung hat die Flächenwidmung?

Die Wirtschaftlichkeit wird auch von der Flächenwidmung bestimmt. Folgende Fragen sind zu beantworten: Darf das Wohnhaus aufgestockt und/oder das Dachgeschoß ausgebaut werden? Müssen Gebäudeteile abgebrochen werden? Zur Klärung dieser Fragen wird empfohlen, Kontakt zur MA 21 aufzunehmen, um über die Vorgaben der Flächenwidmung informiert zu werden.

Besteht eine Verwertungsabsicht für das Objekt nach der Sanierung?

Wenn beabsichtigt wird, die Sanierung des Wohnhauses mit einer Förderung zu finanzieren, dann sollte das Objekt zumindest 15 Jahre (Laufzeit der Kreditrückzahlung) nicht veräußert werden. Sollten kurzfristigere Verkaufsabsichten bzw. die Umwandlung in Wohnungseigentum geplant werden, dann ist die Sanierung mit einer Förderung auszuschließen.

Welche Rolle spielt das Steuerrecht für die Wirtschaftlichkeit einer Sanierung?

Fachleute empfehlen privaten EigentümerInnen unbedingt eine Planwirtschaftlichkeitsberechnung (sogenannte Prognoseberechnung) für die Sanierung durchzuführen, um die steuerliche Anerkennung der Vermietung gegenüber dem Finanzamt zu dokumentieren. Eine Anerkennung der Vermietung als Einkunftsquelle setzt voraus, dass trotz zeitweiliger Verluste – insbesondere im Zuge einer umfassenden Sanierung – die Erzielung eines Gesamtüberschusses in einem absehbaren Zeitraum von 25 bzw. 28 Jahren („Große Vermietung“) erwartet werden kann.

In der Planwirtschaftlichkeitsberechnung werden die erwartbaren Mietzinse für die künftigen 25 Jahre den Aufwendungen und Kreditzinsen gegenübergestellt. In sanierten Gründerzeithäusern mit aufrechten Mietverträgen erlaubt der Gesetzgeber durch das Vorhandensein sogenannter „Zwangsmieten“ das Ansetzen eines Marktmietzinses. Nur mit einem positiven Ergebnis der Planwirtschaftlichkeitsberechnung wird eine umfassende Sanierung auch steuerlich wirtschaftlich sein. Im Falle eines Verlustes aus der Vermietung (bzw. aus der Prognoserechnung) wird die Vermietung vom Finanzamt als Liebhaberei eingestuft, was zur Aberkennung der Unternehmereigenschaft führt und hohe steuerliche Nachforderungen zur Folge haben kann.

In jedem Fall ist die steuerrechtliche Abklärung mit einem/einer fachkundigen SteuerberaterIn zu empfehlen.

*„Es braucht ein Vertrauensverhältnis [zwischen Eigentümer und Hausverwaltung]. Ich brauche vom Eigentümer Informationen, um für ihn ein vernünftiges Sanierungspaket machen zu können. Ein einfaches Beispiel: Es nützt ihm nichts, wenn ich von großartigen steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten erzähle, wenn es nichts zum steuerlich Absetzen gibt. Oder es lebt jemand von den Einnahmen des Hauses, dann bringt es auch nichts. Hat er vor, das mittelfristig zu veräußern, dann kann er es auch vergessen. Also diese Informationen müssen an und für sich schon erfragt werden. Es steht im „Sanieren in Wien“ wunderbar drinnen: es gibt **subjektive und objektive Entscheidungsgründe**, und die gehören an und für sich abgefragt, weil vielleicht bringt's auch das Geförderte nicht, vielleicht ist ein Ungefördertes besser.“ (HausverwalterIn)*

Welche Voraussetzungen auf Seiten der Eigentümerstruktur sind für eine Sanierungsentscheidung förderlich?

Wesentliche Voraussetzung für eine Entscheidung für eine umfassende Sanierung sind klare Eigentumsverhältnisse und die volle Handlungsfähigkeit der EntscheidungsträgerInnen. Sind diese Voraussetzungen nicht oder nur teilweise gegeben, wird die Entscheidungsfindung wesentlich behindert und der Entscheidungsprozess u.U. über Jahre verzögert.

Eher schwierig und langwierig kann die Entscheidung für die Sanierung eines Wohnhauses im Wohnungseigentum sein. Die betroffenen WohnungseigentümerInnen haben in der Regel verschiedene Zugänge zum Thema Sanierung, ihre Befürchtungen und Erwartungen sind unterschiedlich, die finanziellen Belastungen werden differenziert wahrgenommen bzw. können einzelne WohnungseigentümerInnen mit den anstehenden Sanierungsfragen auch überfordert sein. Auch hier ist die frühzeitige und umfassende Information aller Beteiligten unerlässlich. Der Entscheidungsprozess muss nicht nur den gesetzlichen Vorgaben entsprechen, sondern soll auch durch eine möglichst transparente Information sowie ausreichend Zeit für die Entscheidungsfindung gefördert werden. Die Einbindung von externen Fachleuten (Planung, Fördergeber, Gebietsbetreuung u.a.) in die Information hat sich in vielen Fällen bewährt.

Aufgrund der Erfahrungen vieler ExpertInnen besteht der Eindruck, dass private EigentümerInnen von kleineren Liegenschaften eher große Vorbehalte haben, sich für eine Sanierung eines Gründerzeithauses zu entscheiden, da nicht alle Risiken auszuschalten sind.

Inwieweit sind gesetzliche Mietzinsobergrenzen ein Sanierungshindernis?

Die Entscheidung von InvestorInnen und HauseigentümerInnen, umfangreiche Investitionen in die Sanierung und in energetische Verbesserungen zu tätigen, wird maßgeblich von der Frage mitbestimmt werden, inwieweit die Investitionskosten über die Miete refinanziert werden können. Bei Mietobjekten in Gründerzeitgebäuden ist allerdings zu berücksichtigen, dass diese dem sogenannten Vollarwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes unterliegen, wodurch neben dem Kündigungsschutz auch die jeweils geltenden Mietzinsobergrenzen zur Anwendung gelangen. Die Mietzinsbildung bei Mietobjekten in Gründerzeithäusern ist daher in den wenigsten Fällen frei vereinbar und unterliegt daher weitgehend den gesetzlichen Preisbildungsvorschriften des Mietrechtsgesetzes. Davon betroffen sind nicht nur

Altmietverträge, die vor 1994 abgeschlossen wurden und deren Anteil immerhin noch 40 Prozent aller aufrechten Mietverträge in Wiens Gründerzeithäusern ausmacht.

Auch Neuverträge in umfassend modernisierten Gründerzeitgebäuden – mag die Sanierung auch in wirtschaftlicher Hinsicht einem Neubau gleichkommen⁹ – unterliegen der Vollenwendung des MRGs samt den jeweils geltenden Mietzinsbildungsvorschriften. Selbst eine (nachträglich) erfolgte Wohnungseigentumsbegründung ändert daran nichts. Eine Ausnahme bilden lediglich Mietgegenstände, die im Rahmen von Dachbodenausbauten oder Zubauten neu geschaffen wurden.

Bei den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes handelt es sich im Allgemeinen um „relativ zwingendes“ Recht, was heißt, dass davon zu Ungunsten des/der MieterIn nicht rechtswirksam abgewichen werden kann. Auch wenn am Markt höhere als die gesetzlich zulässigen Mietzinse erzielt und von den Vertragspartnern vereinbart werden, ist der übersteigende Teil im Falle einer gerichtlichen Überprüfung, die von dem/der MieterIn innerhalb bestimmter Fristen¹⁰ begehrt werden kann, von einer „Teilnichtigkeit“ bedroht und muss vom Vermieter zurückgezahlt werden.

Mietzinsbeschränkungen gelten sowohl für Wohnungen als auch für Geschäftsräume. Die Mietzinsbildungsvorschriften im Vollenwendungsbereich des MRG sind sehr komplex. So können daher eine Vielzahl unterschiedlicher Mietzinsbildungssysteme – abhängig etwa vom Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses, der Art der vereinbarten Nutzung und Ausstattung des Mietobjekts, um nur einige Kriterien zu nennen – im selben Gebäude zur Anwendung gelangen und daher auch nebeneinander bestehen.

Auch bei der Neuvermietung einer Wohnung in einem umfassend sanierten bzw. modernisierten Gründerzeithaus sind daher die jeweils geltenden Mietzinsbeschränkungen des § 16 MRG zu beachten. Neben dem Richtwertmietzins, der wohl die häufigste Mietzinsbildungsform bei Neuverträgen darstellen wird, kommt auch der angemessene Mietzins und nur in Ausnahmefällen der freie Mietzins zur Anwendung.

Zeitlich befristete Ausnahmen können sich aus den jeweiligen Förderungsbedingungen oder eines laufenden Mietzinserhöhungsverfahrens gem. § 18 MRG ergeben. Ein allenfalls anzuwendender förderungsrechtlicher Mietzins („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. Zu berücksichtigen ist ferner, dass bei befristeten Mietverhältnissen – unabhängig von der Dauer der Befristung – bei allen Mietzinsbildungsformen außer beim freien Mietzins ein weiterer Abschlag von 25 Prozent des ermittelten Hauptmietzinses vorzunehmen ist.

⁹ (vgl. Dirnbacher, MRG, S. 56)

¹⁰ 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)

Mietzinsbildung bei Neuverträgen in Gründerzeithäusern

Angemessener Mietzins	Richtwert	Freier Mietzins
<ul style="list-style-type: none"> • Vermietung zu Geschäftszwecken • Denkmalschutz und Einsatz erheblicher Eigenmittel • Nach 1945 neu geschaffene Mietgegenstände durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau • Wohnungen Kat A oder B größer als 130 m² • Freiwillige schriftliche Vereinbarung bei unbefristeten MV nach 1 Jahr 	<ul style="list-style-type: none"> • REGELFALL bei • Neuabschlüssen nach 1994 • bei Wohnungen der Kategorie A, B oder C, wenn sonst kein Begünstigungstatbestand • Bei Kat D - Wohnungen gilt nach wie vor der Kategoriemietzins 	<ul style="list-style-type: none"> • § 53 MRG-Begünstigte Rückzahlung nach RBG 1971 • Dachbodenobjekte (Ausbau bzw. bei Aufstockung nach 2001) • Aufbauten, Zubauten (nach 2006) • Pachtverträge • Mietgegenständen über Objekte, die keine Mietgegenstände iSd MRG (neutrale Objekte, Freiflächen, Garagen) • Vermietung im Rahmen bestimmter Unternehmen wie Heime, betreute Bestandverhältnisse karitativer Organisationen, Dienstwohnungen, spezielle 6 Monatsverträge und bestimmte Zweitwohnungen

Abbildung 3: Mietzinsbildung bei Neuverträgen in Gründerzeitgebäuden (Q: Eigene Darstellung)

Können Investitionskosten für die Modernisierung 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. Der/die VermieterIn kann entweder versuchen, für die Finanzierung der Arbeiten eine freiwillige Vereinbarung mit den MieterInnen zu erreichen (siehe Punkt. 2.9), die der Gesetzgeber unter bestimmten Voraussetzungen für zulässig erachtet oder er erwirkt eine einseitige Anhebung der Mietzinse (auch gegen den Willen der Mieter). Dafür ist der/die VermieterIn jedoch auf das sogenannte § 18 Verfahren angewiesen. Nur dieses ermöglicht dem/der VermieterIn unter sehr restriktiven Bedingungen, die bestehenden Mietzinse anzuheben, 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.¹¹

Das Mietzinserhöhungsverfahren nach § 18 MRG ist grundsätzlich auf Substanzerhaltung gerichtet und als gesetzliche Notmaßnahme dafür zu sehen, dass das Gebäude mit den Einnahmen aus den bestehenden Mietzinsen nicht erhalten werden kann. Grundsätzlich finden nur unbedingt notwendige und unmittelbar anstehende Erhaltungsarbeiten Eingang in eine § 18 Erhöhung. Nützliche Verbesserungen (§ 18 b MRG) können nur dann in eine § 18 Erhöhung einfließen, wenn das gesamte Sanierungsvorhaben gefördert wird und damit die Durchführung bloßer Erhaltungsarbeiten dem/der MieterIn nicht teurer käme als die gleichzeitige Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten mit Förderung. Die Berücksichtigung von Verbesserungsarbeiten im Rahmen eines § 18 Verfahrens darf nur dann erfolgen, wenn aus der erteilten Förderung keine zusätzliche Belastung für die MieterInnen des Hauses resultiert.

Rechtfertigen thermisch-energetische Maßnahmen eine Mietzinsanhebung in einem § 18 Verfahren?

Thermisch energetische Maßnahmen 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, der gemeinhin als „dynamischer Erhaltungsbegriff“ bezeichnet wird, soll die vom Gesetzgeber des MRG intendierte „sorgsame und nachhaltige Pflege des Althausbestandes“ durch die Anpassung auf den zeitgemäßen Standard gewährleistet werden. Unter Erhaltung ist daher mehr als das bloße Konservieren des Bestehenden zu verstehen. So kann auch der Austausch von schadhaften Fenstern gegen anders konstruierte Schall- und Wärmeschutzfenster oder etwa das Anbringen eines Vollwärmeschutzes immer noch als Erhaltung i.S.d. dynamischen Erhaltungsbegriffes qualifiziert werden, wenn die Rechtsprechung auch einen Schaden oder zumindest eine Schadensgeneigtheit für die Einstufung als Erhaltungsarbeit an allgemeinen Teilen als erforderlich ansieht.

Darüber hinaus sind auch „energiesparende Maßnahmen“ den Erhaltungsarbeiten im MRG gleichgestellt. Hier ist zwar nicht das Vorliegen einer Reparaturbedürftigkeit, einer Schadensgeneigtheit oder einer Funktionseinschränkung erforderlich, jedoch werden energiesparende Maßnahmen 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. Die Schwierigkeit, die sich in der Praxis stellt, wird im Nachweis der geforderten Wirtschaftlichkeit liegen. Liegen aber diese

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

Voraussetzungen vor, ist wohl jede erdenkliche energiesparende Maßnahme als Erhaltungsarbeit subsumierbar, so etwa auch die Installation von energieerzeugenden Anlagen wie etwa Solar- oder Fotovoltaikanlagen.

„Der wohnfonds hat mit der Schlichtungsstelle einen modus vivendi gefunden, der seit 2000 gut funktioniert. Man sagt, es gibt eine vereinfachte Wirtschaftlichkeitsberechnung, die ist auch auf unserer Homepage downloadbar. Man nimmt die Investitionskosten abzüglich Förderung und stellt diese Summe einer rechnerischen Einsparung gegenüber und dividiert das mit der Laufzeit. Bis 20 Jahre wird es von der Schlichtungsstelle akzeptiert.“ (Fördergeber)

Sind freiwillige Vereinbarungen mietrechtlich zulässig?

Da eine Mietzinsanhebung im Rahmen eines § 18 Verfahrens zum einen nur unter sehr restriktiven Bedingungen möglich, zum anderen aufwendig und zeitintensiv ist, kann versucht werden, die bestehenden MieterInnen auch im Rahmen einer freiwilligen Vereinbarung an den Sanierungskosten zu beteiligen, wenn auch das Einvernehmen mitunter schwer zu erzielen ist.

Das MRG (§16 Abs 10 und 11 MRG) lässt jedoch unter bestimmten Voraussetzungen Vereinbarungen mit dem/der MieterIn für eine zeitlich begrenzte Erhöhung des Hauptmietzinses für die Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungskosten sowie von geförderten Sanierungskosten bis zur Höhe des angemessenen Mietzinses zu. Die Voraussetzungen hierfür sind:

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

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

Bei unbefristeten Mietverträgen lässt das MRG (§ 16 Abs 1 Z 5 MRG) bei bestehenden Hauptmietverhältnissen auch unbefristete Vereinbarungen über die Vereinbarung eines angemessenen Mietzinses zu. Auch hier ist ausdrücklich eine Vereinbarung mit dem/der MieterIn in Schriftform erforderlich und kann frühestens nach einem Jahr ab Übergabe des Mietgegenstandes geschlossen werden. Jedoch ist zu beachten, dass die Unterzeichnung einer freiwilligen Vereinbarung für jene MieterInnen, die eine Mietzinsbeihilfe beim Finanzamt beantragen wollen, negative Folgen hat. Denn eine Mietzinsbeihilfe vom Finanzamt wird nur gewährt, wenn die Erhöhung durch ein § 18 Schlichtungsverfahren belegt ist.

Wo findet die „Deckungsmiete“ nach dem WWFSG Anwendung?

Wenn das Förderungsrecht in bestimmten Fällen Mietzinsbildungsvorschriften vorsieht, gehen diese im Fall der Neuvermietung den Mietzinsbildungsvorschriften des MRG vor. 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 wohnungsinneseitigen Sanierungsmaßnahmen gefördert (SOS/TOS¹²) 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 Verbesserungsarbeiten (§§ 3,4 MRG) ein Betrag von höchstens 0,50 €/m² je m² Nutzfläche vereinbart werden. Dieser Betrag valorisiert sich jährlich zu Jahresbeginn auf Basis des Indexwertes des VPI 2000 für Juni 2009.¹³

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 €/m² 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 Prozent vorzunehmen ist.

Da die „Deckungsmiete“ nur für im Rahmen der Sockelsanierung oder der Totalsanierung entweder im Standard angehobene oder neu geschaffene Wohnungen zur Anwendung

¹² Bezeichnete Förderschienen nach dem Wiener Wohnbauförderungsrecht: SOS Sockelsanierung, TOS Totalsanierung

¹³ § 64 Abs 2 iVm § 63 Abs 3 WWFSG

kommt, gilt dieses Prinzip nicht für Geschäftsobjekte oder bestehende Wohnungen, die nicht mit Fördermitteln in der Kategorie angehoben wurden, weshalb für jene Objekte weiterhin die Mietzinsbildungsvorschriften des MRG heranzuziehen sind.

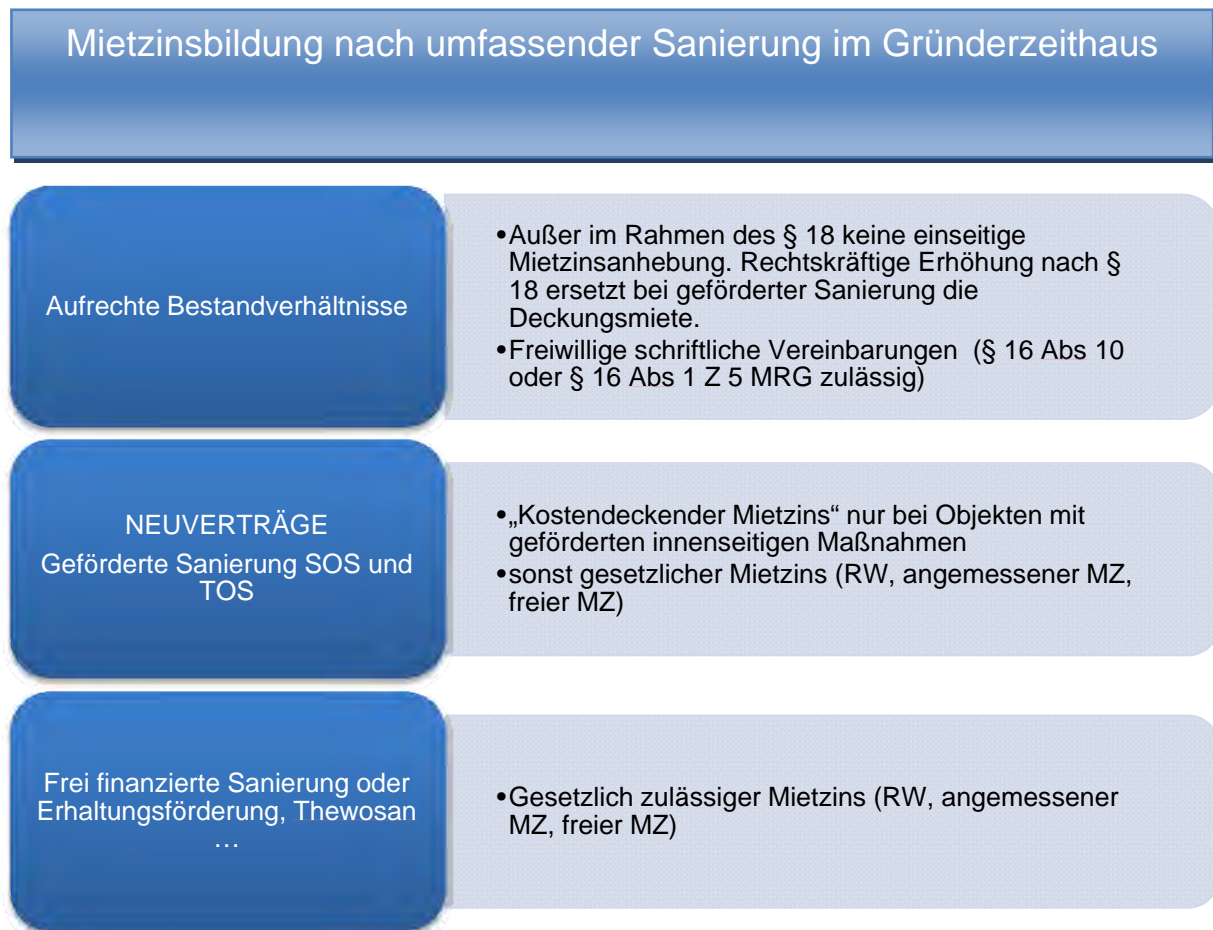


Abbildung 4: Mietzinsbildung nach umfassender Sanierung (SOS: Sockelsanierung, TOS: Totalsanierung. Q: Eigene Darstellung)

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

Welche Konsequenzen hat die Finanzierung der Sanierung mit Fördermitteln (z.B. Sockelsanierung) für die EigentümerInnen?

Mit der Zusicherung von Wohnbaufördermitteln sind wesentliche Auflagen verbunden, die die Eigentumsrechte eines Gründerzeithauses für eine bestimmte Dauer einschränken. Eine Auflage der Sockelsanierung ist, im Grundbuch ein Pfandrecht für aufgenommene Darlehen sowie auch ein Veräußerungsverbot zugunsten des Landes Wien einzutragen. Ein Gebietsbetreuer erwähnt auch die psychologischen Hemmnisse der geförderten Sanierung für die „kleineren“ EigentümerInnen:

„Also gerade je unprofessioneller die Einzelnen sind, desto wichtiger ist das. Es gibt auf Seiten der Eigentümer viele diffuse Sanierungsängste, und natürlich auf Seiten der Bewohner. Und jede Sanierung ist mit Veränderungen verbunden, und da bedarf es Arbeitsaufwands. Es ist nicht nur ein technischer Prozess sondern ein sozialer Prozess.“ (GebietsbetreuerIn)

Weiters ist der/die EigentümerIn verpflichtet, zur Sanierung beantragte Wohnungen der Stadt Wien teilweise zur Vergabe anzubieten; davon betroffen sind die zweite und jede weitere vierte Wohnung (sogenannte Anbotswohnungen). Diese Anbotswohnungen müssen seit der WWFSG Novelle 2010 nach Ablauf der Förderdauer nicht mehr zum Kategoriemietzins vermietet, sondern können zum gesetzlich zulässigen Mietzins vermietet werden.

3.3.4 Erste Schritte zur Förderung der Sanierung

Was sind die ersten Schritte zur geförderten Sanierung?

Um zu einem Vorprüfbericht zu kommen, muss als erster Schritt ein Antrag mit einer Willensbekundung und den wichtigsten Daten des Objekts beim Wohnfonds Wien eingebracht werden. Anschließend kann mit dem/der zugewiesenen ObjektbetreuerIn des Wohnfonds das Haus begangen und ein einfaches Sanierungskonzept – auch ohne Einbindung eines/einer ArchitektIn - erstellt werden. Es ist zu beachten, dass die geplanten Sanierungsmaßnahmen den Bestimmungen der Flächenwidmung entsprechen. Erfahrene Sanierungspraktiker empfehlen, schon für die Vorplanung ausreichend Zeit aufzuwenden, um die geplanten Maßnahmen mit den zu erwarteten Kosten möglichst genau darstellen zu können, was vor allem für die frühzeitige Information der MieterInnen sehr wichtig ist.

„Der Antrag ist sehr einfach, sehr grob, ohne Plan. Z.B. wir haben vor, Top 2 mit Top 3 zusammen zu legen, Dach, Fassade zu sanieren, so etwa. Das wäre ausreichend, um einen Vorprüfbericht zu bekommen. Aber manche Eigentümer wollen es genauer wissen und ziehen Experten zu, ob es statisch geht. Für die Baueinreichung sind Baubetreuer, Statiker etc. notwendig, um die Ausschreibungen zu machen.“ (Fördergeber)

Ab wann ist es sinnvoll, Baufachleute in die Planung mit einzubeziehen?

Spätestens sobald der Vorprüfbericht vorliegt, ist es sinnvoll, Fachleute einzubinden, um die Prüfung der Statik, die Baueinreichung sowie die Ausschreibung vorzubereiten. Bei vielen Sanierungsobjekten werden ArchitektInnen von Anfang an in den Planungsprozess eingebunden, weshalb in dieser Phase diese Vorleistungen finanziert werden müssen. In dieser Phase wird empfohlen, ein offenes Planungskonzept mit einer gewissen Flexibilität bei den Grundrissen und Entsorgungsleitungen zu entwickeln.

„Die Betreuung von A – Z....Also von Beginn an die Beratung, Erhebung des Bestandes, ein so genanntes Sanierungskonzept entwickelt mit den Empfehlungen an den Hausherren, sich mit dem einen oder anderen Mieter zusammen zu reden, weil es sinnvoll ist, Wohnungen zusammen zu legen. Auch diese Mieterbetreuung ist Teil meiner Aufgaben, dann die komplette Planung, von der Einreich- bis zur Ausführungs- und Detailplanung, bis zur behördlichen Abwicklung, rechtlichen und förderrechtlichen relevanten Dinge, die Mieterbetreuung immer begleitend dazu, weil sie können in diesen Häusern nicht arbeiten, wenn sie nicht die Mieter einbinden von vorn herein. Sie können eine Planung machen mit einem Aufzugszubau im Hof, durch den Zubau wäre ein Fenster in einem Zimmer verbaut, wenn man mit den Mietern ein Agreement trifft oder er bekommt eine andere Wohnung, dann geht das. Der Kontakt mit den Mietern ist von Anfang an notwendig, das hat Einfluss auf die Planung und auf die Kostenentwicklung. Dann machen wir die öffentliche Ausschreibung, um die Firmen zu finden.“ (ArchitektIn)

„Wenn man eine Sanierung zum ersten Mal macht, ohne Erfahrung, dann ist es sehr hart. Oder Dinge nicht weiß oder falsch macht, dann kann das teuer werden. Es ist ein großer Vorteil, wenn man bei der Bauausführung, aber auch bei der Planung und Konzeption große Erfahrung hat.“ (ArchitektIn)

3.3.5 Informationsstrategien

Wann sollen die MieterInnen über die geplante Sanierung informiert werden?

Die Ergebnisse von einigen bereits durchgeführten Forschungsprojekten¹⁴ weisen u.a. darauf hin, dass eine Sanierung auch organisatorisch gut vorbereitet werden muss und die Information und Betreuung der MieterInnen vor und während der Umsetzung ein wesentlicher Aspekt für das Gelingen der Sanierung ist, was sich letztendlich auch positiv auf die Zufriedenheit aller Beteiligten auswirkt. Inhalte der Information sind die geplanten wohnungsseitigen Maßnahmen und die Angabe möglichst genauer Kosten, die auf die jeweiligen Wohnungen entfallen.

Aus den Gesprächen mit den ExpertInnen können unterschiedliche Strategien der Hausverwaltungen abgeleitet werden, denn Hausverwaltungen, Bauträger und MieterberaterInnen machen eben unterschiedliche Erfahrungen bei der Durchsetzung ihrer Interessen.

Aber alle befragten Personen weisen auf die Wichtigkeit der frühen und umfassenden Information der MieterInnen bzw. WohnungseigentümerInnen hin:

„Grundsätzlich sind wir für Offenheit und Kommunikation, so viel als möglich. Hat sich immer bewährt. Das heißt, wir versuchen, die Mieter zu einem frühest möglichen Zeitpunkt in die Sache einzubinden und ihnen die Sache schmackhaft zu machen. Dazu gehört auch, dass man ihnen Zeit gibt - deshalb eben frühest möglicher Zeitpunkt, sich mit der Sachlage vertraut zu machen – um sie nicht in irgendeiner Weise zu überrumpeln.“ (HausverwalterIn)

Welche Informationsstrategien haben sich bewährt?

Aus den Gesprächen mit ExpertInnen aus der Praxis lassen sich keine eindeutig erfolgreichen Strategien zur MieterInneninformation ableiten. Eine Option ist die Einladung zu einer ersten informativen Hausversammlung, um dort das Sanierungskonzept mit den zu erwartenden Kosten vorzustellen. Positiv werden jene Hausversammlungen erwähnt, an denen auch der/die PlanerIn und ein/eine VertreterIn vom Wohnfonds Wien teilnehmen.

¹⁴ (Kooperative Sanierung (2006). Modelle zur Einbeziehung von BewohnerInnen bei nachhaltigen Gebäudesanierungen. J.Suschek-Berger, M. Ornetzeder. Schriftenreihe 54/06 Sanierung PRO! Sanierung und Partizipation im mehrgeschossigen Wohnungsbau. G. Tappeiner, K. Walch, M. Koblmüller et.al. Berichte aus Energie- und Umweltforschung 4/2004. ZUWOG Zukunftsfähige Wohngebäudesanierung. Integrierte Konzepte und Lösungen zu Wirtschaftlichkeit, Nutzerzufriedenheit, Praxistauglichkeit. W.Hüttler, E.Bauer, J.Fechner, R.Hanic, M.Havel, H.Schöberl, M.Varga. Oktober 2008.

Einige Hausverwaltungen erwähnen in dem Zusammenhang auch die gute Kooperation mit Gebietsbetreuungen.

„Wir kooperieren von Anfang an mit den Gebietsbetreuungen, die Mieter werden dort zu einer Besprechung eingeladen, meist nimmt auch jemand vom Wohnfonds teil, da wird das Projekt vorgestellt. Die Mieter sind anfangs sehr, sehr skeptisch, glauben, wir wollen ihnen alles wegnehmen, dann mit der Zeit reift das, wir laden sie auch in andere Häuser ein, sich das sanierte Haus anzuschauen. Schön langsam freunden sie sich mit der Idee an.“ (HausverwalterIn)

Eine zweite Option ist, ein persönliches Gespräch mit den MieterInnen im Zuge einer Wohnungsbegehung, an der auch der/die PlanerIn teilnimmt, zu führen, um die MieterInnen über die beabsichtigte Sanierung und die Möglichkeit der Wohnungssanierung zu informieren. Zur Hausversammlung werden die MieterInnen erst dann eingeladen, wenn die Förderzusage vorliegt und die konkreten Zahlen und Daten an die MieterInnen weiter gegeben werden können.

Wichtig ist auch, den Zeitrahmen des Sanierungsprozesses abzustecken, damit die MieterInnen sich mit Fragen der Wohnungssanierung, Übersiedlung in eine Ersatzwohnung oder gegebenenfalls Aufgabe der Wohnung auseinandersetzen können. Auf die zeitlich schwer vorhersehbaren Verfahrensschritte (z.B. Schlichtungsverfahren) sollte hingewiesen werden. Die PraktikerInnen weisen auch darauf hin, dass höchst selten alle MieterInnen an einer Hausversammlung teilnehmen und daher weitere Informationsschritte notwendig sind.

In der Praxis hat sich bewährt, den BewohnerInnen eine kompetente Ansprechperson aus dem Kreis der Planung oder Hausverwaltung zu nennen.

Welche Erfahrungen haben die MieterInnen mit Informationen über geplante Sanierungen gemacht?

Aus der Befragung der MieterInnen zeigt sich, dass das persönliche Gespräch mit der Hausverwaltung als das häufigste und wichtigste Informationsmedium wahrgenommen wurde. An zweiter Stelle wird das Gespräch mit dem/der ArchitektIn genannt. Der Informationsgehalt wird als sehr gut bzw. ausreichend beurteilt. Letztendlich kommt es darauf an, in welcher Form die Gespräche laufen und ob zwischen den GesprächspartnerInnen Vertrauen besteht. Die Einbeziehung von externen Beratungsangeboten wie zum Beispiel der Gebietsbetreuung wird von allen Beteiligten sehr positiv erwähnt.

Welche Rolle können Gebietsbetreuungen im Informationsprozess einnehmen?

Die Gebietsbetreuungen werden eher als neutrale externe Berater wahrgenommen und daher auch von privaten EigentümerInnen und Hausverwaltungen in die Information der MieterInnen eingebunden.

„Generell ist es so, dass in dem Bereich sozusagen unabhängige Dritte viel leisten können. Weil selbst, wenn man diese Aufgabe dem Planer übergibt, ist er erstens auch nicht ausgebildet außer ein paar, die speziell jetzt Fachkräfte angestellt haben, außerdem ist er der Auftragnehmer des Eigentümers und in dem Bereich Professionelle einzusetzen, kann durchaus Sinn machen.“ (GebietsbetreuerIn)

„Also wir haben die Erfahrung gemacht, je früher man beginnt mit der Information, desto mehr Zeit hat man, um Probleme zu klären, um einvernehmliche Lösungen zu erwirken, oder unter Umständen halt die Duldungsverpflichtung durchzusetzen. Und je später das passiert, oder wenn es gar nicht passiert, hat man die Konfrontationen auf dem Tisch. Die Mieter machen ihre mietrechtlichen Verhinderungsrechte geltend, die Baubetreiber versuchen unter Stress die Maßnahmen durchzudrücken, während die Hauseigentümer versuchen, da zum Teil mit Drohungen die Leute einzuschüchtern, um halt den Bauzeitplan einzuhalten.“ (GebietsbetreuerIn)

„Es sind die wenigen Eigentümer, die eine Sockelsanierung machen und auch nicht die, die kommerziell eine Verwertung machen. Die Sockelsanierung wird zunehmend von Investorgruppen beantragt, das ist ein Thema, dass der kleine Eigentümer, der der Nutzernießler der Sockelsanierung sein sollte, einfach zu wenig vertreten ist. Es geht in Richtung Investoren, die eher absiedeln und verwerten, die es eigentlich nicht brauchen. Die soziale Intension ist hier nicht mehr gegeben.“ (GebietsbetreuerIn)

3.3.6 Qualitativ hochwertige Sanierung – umfassendes Sanierungskonzept

Was versteht man unter einer qualitativ hochwertigen Sanierung eines Gründerzeithauses?

Im Gegensatz zu einer weit verbreiteten Meinung ist der energetische Standard von typischen unsanierten Gründerzeitgebäuden mit einem Heizwärmebedarf (HWB) von 120 bis 160 kWh/m²a um den Faktor 5 bis 10 „schlechter“ als von nach heutigen Standards errichteten Wohngebäuden. Eine zunehmende Anzahl an Beispielen zeigt allerdings, dass durch die Umsetzung von ambitionierten und innovativen Sanierungsmaßnahmen auch im gründerzeitlichen Bestand der Heizwärmebedarf auf 30 kWh/m²a oder sogar darunter reduziert werden kann. Werden mit der Sanierung des Gebäudes auch die Wohnungen und die erforderliche Erschließung angepasst, so lässt sich auch diesem Gebäudesegment ein Wohnstandard erreichen, der dem eines Neubaus entspricht oder der sogar darüber hinaus geht, etwa durch die in Gründerzeitgebäuden üblichen Raumhöhen.

Kern jeder Sanierung ist die Verbesserung der Gebäudehülle. In Gründerzeitgebäuden mit erhaltenswürdigen, gegliederten Fassaden können zwar herkömmliche Dämmsysteme nicht angewandt werden, meist sind aber sowohl die hofseitigen Fassaden als auch die Feuermauern ungegliedert und auf diese lassen sich Wärmedämmverbundsysteme auch mit höheren Dämmstärken aufbringen. In Gründerzeitgebäuden, die nicht unter Denkmalschutz stehen oder die nicht in einer Schutzzone lokalisiert sind, lässt sich durch den Einbau von modernen Fenstern sowohl der thermische Komfort als auch der Schallschutz erheblich

verbessern. Durch den bauphysikalisch erforderlichen luftdichten Einbau wird zur Vermeidung von Schimmel allerdings eine Anpassung des Lüftungsverhaltens erforderlich. Abhilfe kann hier der Einbau einer Komfortlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung schaffen. Solche Anlagen werden im Neubau zunehmend standardmäßig eingebaut und haben sich mittlerweile auch bei zahlreichen Sanierungsprojekten bewährt. Lüftungsanlagen gewährleisten den erforderlichen Luftwechsel und reduzieren durch die Wärmerückgewinnung die thermischen Verluste.

Ist eine Sanierung oder Erneuerung der Heizungsanlage erforderlich, so sollte die Errichtung einer zentralen Heizungsanlage geprüft werden, die neben Gas auch mit Fernwärme oder Biomasse (Pellets) betrieben werden kann. Zusätzlich ist zu erwägen, ob zur Erzeugung des Warmwassers eine solarthermische Anlage errichtet werden kann. Insbesondere dann, wenn das Dachgeschoß ausgebaut oder aufgestockt wird, bietet sich die Nutzung der Dachflächen für die Nutzung der Sonnenenergie an.

Werden – wie bei der Sockelsanierung oder Totalsanierung in Wien – auch die Wohnungen saniert, so lässt sich durch die Erneuerung der Grundrisse und Wohnungsgrößen sowie durch eine Anpassung der Erschließung (Lift etc.) eine deutliche Aufwertung der Liegenschaft erreichen.

Wie kann ein bewohntes Wohngebäude durchgreifend saniert werden?

Sind alle Wohnungen in einem Wohnhaus bewohnt bzw. genützt, dann ist eine durchgreifende Sanierung aufgrund der Erfahrungen aus der Praxis kaum durchführbar. Wenn beabsichtigt wird, eine Sanierung vorzubereiten, dann ist davon auszugehen, dass die gesamte Vorbereitungszeit inklusive Planung und Fördereinreichung drei bis fünf Jahre dauert. In dieser Zeit können frei werdende Wohnungen anerkannten karitativen Organisationen auf insgesamt drei Jahre befristet überlassen werden, die ihrerseits Wohnungssuchende in diesen Wohnungen unterbringen können.¹⁵ Für die Sanierungsphase ist es sinnvoll, eine Art „Umsiedlungskonzept“ zu entwickeln, um den MieterInnen während der Sanierung die Möglichkeit einer Umsiedlung in Ersatzwohnungen anzubieten.

„Ich hab noch nie ein sanierungsbedürftiges Gründerzeithaus erlebt, wo keine Wohnung frei ist. Es sind überall so zwei, drei Wohnungen mindestens frei. Und dann stellt sich oft heraus, wenn man das Konzept dann macht, das vereinfachte Sanierungskonzept, manche Mieter sind sehr unglücklich mit ihrer Wohnsituation, die wollen eh was tun, und dann gibt es manche, die sagen, eigentlich will ich eh raus gehen, und wenn das jetzt kommt, Baustelle tu ich mir nicht an, da will ich eine entsprechende Abfindung haben und ziehe aus. Und die dritte Kategorie von Mietern sagen, ich will gar nichts. Dann kann man eigentlich auch nichts tun. Aber meistens ist es bei denen dann doch so, wenn die Baustelle dann läuft, dass sie doch auf die Idee kommen und sagen, WC wäre schon gut in meiner Wohnung, und Bad wäre schon gut, und in der Küche eine neue Installation und ein Waschmaschinenanschluss, und dann, das ist sehr oft der Fall.“ (ArchitektIn)

¹⁵ Hierbei handelt es sich um eine weiterhin in Kraft stehende Sondervertragsform des Artikel IV Abschnitt 1 des 2. WÄG.

Was ist unter einem umfassenden Planungskonzept zu verstehen?

Mit der Sanierung von Gründerzeithäusern erfahrene Experten und Expertinnen (von Hausverwaltungen, Planungs- und Bau trägerbüros) raten, auch für nur teilweise bewohnte Objekte ein umfassendes Planungskonzept zu entwickeln, das zukunftsorientiert angelegt ist und gegenwärtige Nutzungen zunächst einmal außer Acht lässt. Die technische Optimierung von Schachtführungen für Steigleitungen, Wohnungszusammenlegungen, Verlegung von Erschließungsflächen, Aufzugseinbauten, der Einbau von zentralen Heizsystemen sowie kontrollierten Wohnraumlüftungen u.a.m. sind wesentliche Elemente eines umfassenden Planungskonzepts, das auch für die Zukunft längerfristig Geltung haben soll. Das Besondere, aber auch eventuell Problematische am umfassenden Sanierungskonzept ist, dass der einen oder anderen Wohnung eine projektentscheidende Bedeutung zukommt. Sind diese Wohnungen bewohnt, so muss versucht werden, mit den NutzerInnen eine Lösung zu finden.

„Es gibt Schlüsselwohnungen, wo man versuchen sollte, die Mieter zu bewegen, woanders hin zu ziehen, denn wenn man diese eine Wohnung nicht hat, dann funktioniert die ganze Schachtführung nicht, die Entwässerungssituation nicht, die Kaminsituation funktioniert nicht, daher muss man sehr wohl mit den Mietern arbeiten, um zu einer technisch sinnvollen Konstruktion zu kommen, die auf Lebensdauer des Hauses ausgerichtet ist. Denn wenn Sie eine Notlösung machen, und der Mieter zieht Ihnen dann aus, dann kriegen Sie nie wieder gescheite Grundrisse zusammen.“ (Bau träger)

Viele Hausverwaltungen und Bau träger bemühen sich, all jenen MieterInnen, deren Wohnung saniert werden soll, eine Ersatzwohnung anzubieten. Nicht alle NutzerInnen nehmen das Angebot an und bleiben während der Sanierung lieber in ihrer Wohnung.

Welche Arten von Ersatzwohnungen werden im Normalfall angeboten?

Um eine Wohnung im Zuge einer Sockelsanierung zu sanieren, wird die Übersiedlung in eine Ersatzwohnung von den MieterInnen grundsätzlich positiv beurteilt, wenn die angebotene Ersatzwohnung in Bezug auf Lage, Kategorie und Preis vergleichbar ist. In der Praxis werden unterschiedliche Modelle von Ersatzwohnungen angeboten:

- die befristete Übersiedlung von einer Substandardwohnung in eine andere Substandardwohnung im selben oder in einem anderen Haus und die Rückübersiedlung in die sanierte eigene Wohnung;
- die befristete Übersiedlung von einer Substandardwohnung in eine sanierte Wohnung im selben oder in einem anderen Haus und die Rückübersiedlung in die sanierte eigene Wohnung;
- die dauerhafte Übersiedlung von einer Substandardwohnung in eine sanierte Wohnung im selben oder in einem anderen Haus.

Wie wird die Übersiedlung in Ersatzwohnungen von MieterInnen angenommen?

In den von uns untersuchten sanierten Gründerzeithäusern ist die überwiegende Mehrheit der MieterInnen mit dem Angebot der Ersatzwohnung zufrieden gewesen. Die allenfalls zweimalige Übersiedlung – zuerst in die Ersatzwohnung und dann wieder zurück – wird natürlich als Belastung erlebt, aber im Vergleich zu den Beeinträchtigten einer monatelangen Sanierung der bewohnten Wohnung wird das eher als das kleinere Übel gesehen. Die Übersiedlung in eine langfristige Ersatzwohnung wurde im Vergleich mit den „Nicht-ÜbersiedlerInnen“ nicht nur viel positiver beurteilt, sondern die Belastungen während der Sanierung wurden weitaus weniger kritisch beurteilt. Dabei zeigt sich beim Vergleich der rückblickenden Bewertungen, dass die MieterInnen, die in langfristige Ersatzwohnungen umzogen, die positivsten Einschätzungen zum Ausdruck bringen. Die Organisation dieser Ersatzwohnungen habe gut funktioniert, wurde auch von Hausverwaltungen, HauseigentümerInnen oder Bauträgern berichtet. Aus Sicht der MieterInnen wurde die Übersiedlung in eine angemessene Ersatzwohnung, beispielsweise nur einen Stock höher oder tiefer sehr positiv angenommen. Damit blieben den MieterInnen die unmittelbaren Unannehmlichkeiten der Wohnungssanierung bzw. eine zweite Rück-Übersiedlung erspart.

3.3.7 Hemmnisse für eine Sanierungsentscheidung

Was sind die Problembereiche, die eine Sanierungsentscheidung verhindern oder erschweren?

Das Bauherren- bzw. Baufrauenrisiko wird von manchen EigentümerInnen auf dem Weg zur Sanierungsentscheidung als große Hürde erlebt. Die Bereitschaft sich auf hohe Darlehen über eine Dauer von 15 Jahren einzulassen, die wohl aus den Mieteinnahmen abgedeckt werden sollen, für deren Zwischenfinanzierung jedoch zusätzliche Bankkredite notwendig sind, sowie das Risiko der Leerstände und Mietausfälle erschweren eine Sanierungsentscheidung.

Eine befragter/e HausverwalterIn berichtet aus der Erfahrung, dass „natürlich jeder ein gewisses Bauchweh vor dem Risiko, vor dem Bauherrenrisiko hat, das schlichtweg besteht, deswegen auch aus der Verwaltersicht wir sehr darauf bedacht sind, über das Risiko auch aufzuklären. Es geht halt einmal um ganz andere Beträge. Auch wenn das Land Wien viel übernimmt und die Mieten überwältigt werden können, sind sicherlich Zwischenfinanzierungen immer notwendig. Das heißt, er muss auch eine Bank finden, die ihm diese Zwischenfinanzierung umsetzt, und letztendlich die Hauptmietzinsreserve muss er auch investieren. Und je nachdem, wie hoch die ist, muss er auch fähig sein, die investieren zu können, weil er ja keine Einnahmen für 15 Jahre aus dem Haus hat. Das sind, glaube ich, so die wesentlichen Gründe. 15 Jahre keine Einnahmen kann auch ein Grund sein“.

Sowohl Hausverwaltungen als auch PlanerInnen und Bauträger berichten davon, dass die Förderkosten selten für die Sanierung ausreichen. In der Regel gehe der zehnpromzentige Anteil für die Bauverwaltung für nicht geplante Baukosten auf.

Um eine Sanierungsförderung zu erhalten, muss die geplante Sanierung mit den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen in Einklang stehen und darf auch dem öffentlichen Interesse nicht entgegenstehen. Ein Gebietsbetreuer berichtet von einem Fall, wo der/die EigentümerIn die Auflagen der Flächenwidmung nicht durchsetzen konnte, weil bewohnte Wohnungen im Hinterhoftrakt abgerissen werden sollten. Besonders problematisch ist die Durchsetzung von Abbruchaufgaben in sogenannten Spekulations-Gründerzeithäusern im Wohnungseigentum, die in schlechtem Zustand und in dichten Lagen sind.

Die Auflagen der Flächenwidmung gelten als Fördervoraussetzung für eine geförderte Sanierung. Im Gespräch mit dem Vertreter des Wohnfonds wird eingeräumt, dass die Umsetzung der Flächwidmung 1:1 nicht immer realistisch sei und für den Einzelfall ein Kompromiss gesucht werde.

„Dort wo es besonders dicht ist, geht es nicht ohne Maßnahmen. Die schmerzen den Eigentümer immer, denn es sind immer Flächenverluste, wenn's nur um den schlechteren Ausbau eines Dachgeschosses geht. Hier kann es aber keine Nulllösungen geben. Man muss auf günstige Belichtungsverhältnisse im Innenhof achten. Sicherlich nicht nur durch Abbruch, sondern auch durch Gestaltungsmaßnahmen verbesserbar.“

Sowohl Bauträger als auch PlanerInnen weisen darauf hin, dass die Normen für Brandschutz und Statik im Altbau nicht hundertprozentig dem Gesetz entsprechen können. Hier gäbe es völlig andere Voraussetzungen als im Neubau. Die ExpertInnen wünschen sich mehr Zusammenarbeit zwischen Wohnfonds, Fernwärme Wien und Baubehörde, um von Fall zu Fall zu klären, ob die eine oder andere Ausnahmeregelung möglich wäre.

„Jeder macht nur seinen Bereich, aber im Altbau gibt es Dinge, die nicht so hundertprozentig dem Gesetz entsprechen können oder werden. Hier braucht es eine Konzilianz der Baubehörde.“ (ArchitektIn)

Für die Adaptierung von Geschäftslokalen im Erdgeschoß und Souterrain kann um zusätzliche Fördermöglichkeiten angesucht werden. Dennoch wird die Vermietbarkeit dieser Räume von den befragten Personen als schwierig beschrieben. Neben der Nutzung als Allgemeinräume (Müllraum, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, etc.) bleiben Flächen immer wieder unvermietet.

„An den verkehrsreichen Straßen gibt es von der Baupolizei die Auflage, im Erdgeschoß dürfen keine Fenster von Aufenthaltsräumen, also Wohnungen sein. Hier ist eine Garage, daneben ein Eingang zur Ordination, diese wird gegenwärtig als Büro vermietet. Die EG- Zonen sind in verkehrsreichen Straßen ein Problem. Was machen wir dann mit diesen Flächen?“ (HausverwalterIn)

3.3.8 Sanierung der Wohnungen – Standardanhebung

Welche Erfahrungen haben Hausverwaltungen und PlanerInnen bei der Sanierung von Wohnungen gemacht?

Wenn MieterInnen am Beginn eines Sanierungsprozesses über das Sanierungskonzept informiert werden, stimmen selten alle MieterInnen der Sanierung der eigenen Wohnung zu. Hausverwaltungen, Bauträger und Planungsbüros berichten, dass oftmals jene mit zuerst

ablehnender Haltung im Laufe des Baugeschehens anfragen, ob die eigene Wohnung zum Beispiel auch neue Sanitärräume bekommen könnte.

„Am Anfang sagen die meisten Mieter, ich will nicht. Aber spätestens wenn die Baustelle läuft und sie sehen, der daneben kriegt ein neues Badezimmer und ein neues WC, dann ist das ein Dominoeffekt, sie sagen dann: ich will auch.“ (ArchitektIn)

Welche Erfahrungen haben MieterInnen bei der Sanierung ihrer Wohnungen gemacht?

Laut unserer Erhebung ist die überwiegende Mehrheit der MieterInnen mit den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen sehr zufrieden. Jene MieterInnen, die während der Sanierungsarbeiten in ihrer Wohnung blieben, waren natürlich besonders belastet. Jene, die in Ersatzwohnungen gezogen sind, sind besonders zufrieden, weil die Belastungen der Übersiedlung weitaus weniger unangenehm empfunden werden als die Sanierung der bewohnten Wohnung. Dennoch ist nicht zu verhindern, dass während der Sanierung besondere Beeinträchtigungen wie Wassereintritt, Stromstörungen u.a.m. eintreten. Hausverwaltungen und Bauträger empfehlen daher, eine Ansprechperson zu benennen, die bei besonderen Problemen wie beim Absperren der Energie- und Wasserzuleitungen, bei Wassereintritt und Fenstertausch rasch erreichbar ist und sich um rasche Problemlösungen bemüht.

Die Zufriedenheit mit der Wohnungsanierung wird aber stark eingeschränkt, wenn die beauftragten ProfessionistInnen mangelhaft gearbeitet haben. Die Identifikation mit der eigenen Wohnung ist immer höher als die Identifikation mit dem Wohnhaus. Baumängel in der eigenen Wohnung werden daher viel kritischer beurteilt. Wichtig ist es, dass die Hausverwaltung darauf achtet, dass die Mängelbehebungen von den ausführenden Unternehmen fachlich richtig und in einem überschaubaren Zeitraum durchgeführt werden. Passiert das nicht, dann sind Frustration und Unzufriedenheit bei den BewohnerInnen hoch.

Wie sind die Duldungspflichten der MieterInnen im Bezug auf nachträgliche Sanierungsarbeiten geregelt?

Bei aufrechten Mietverhältnissen wird sich bei der Durchführung thermisch-energetischer Sanierung von Gründerzeithäusern die Frage stellen, welche Maßnahmen der/die MieterIn zu dulden hat bzw. nicht zu dulden braucht? Der/die HauptmieterIn muss unter bestimmten Voraussetzungen das Betreten des Mietgegenstandes durch den/die VermieterIn oder den von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen gestatten. § 8 Abs 2 MRG verpflichtet den/die MieterIn 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, ob und inwieweit dieser Eingriff in die Mietrechte notwendig oder zweckmäßig ist. Die im Gesetz genannten Änderungen können grundsätzlich auch in einer Verkleinerung des Mietgegenstandes bestehen (z.B. anlässlich eines Aufzugseinbaus). Ob die Voraussetzungen nach § 3 und 4 MRG vorliegen, erfordert eine Beurteilung im Einzelfall. Sinnvoll ist immer eine Vorabklärung mit dem/der MieterIn.

Muss ein/eine MieterIn die Anbringung einer Innendämmung oder den Einbau einer kontrollierten Wohnraumbelüftungs- und -entlüftungsanlage i.S.d § 8 Abs 2 MRG auch gegen seinen/ihren Willen dulden?

Die Beantwortung der Frage, ob die Voraussetzungen nach § 3 und 4 MRG vorliegen, erfordert eine Beurteilung im Einzelfall. Die Frage, ob ein/eine MieterIn die Anbringung einer Innendämmung oder den Einbau einer kontrollierten Wohnraumbelüftungs- und -entlüftungsanlage i.S.d § 8 Abs 2 MRG auch gegen seinen/ihren Willen dulden muss, kann daher nicht abschließend beantwortet werden. Von einer Duldungspflicht wird nur in dem Fall auszugehen sein, wenn die thermisch-energetische Maßnahme als Erhaltungsarbeit oder Verbesserungsarbeit an allgemeinen Teilen des Hauses eingestuft werden kann, sofern diese Maßnahmen auch tatsächlich zweckmäßig und notwendig sind. Die Zweckmäßigkeit wird allenfalls dann zu bejahen sein, wenn beispielsweise der Einbau einer Be- und Entlüftungsanlage zur Behebung eines ernststen Schadens (beispielsweise Schimmelbildung wegen unzureichender Belüftungssituation) durchzuführen ist. Im Falle einer gerichtlichen Auseinandersetzung wird dann auch zu prüfen sein, ob die Durchführung der Arbeiten nicht auch ohne Eingriff in die Mietrechte oder die Schadensbehebung (oder das Hintanhalten eines künftigen Schadens) mit einem geringeren Eingriff möglich wäre. Andernfalls wird nicht von einer Duldungsverpflichtung auszugehen sein, da Arbeiten, die zur Durchsetzung von Verbesserung des Mietgegenstandes selbst führen, gem. § 4 Abs 4 MRG von der Zustimmung des/der MieterIn abhängig sind.

Müssen die MieterInnen den Fenstertausch dulden?

Die Außenbegrenzung des Mietobjekts fällt nicht unter die Verbesserung des Mietgegenstandes gem. § 4 Abs 4 MRG, sodass die Ersetzung (Tausch) schadhafter Fenster auch durch ganz anders konstruierte, neue Fenster, die den Normen eines zeitgemäßen Wärme- und Schallschutzes entsprechen, als Erhaltungsarbeit an allgemeinen Teilen des Hauses qualifiziert wurde und von den MieterInnen zu dulden ist. Hier sind die Mindestanforderungen der Bauordnung einzuhalten und allenfalls das Einvernehmen mit der MA 19 im Hinblick auf das äußere Erscheinungsbild des Hauses herzustellen.

Kann der Anschluss an eine zentrale Wärmeversorgung gegen den Willen der MieterInnen durchgesetzt werden?

Der Anschluss an die Fernwärme oder an eine andere zentrale Wärmeversorgungsanlage ist gem. § 4 Abs 4 MRG von der Zustimmung des/der MieterIn abhängig. Das kann im Fall, wenn nicht alle BestandsmieterInnen einem Anschluss zustimmen, für den/die VermieterIn bedeuten, dass weiterhin – auch für nur einzelne MieterInnen – die hierfür erforderlichen Versorgungsleitungen (wie z.B. Gasleitung) aufrechterhalten werden müssen. Die Erteilung einer „Blankozustimmung“ für Verbesserungsarbeiten im Mietvertrag ist unwirksam.

Welche Maßnahmen erhöhen aus Sicht der MieterInnen den Wohnkomfort?

In der Wahrnehmung der befragten MieterInnen hat sich der Wohnkomfort in den sanierten Wohnungen deutlich verbessert. Dafür werden in erster Linie die neuen Fenster verantwortlich gemacht, die nun dicht sind, gut schließen und dämmen. Auch die Verbesserungen im Sanitärbereich sind wichtige Elemente für die erlebte Erhöhung der Wohnqualität. Dazu zählt auch der Einbau der Lüftung in Bad und Küche. Der Einbau einer neuen Heizung oder eine Vergrößerung der Wohnfläche bzw. eine Verbesserung des Wohnungsgrundrisses werden ebenfalls als positive Maßnahmen genannt. Gut beurteilt werden auch die Einrichtung eines Fahrrad- und Kinderabstellraums, die Bereitstellung von verwendbaren Kellerabteilen sowie die Nutzung des Hofes.

3.3.9 Betreuung der MieterInnen während der Umsetzung

Welche Betreuung der MieterInnen während der Sanierung hat sich bewährt?

Aus der Praxis ist bekannt, dass die Sanierung eines (teilweise) bewohnten Objektes für die BewohnerInnen eine enorme Belastung darstellt. Beeinträchtigungen durch Schmutz, Lärm, Abschaltung von Strom, Gas und Wasser, Kälte- und Wassereintritt sowie Handwerkerarbeiten in der Wohnung sind über Monate hinzunehmen. Das Verhältnis zwischen EigentümerIn und MieterIn wird enorm belastet und unter Umständen mit Konflikten beladen. Besonders bei größeren Sanierungsobjekten hat es sich bewährt, Personen aus dem Kreis der sanierungsverantwortlichen Unternehmen (Bauträger, Hausverwaltung) zu nennen, die während des Sanierungsprozesses als Ansprechpersonen zu bestimmten Zeiten für die BewohnerInnen zur Verfügung stehen. Für die MieterInnen ist es sehr entlastend, wenn sie für ihre Probleme aus der Sanierung eine Ansprechperson haben und relativ rasch Problemlösungen angeboten werden.

3.3.10 Unvorhergesehene Kosten

Welche Probleme können bei der Umsetzung auftauchen?

Die Sanierung eines alten Gebäudes ist eine höchst komplexe Aufgabe, deren Einzelmaßnahmen in der Planungsphase nicht immer vollständig erfasst werden können.

Zusätzliche Sanierungsmaßnahmen wie der Austausch von morschen Holzträgern, Maßnahmen zur Trockenlegung u.a.m. werden in der Regel zur Erhöhung der Sanierungskosten führen. Organisatorisch aufwändig und zeitintensiv sind jene Sanierungsfälle, bei denen die beauftragten Unternehmen fachlich überfordert sind oder im schlimmsten Fall in Konkurs gehen, was immer wieder vorkommt, wie PlanerInnen und Hausverwaltungen berichten. Dann ist es notwendig, rasch ein Unternehmen zu finden, das den Auftrag zu denselben Konditionen übernimmt.

„Das ist eine problematische Sache, weil bei einer öffentlichen Ausschreibung können alle Unternehmen anbieten. Wir haben oft das Pech, dass wir mit Firmen arbeiten müssen, die sich als nicht potent herausstellen. Ich habe bei jeder Baustelle zwei bis drei Konkurse, weil die Preise schlecht sind. Für uns ist es eine doppelte Belastung, wir wissen, die Firma arbeitet unterpreisig, damit sie den Auftrag bekommt, schickt Leute, die fachlich schlecht sind, wir müssen aber auf die Qualität schauen.“ (ArchitektIn)

3.3.11 Dämmen an der Grundgrenze

Wie ist die Dämmung der Außenfassaden bei Gründerzeithäusern geregelt?

An Gebäuden mit gegliederten Fassaden sowie Gebäuden in Schutzzonen ist die nachträgliche Anbringung einer Wärmedämmung nach der Wiener Bauordnung¹⁶ 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 die in der Regel nicht gegliederten Hoffassaden.

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 (Magistratsabteilung Architektur und Stadtgestaltung der Stadt Wien).

¹⁶ § 60 Abs 1 lit e WBO, Änderungen an Gebäuden in Schutzzonen, die die äußere Gestaltung, den Charakter oder den Stil eines Gebäudes beeinflussen

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.¹⁷ 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.¹⁸

Welche Erfahrungen wurden bei der Dämmung der Feuermauer gemacht?

Im Rahmen einer umfassenden Sanierung eines Gründerzeithauses ist der Vollwärmeschutz der Feuermauer eine unverzichtbare Maßnahme. Hat sich ein/eine EigentümerIn bzw. eine Eigentümergemeinschaft nach einem langwierigen Planungs- und Entscheidungsprozess endlich zu einer thermischen Sanierung des Wohnhauses durchgerungen, kann die Dämmung der Feuermauer zum Stolperstein werden. Wer nämlich nachträglich eine Feuermauer dämmen will, die im Ausmaß der Dämmstärke über die Grundstücksgrenze ragt, benötigt für den Grenzüberbau die Zustimmung des/der angrenzenden Liegenschaftseigentümers/in. Hier bietet die Wiener Bauordnung wie oben beschrieben keine Regelung. Die Experten und Expertinnen mit Sanierungserfahrungen raten, schon im Vorfeld mit den NachbarInnen, an deren Liegenschaft die Feuermauer grenzt, Kontakt aufzunehmen und das Sanierungsvorhaben darzulegen. Hat man es nur mit einem/einer LiegenschaftseigentümerIn zu tun, ist in der Regel eine Einigung möglich. Schwieriger ist es, wenn es mehrere EigentümerInnen oder ein Eigentümergemeinschaft gibt, deren hundertprozentige Zustimmung erforderlich ist. Handelt es sich beim betroffenen Grundnachbarn beispielsweise um eine Wohnungseigentümergeinschaft, erweist sich die Einholung der Zustimmung bereits bedingt durch die Größe der Wohnungseigentumsanlage in der Praxis als schwierig bis kaum möglich. Dennoch sollte mit einigem guten Willen auf beiden Seiten, die Vernunft siegen. Diskussionspunkt wird in der Regel sein, wie stark der Vollwärmeschutz sein darf und welche finanzielle Abfindung gerechtfertigt ist. ExpertInnen sind der Meinung, dass die Frage der Wärmedämmung einer Feuermauer einer gesetzlichen Lösung zugeführt werden soll, damit sie nicht zum Austragungsort für schikanöse nachbarrechtliche Auseinandersetzungen missbraucht wird.¹⁹

¹⁷ Art V Abs 5 WBO

¹⁸ EB zur Nov LGBl 2004/33, im Neubaufall wurde es hingegen als problemlos erachtet, dass die im geltenden Bebauungsplan festgelegten Fluchtlinien eingehalten werden.

¹⁹ Vgl. Der Standard, 21.03.2011 „Dämmen auf und über Nachbarsgrund“, ÖVI-Expertenmeinung

Welche Probleme das Nachbarschaftsrecht betreffend können bei einer Sanierung noch zu lösen sein?

Ein Balkon steigert den Wert einer Immobilie und erhöht die Wohnqualität. Wenn im Rahmen einer Sanierung nachträglich Balkone geschaffen werden, so sind die gesetzlichen Bestimmungen von Bauordnung, Flächenwidmung etc. einzuhalten.

Wenn bei liegenschaftsübergreifenden Sanierungen allenfalls auch gemeinsam genutzte Gemeinschaftsanlagen wie etwa Müllräume etc. geschaffen werden, sollte darauf geachtet werden, dass die jeweiligen Nutzungsrechte (Servitute) auch grundbücherlich einverleibt werden.

3.4 Mietrechtliche Rahmenbedingungen

3.4.1 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 bzw. um 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 Hauptwohnsitze²⁰ in Gründerzeitgebäuden, die vor 1919 errichtet wurden. Ein Großteil davon, mehr als 2/3, befindet sich in Wien (211.000 Hauptwohnsitze).²¹ 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-Zinshausbericht²² zählt in Wien rund 15.400 klassische Gründerzeit-Zinshäuser. Darunter sind Gebäude zu verstehen, die zwischen 1848 und 1919 im Stil des Historismus mit klassischen dekorativen Stilelementen erbaut und in geschlossener Bauweise (keine Zinsvillen) errichtet worden sind. In diesen klassischen Gründerzeit-Zinshäusern liegen keine Sondernutzungen (öffentliche Gebäude, Palais etc.) vor, und darüber hinaus ist kein Wohnungseigentum begründet. Berücksichtigt man auch jene Gründerzeitgebäude, an welchen bereits Wohnungseigentum begründet ist, beläuft sich die Anzahl auf etwa 20.000 Gebäude.

3.4.2 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 Vollenwendungsbereich 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.

²⁰ In den sogenannten Mehrwohnungsbauten (ab 3 Wohnungen), ohne Ein-/und Zweiojektgebäude

²¹ Mikrozensus der Statistik Austria 2010, Tab. 46

²² Otto Immobilien: Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht, Zwischenbericht Frühjahr 2011

3.4.3 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 Preisbeschränkungen²³ gelten, fallen Mietobjekte²⁴ 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 gleichkommen²⁵, befreit ebenso wenig von der Vollenanwendung 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.

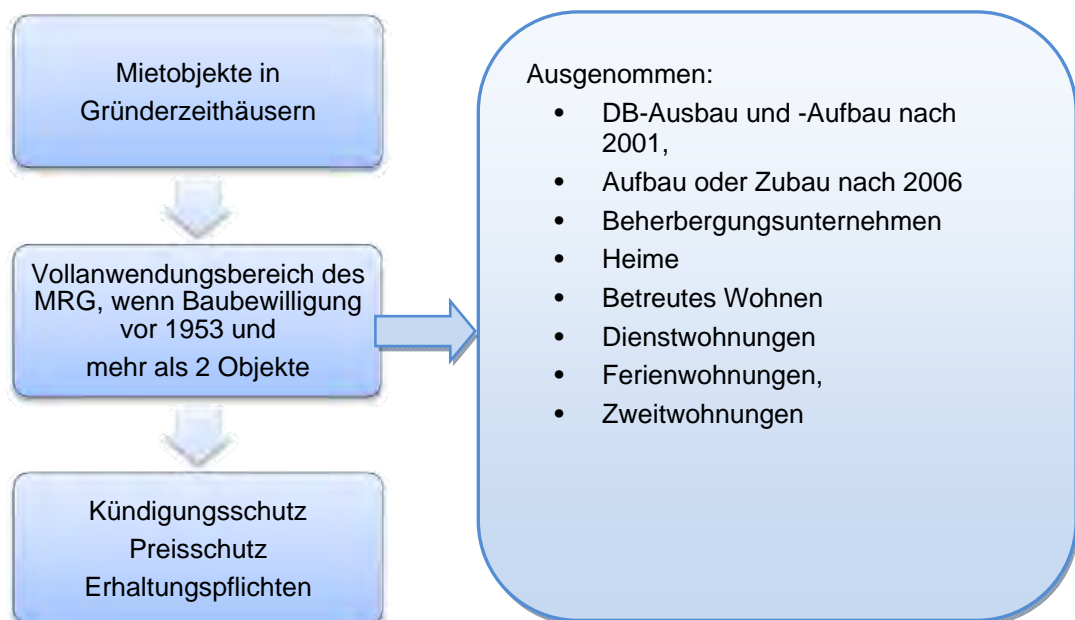


Abbildung 5: Gültigkeit des Mietrechtsgesetzes (MRG) in Gründerzeitgebäuden (Q: Eigene Darstellung)

²³ Mit Ausnahme des Wuchers i.S.d. § 879 Abs 2 Z 2 ABGB

²⁴ 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.

²⁵ (vgl. Dirnbacher, MRG, S. 56)

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 Geschosdecken der Neuerrichtung eines Gebäudes gleichgesetzt wird. Erst dann würde das Gebäude mietrechtlich aus der Vollenwendung des Mietrechtsgesetzes und damit auch von den Preisbildungsvorschriften herausfallen.²⁶

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 Anfall von Seiten des Mieters überprüft, herabgesetzt und zurückgezahlt werden muss.

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

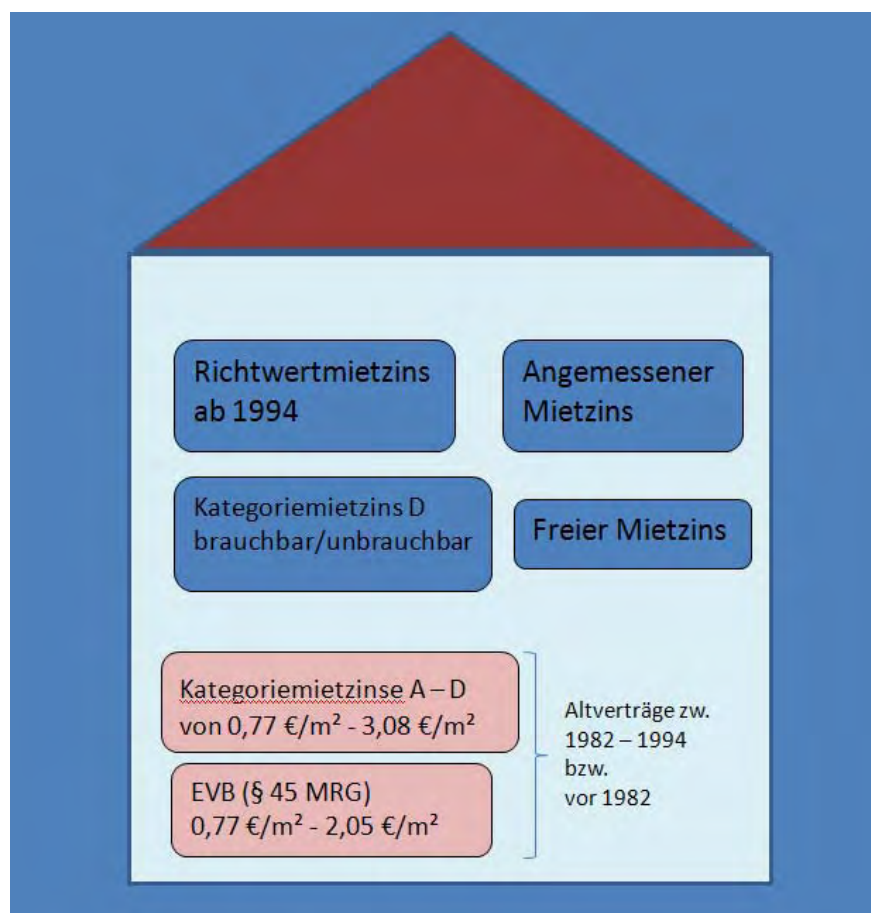


Abbildung 6: Mietzinsbildungsvorschriften im MRG (Q: Eigene Darstellung)

²⁶ § 1 Abs 4 Z 2 und 3 MRG

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.²⁷

Ein besonderes Augenmerk verdient auch der beträchtliche Anteil aufrechter Altmietverträge in Wiens Gründerzeitgebäuden: Rund 70.000 Mietverhältnisse – das sind immerhin 40% der aufrechten Mietverhältnisse²⁸ 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 €/m².

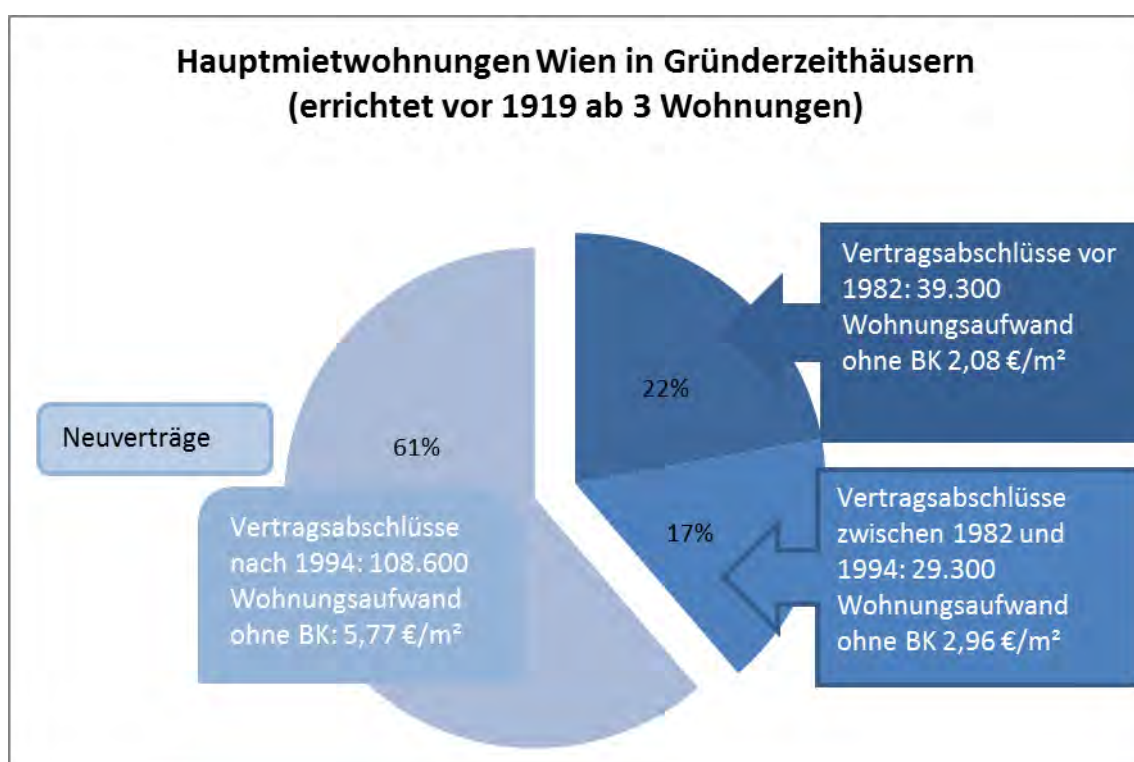


Abbildung 7: Hauptmietwohnung in Gründerzeitgebäuden in Wien (Q: Statistik Austria, Mikrozensus 2010, Sonderauswertung ÖVI; Stichprobenfehler +/- 15%.)

Vor diesem Hintergrund erscheint die „Tendenz zur Besitzstandswahrung“ jener Altmietler, die im Besitz dieser günstigen Mietverträge sind, durchaus verständlich. Die geltenden Eintrittsrechtsregelungen²⁹ 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 €/m² (Stand 1.9.2011) gedeckelt ist, sofern der bisherige Mietzins geringer war.

²⁷ § 30 MRG

²⁸ errichtet vor 1919, ab 3 Wohnungen

²⁹ § 14 i.V.m. § 46 MRG

3.4.3.1 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.³⁰

3.4.3.2 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 Dringlichkeit³¹ 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“ 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

³⁰ 5 Ob 240/06 i, vgl. Würth in Rummel, Rz 2 zu § 18 MRG

³¹ In Entsprechung der Bestimmungen des § 3 MRG

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.³²

Nützliche Verbesserungen (§ 18b MRG)

Verbesserungsarbeiten i.S.d. § 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 – wie beispielsweise einen Lifteinbau - zu ermöglichen, 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 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 Mietzinsanhebungsverfahren 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.³³ § 18

³² MietStg 53.342

³³ Kletecka Andreas: Mietrecht als Hindernis für Investitionen, Wien, Vortrag zum 41. Weltkongress der UIPI am 28.05.2011

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.

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).³⁴ Ein allenfalls dann immer noch verbleibender Deckungsfehlbetrag wird in einem weiteren Schritt im Verhältnis der Nutzflächen der Objekte 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 ermitteln³⁵:

³⁴ Objekte, die von Wohnungseigentümern benutzt werden, sind auf den Kategoriemietzins anzuheben.

³⁵ § 20 MRG

Hauptmietzinsabrechnung

Einnahmen

- die vom Vermieter für die vermieteten Mietgegenstände des Hauses als Hauptmietzins (erhöhter Hauptmietzins) entrichteten Beträge (= effektive Verrechnung). Hier ist der tatsächliche Hauptmietzins anzusetzen. Dies gilt jedoch nur für Mietobjekte, die hinsichtlich der Mietzinsbildung den Preisvorschriften des MRG unterliegen. Teilausnahmen oder eventuell freie Mietzinse nach § 53 MRG sind nach Maßgabe der vom Vermieter eigengenutzten Objekte zu verrechnen.
- Für Objekte, die der Vermieter selbst benützt (fiktive Verrechnung), monatlich je m² Nutzfläche bei Wohnungen der jeweilige Richtwert (Kat B 75%, Kat C 50%, Kat D = Kategoriemietzins), bei Geschäften Richtwert für Kat. A bzw. angemessener Mietzins, wenn dieser niedriger sein sollte
- Für Objekte, die ein Wohnungseigentümer benützt (fiktive Verrechnung) oder vermietet (Kategoriebeträge = Kat A 3,08 €/m²)
- Für Objekte des Hauses, die der Vermieter trotz Vermietbarkeit länger als 6 Monate leer stehen lässt (Frist erhöht sich um ein Jahr, also auf 18 Monate, bei Durchführung nützlicher Verbesserungen zur Anhebung des Standards durch den Vermieter (= fiktive Verrechnung) ist das 1,5 fache des Richtwerts anzusetzen.
- 25% Werbeeinnahmen für Dach- und Fassadenflächen (= effektive Verrechnung)
- Zuschüsse für Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten (effektive Verrechnung)
- Verbotene Ablösen

Ausgaben

- Durch Rechnungs- und Zahlungsbelege belegte Kosten für Erhaltungs- und Verbesserungsaufwand (§ 3, 4, 5 MRG). Verbesserungsarbeiten nur nach Maßgabe des § 4 Abs 3 MRG (solange die HMZ-Reserve Deckung bietet und Erhaltungsarbeiten nicht notwendig sind)
- Investitionsprämie des Vermieters (= 20 % der für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten aufgewendeten Kosten, solange keine § 18 Erhöhung eingehoben wird)
- Die zur Tilgung und Verzinsung eines geförderten Darlehens erforderlichen Beträge (solange Darlehen nicht nur für HE verwendete Objekte dient)
- Ablösezahlungen an Vormieter gem. § 10 MRG
- Beträge, die der Vermieter für die Erstellung eines Energieausweises für das gesamte Haus aufgewendet hat
- Sofern keine erhöhten Beträge gem. § 18 eingehoben wurden: vom Überschuss der Einnahmen über die Ausgaben 35% bei Einkommenssteuerpflicht/ und 25% bei KÖST-pflichtigen Vermietern als Einkommenssteueräquivalent.

Verrechnungsfreie Einnahmen

- Aufgrund der taxativen Aufzählung der verrechnungspflichtigen Einnahmen ergeben sich auch Einnahmen, die im somit verrechnungsfrei sind, d.h. bei den Einnahmen nicht berücksichtigt werden müssen:
- das Entgelt für beigestellte Einrichtungsgegenstände oder mitgemieteter Flächen (§ 25 MRG)
- Einnahmen aus vermieteten Objekten, die nicht in den grundsätzlichen Anwendungsbereich des MRG (§ 1 Abs 1 MRG) fallen. Darunter können die Erträge aus der Vermietung neutraler Objekte (z.B. Garagen, Lager, Hobbyräume) zu nicht geschäftlichen Zwecken als auch reine Flächenmieten fallen
- bei nicht dem Preisschutzbestimmungen des MRG unterliegenden Mietobjekten (Teilausnahmen, Mietzinsvereinbarungen nach § 53) die der fiktiven Berechnung übersteigenden Beträge,
- 75% der Werbeeinnahmen für Dach und Fassadenflächen
- ein zulässiges Entgelt für einen Kündungsverzicht

Abbildung 8: Hauptmietzinsabrechnung (Q: Eigene Darstellung)

3.4.3.3 Besonderheiten im § 18 Verfahren (günstigste Finanzierungsform, Kat D-Wohnungen, Dachbodenausbauten)

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.³⁶ 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.³⁷ 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

³⁶ MietSlg 47.275

³⁷ MietSlg 51.329

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.

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 €/m² Stand 07/2011) liegt, kann eine § 18 Erhöhung nicht auf den Mieter überwält werden. Keine Überwälzungsmöglichkeit besteht auch für befristete Mietverhältnisse unter vier Jahren.³⁸ Diese Ausfälle sind vom Vermieter selbst zu decken.

Festlegung selbständiger wirtschaftlicher Einheit bei Dachbodenausbauten (§ 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.

3.4.3.4 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“³⁹ 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 Wärmeschutzfenster⁴⁰, die Erneuerung einer Steigleitung, nachdem die elektrische Anschlussleistung zu schwach war⁴¹

³⁸ § 18 Abs 5 MRG

³⁹ OGH 27.11.2001, 5 Ob 189/01g, wobl 2002/56

⁴⁰ OGH 27.11.2001, 5 Ob 19/01g, wobl 2002/56

⁴¹ MietSlg 57.259

oder auch das Anbringen eines Vollwärmeschutzes⁴² 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 Schadensgeneigtheit⁴³ als Voraussetzung angesehen. Ist diese Voraussetzung gegeben, wird jedoch in weiterer Hinsicht die Anpassung an den ortsüblichen Standard⁴⁴ 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 Maßnahmen⁴⁵, die sogenannten „fiktiven Erhaltungsmaßnahmen“⁴⁶. 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.⁴⁷ 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 Heizungsanlagen, 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.

⁴² MietSlg 55.254

⁴³ OGH 28.8.2008, 5Ob 106/08m, wobl 2009/34m sowie auch Riss: Dynamischer Erhaltungsbegriff und Verbesserungspflicht des Vermieters im MRG, wobl 2007, 237ff

⁴⁴ 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

⁴⁵ § 3 Abs 2 Z 5 MRG

⁴⁶ Vonkilch in wobl 2010, 54

⁴⁷ § 3 Abs 2 Z 5 MRG

3.4.3.5 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 Fristen⁴⁸ 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 Verbesserungskosten⁴⁹ 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.

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

⁴⁸ 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)

⁴⁹ § 16 Abs 1 Z 5 sowie §16 Abs 10 MRG

nach § 16 Abs 1 Z 5 MRG eine unbefristete Erhöhung ohne Zweckbindung darstellt, die bis zur Höhe des ortsüblichen Mietzinses vereinbart werden kann.

3.4.3.6 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.

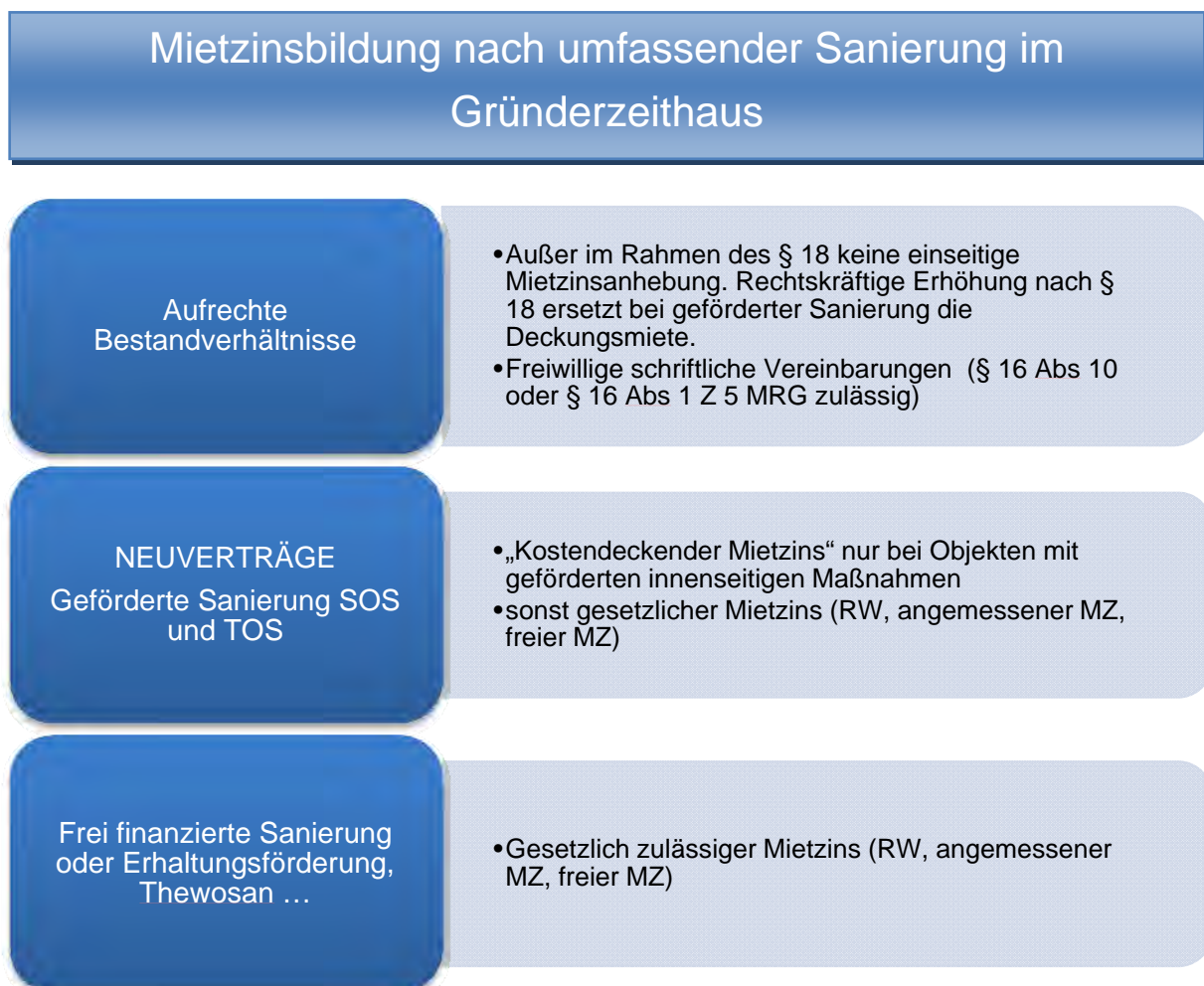


Abbildung 9: Mietzinsbildung nach umfassender Sanierung (SOS: Sockelsanierung, TOS: Totalsanierung. Q: Eigene Darstellung)

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

Angemessener Mietzins	Richtwert	Freier Mietzins
<ul style="list-style-type: none"> • Vermietung zu Geschäftszwecken • Denkmalschutz und Einsatz erheblicher Eigenmittel • Nach 1945 neu geschaffene Mietgegenstände durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau • Wohnungen Kat A oder B größer als 130 m² • Freiwillige schriftliche Vereinbarung bei unbefristeten MV nach 1 Jahr 	<ul style="list-style-type: none"> • REGELFALL bei Neuabschlüssen nach 1994 • bei Wohnungen der Kategorie A, B oder C, wenn sonst kein Begünstigungstatbestand • Bei Kat D - Wohnungen gilt nach wie vor der Kategoriemietzins 	<ul style="list-style-type: none"> • § 53 MRG-Begünstigte Rückzahlung nach RBG 1971 • Dachbodenobjekte (Ausbau bzw. bei Aufstockung nach 2001) • Aufbauten, Zubauten (nach 2006) • Pachtverträge • Mietgegenständen über Objekte, die keine Mietgegenstände iSd MRG (neutrale Objekte, Freiflächen, Garagen) • Vermietung im Rahmen bestimmter Unternehmen wie Heime, betreute Bestandverhältnisse karitativer Organisationen, Dienstwohnungen, spezielle 6 Monatsverträge und bestimmte Zweitwohnungen

Abbildung 10: 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, als der im Rahmen der § 18 Entscheidung festgesetzte Mietzins für die jeweilige Wohnung höher als der gesetzlich zulässige sein sollte.

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“⁵⁰. Im Falle einer Befristung sind die gesetzlichen Mietzinsobergrenzen daher lediglich 75% des jeweils zulässigen Hauptmietzinses.

3.4.3.7 Überblick über die Mietzinsbildung bei Neuvermietung - 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).

3.4.3.8 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.

Begünstigte Rückzahlung nach dem RBG 1971 (§ 53 MRG)

Ein freier Mietzins im Gründerzeithaus kann etwa in jenen Fällen zulässig sein, in welchen 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 der Aufhebung der Mietzinsbeschränkung, obwohl das Gebäude in allen anderen Belangen weiterhin dem MRG unterliegt.

⁵⁰ § 64 Abs 3 WWFG

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.

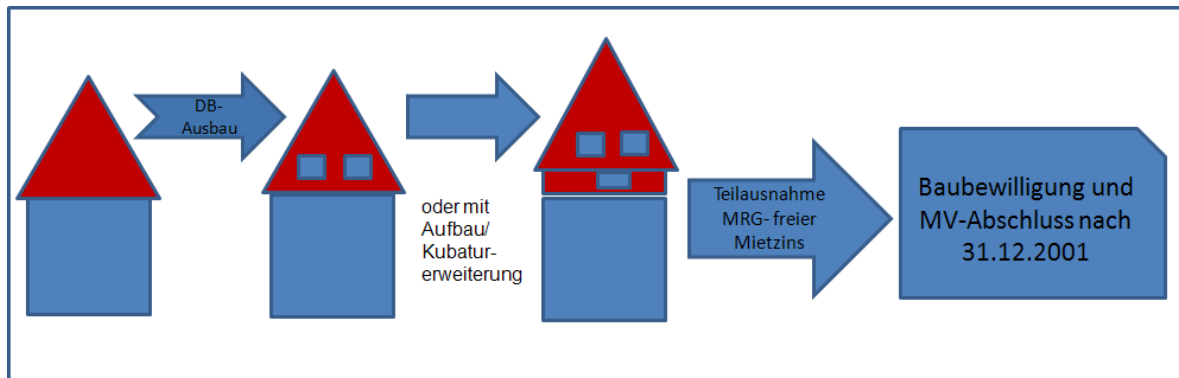


Abbildung 11: Dachbodenausbau und MRG (Q: Eigene Darstellung)

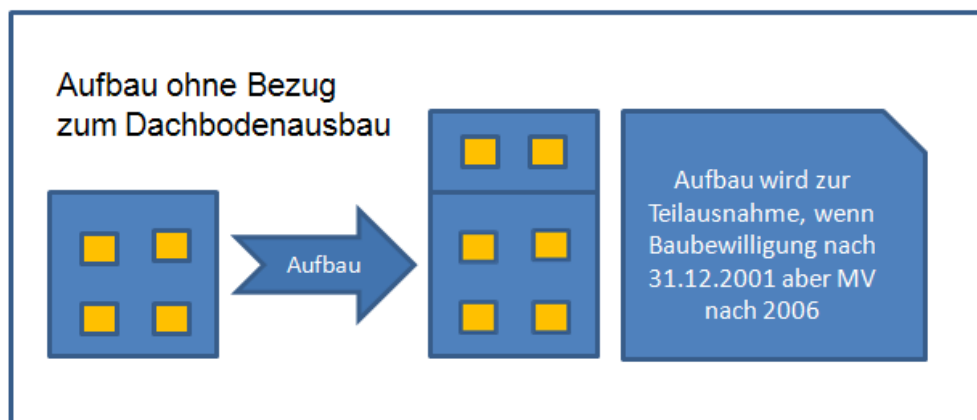


Abbildung 12: Teilausnahme aus MRG durch Aufbau ohne Bezug zum DG-Ausbau (Q: Eigene Darstellung)

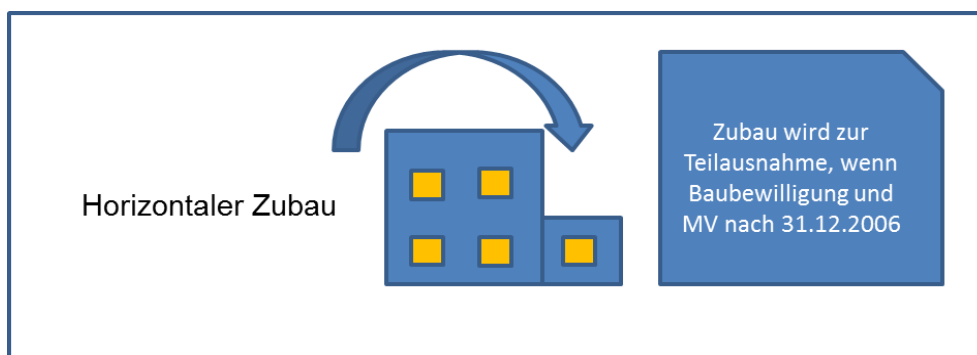


Abbildung 13: Teilausnahme aus MRG durch Zubau (Q: Eigene Darstellung)

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.⁵¹ 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.

3.4.3.9 „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 €/m² (Kategorie „D-brauchbar“) begrenzt. Ist die Wohnung unbrauchbar, darf der Hauptmietzins mit 0,77 €/m² (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 €/m²) vereinbart, muss der Vermieter hinnehmen, dass im Falle eines Mietzinserhöhungsverfahrens nach § 18 MRG die Erhöhung nicht auf diesen Mieter überwältzt werden darf.

3.4.3.10 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 mit dem „freien Mietzins“ zu verwechseln, der sich von erstem 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

⁵¹ Würth/Zingher/Kovanyi RZ 34 f zur § 1 MRG

etwa in einem Bereich zwischen 8 und 10 €/m² liegen⁵², in Dachwohnungen mit Terrasse durchaus auch höher.

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 m² 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.

3.4.3.11 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.

⁵² Immobilienpreisspiegel 2011 der Wirtschaftskammer Österreich

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.⁵³

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 €/m². Wie aus nachstehender Tabelle ersichtlich ist, gilt für Wien nach dem Burgenland der zweitniedrigste Richtwert in Österreich.

RICHTWERTE (1.4.2010)	€/m²
Burgenland	4,47 €/m ²
Kärnten	5,74 €/m ²
Niederösterreich	5,03 €/m ²
Oberösterreich	5,31 €/m ²
Salzburg	6,78 €/m ²
Steiermark	6,76 €/m ²
Tirol	5,99 €/m ²
Vorarlberg	7,53 €/m ²
Wien	4,91 €/m ²

Tabelle 6: 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

⁵³ Dirnbacher, Heindl, Rustler: Der Richtwertmietzins, Wien 1994, S. 10

Nachteil der Vermieter niedrig gehalten werden.⁵⁴ 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 Normwohnung⁵⁵ 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 (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;

⁵⁴ Rechberger Christoph: Mieten fernab der wirtschaftlichen Realität, Die Presse, 11.04.2011

⁵⁵ i.S.d. § Richtwertgesetz

- 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.⁵⁶

Der Richtwertmietzins ist nach oben mit dem angemessenen Mietzins (§ 16 Abs 1 MRG) und nach unten mit dem Kategoriemietzins (§ 15a MRG) begrenzt.⁵⁷

Was ist die mietrechtliche Normwohnung?

Die mietrechtliche Normwohnung wurde als abstrakter Vergleichsmaßstab⁵⁸ für die Vergabe von Zu- und Abschlägen definiert.

Die „mietrechtliche Normwohnung“ ist eine Wohnung mit einer Nutzfläche zwischen 30 m² und 130 m² in brauchbarem Zustand, die aus Zimmer, Küche, Kochnische, Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderraum 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 ordnungsgemäßen 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

⁵⁶ OGH 15.12.2009, 5 Ob 164/09t

⁵⁷ Vgl. Würth/Zingher/Kovanyi Rz 21 zu § 16 MRG , Wobl 1996/45 = MietSlg 47.267

⁵⁸ Vgl. Würth/Zingher/Kovanyi Rz 1 zu § 2 Richtwertgesetz

Erhaltungsarbeiten im Sinne des § 3 Abs 3 Z 2 MRG anstehen und damit „privilegierte“ Erhaltungsarbeiten⁵⁹ 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 Landes⁶⁰ 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.

		Baukosten- anteil in EUR	Zuschlag in EUR	Prozent vom Richtwert
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 7: Zuschlagsmodell analog zur Ermittlung eines fiktiven Baukostenanteils (Q: Eigene Darstellung)

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

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

⁵⁹ 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.

⁶⁰ § 3 RWG, siehe auch Dirnbacher, Heindl, Rustler: Der Richtwertmietzins, S 46

Mietzinsüberprüfungsverfahren als Beurteilungsgrundlage herangezogen werden.⁶¹ 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.⁶²

Die Beiratsempfehlungen für Wien finden sich im Wesentlichen in den Richtlinien der MA 25 wieder.⁶³

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 überwiegenderem 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.⁶⁴ 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.⁶⁵

„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"⁶⁶

Die konkrete Ermittlung des Lagezuschlags (bzw. –Abschlags) ist für einen durchschnittlichen Verkehrsteilnehmer nur schwer durchschaubar. Dabei sind 0,33% der Differenz des Grundkostenanteils je m² 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.⁶⁷

⁶¹ Vgl. Dirnbacher: MRG idF der WRN 2009, S. 265f

⁶² Würth/Zingher/Kovanyi: Miet- und Wohnrecht, 22. Auflage

⁶³ <http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pdf/richtwert.pdf>

⁶⁴ § 2 Abs 3 RichtWG

⁶⁵ OGH vom 27.06.2006, 5 Ob 78/06s (= EWR I/16/468ff)

⁶⁶ LGZ Wien 6. 6. 2006, 41 R 28/05d, MietSlg 58.264,

⁶⁷ OGH 16.1.2001, 5 Ob 241/00b (= EWR I/16/326 f)

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 Zählsprengeln 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.

Lagezuschläge (1.4.2010)		€/m²
1) Durchschnittslage		0
2) Lage mit Grundkostenanteil	253,-- €/m ²	0
3) Lage mit Grundkostenanteil	327,-- €/m ²	0,2
4) Lage mit Grundkostenanteil	436,-- €/m ²	0,6
5) Lage mit Grundkostenanteil	545,-- €/m ²	1
6) Lage mit Grundkostenanteil	654,-- €/m ²	1,3
7) Lage mit Grundkostenanteil	1500,-- €/m ³	4,1

Tabelle 8: Lagezuschlagszonen (2010) für Wien der MA 25

Wie nachstehende Grafik zeigt, wird rund um die Innenstadt ein Zuschlag von 0,96 – 1,32 €/m² 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.

Lagezuschläge in Wien ab 1. April 2010

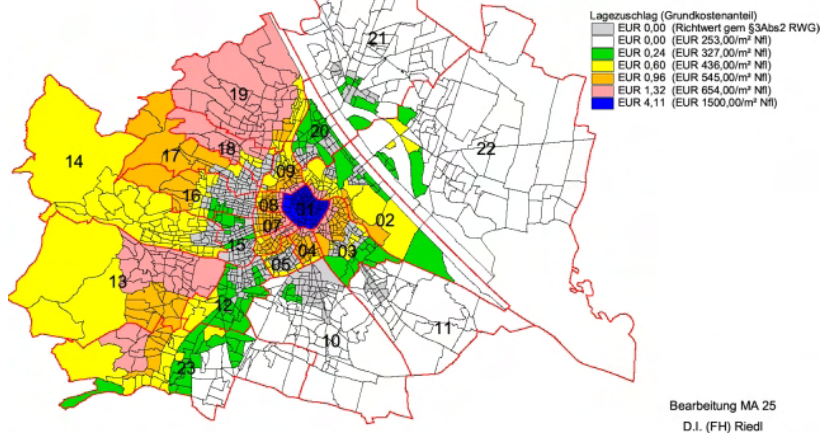
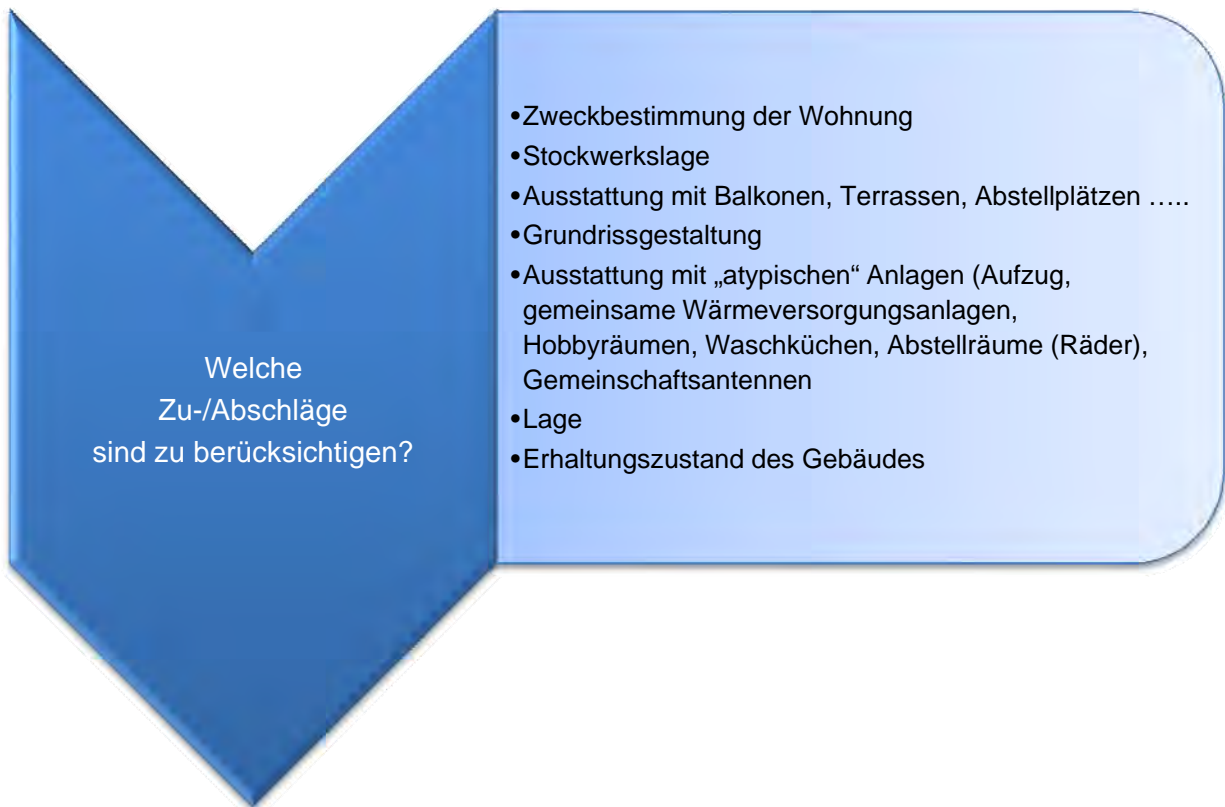


Abbildung 14: Lagezuschläge in Wien (Q: <http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/ahs-info/lagezuschlagskarte.html>, Zugriff am 26.04.2011)

Auf Basis dieses Lagezuschlagsplandokuments ist unter https://www.wien.gv.at/lagezuschlag/f_kunde/advcgi/lagezuschlag/kunde_start 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 Lärmbelastung aufgrund der Straßenlage.



	Zuschläge	Abschläge	Richtwert
			4,91 €
Aufzug	0,45 €		0,45 €
Lagezuschlag	0,60 €		0,60 €
Solidierung%-Zu/Abschläge			
Stockwerkslage (2.Stock)			0,07 €
Erstbezug nach Sanierung			0,25 €
Waschm./Geschirrsp.anschl.			0,05 €
Telekabel			0,05 €
Gegensprechanlage			0,05 €
fehlendes Kellerabteil			-0,12 €
Lärm/Straßenlage			-0,25 €
Richtwertzins/m²/Monat			6,06 €

Abbildung 15: 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%⁶⁸, wobei in den 10% die Zuschläge für bestimmte Anschlüsse bereits berücksichtigt sind.

Nach höchstgerichtlicher Rechtsprechung⁶⁹ 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 und dgl. 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.⁷⁰

3.4.3.12 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 Richtwertmietzinses dem öffentlichen Interesse an erschwinglichem Wohnraum diene⁷¹. 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.⁷² Dennoch führte bereits die Grundsatzfrage, ob der Erhaltungszustand des Hauses nur

⁶⁸ jüngst auch in 5 Ob 133/10k = EWri I/16/557 ff, sowie 5 Ob 240/10w

⁶⁹ 5 Ob 86/08w, 38 R 273/07i = MietSlg. 60.274, 38 R 121/06k

⁷⁰ 5 Ob 50/10d sowie 5 Ob 271/09b beide zur verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der Bestimmungen des Richtwertmietzinses

⁷¹ 5 Ob 271/09b, OGH vom 11.02.2010

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

Abstriche oder auch Zuschläge rechtfertigt, in der Literatur zu kontroversiellen Meinungen⁷³. Während Heindl⁷⁴ 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 Rustler⁷⁵ 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 Schuster⁷⁶ hält einen Zuschlag für den „überdurchschnittlichen“ Erhaltungszustand für ein unmittelbar vor 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 Kovanyi⁷⁷, 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.⁷⁸ 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.⁷⁹ 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

⁷³ 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,

⁷⁴ Dirnbacher/Heindl/Rustler, Richtwertmietzins, S. 53

⁷⁵ Dirnbacher/Heindl/Rustler, Richtwertmietzins, S. 53

⁷⁶ Schuster, *wobl* 1996 S. 91

⁷⁷ Würth Zingher Kovanyi, Rz 29 zu § 16 MRG

⁷⁸ OGH 21.8.2001, 5 Ob 168/01v (= EWv I/16/348 f), OGH 1.10.2002, 5 Ob 230/02 p (= EWv I/16/374f); OGH 8.4.2003, 5 Ob 296/02v (=EWv I/16/392 ff)

⁷⁹ 41 R 487/00x

mietrechtliche Normwohnung, die als „fiktive Durchschnittswohnung“ gedacht werden muss⁸⁰, 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 – Erhaltungsarbeiten⁸¹ an allgemeinen Teilen des Hauses dar. Das Gebäude, in dem sich die mietrechtliche Normwohnung befindet, ist zwar grundsätzlich in gutem Erhaltungszustand, muss aber nicht zwingend in einem besonders guten Zustand sein.⁸² 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 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, 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.⁸³ Demgegenüber ist das obere Ende der Skala, ab wann der Erhaltungszustand des Gebäudes ein „überdurchschnittlicher“, einen Zuschlag rechtfertigender ist, weitgehend unbestimmt.

⁸⁰ Vgl. Schuster: Ausgewählte Rechtsfragen der Mietzinsbildung nach dem 3. WÄG, wobl 1996,85

⁸¹ § 3 Abs 3 Z 2 MRG

⁸² ZRS Wien 40 R 28/10d

⁸³ Landesgericht für ZRS Wien, 19.10.1999, 39 R 368/99b = MietSlg. 51.317

Zu- oder Abschläge für den Erhaltungszustand des Gebäudes

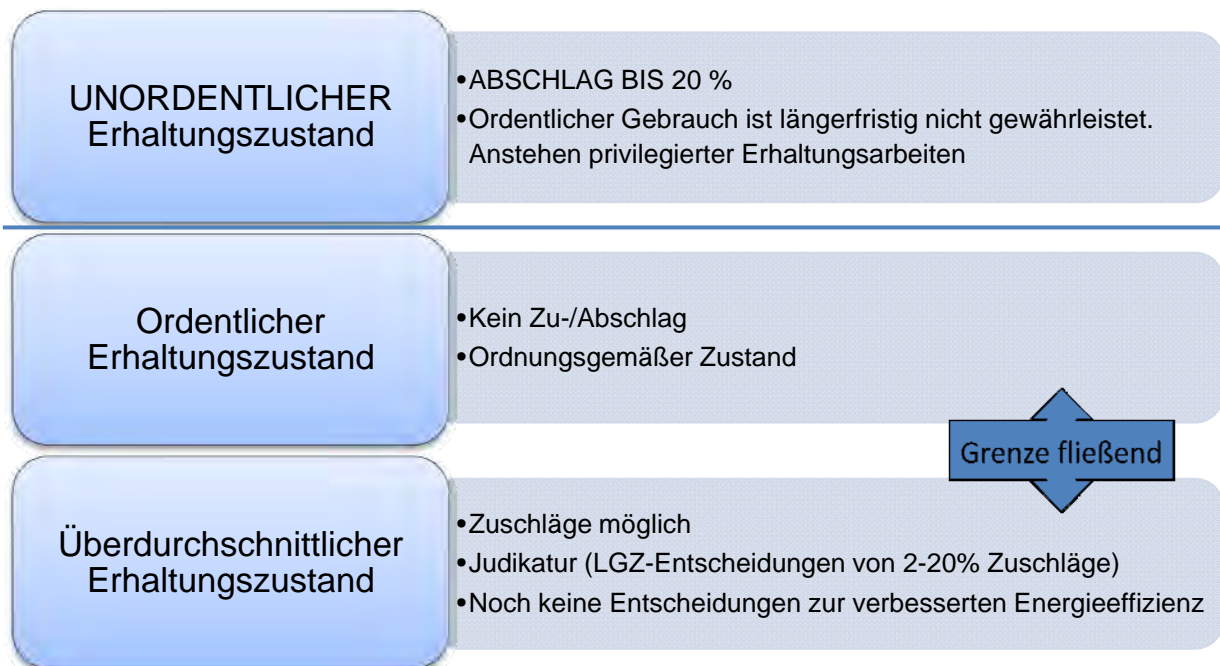


Abbildung 16: Zu- und Abschläge für den Erhaltungszustand des Gebäudes (* empfohlener Abschlag von bis zu 20% für einen „unordentlichen Erhaltungszustand“ in Dirnbacher/Heindl/Rustler: Der Richtwertmietzins, S 101, ebenfalls bis minus 20% in den Richtlinien der MA 25; Q: Eigene Darstellung)

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.

Strafella⁸⁴ 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.

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

⁸⁴ Karaschek/Strafella: Der Mietzins, 2009, S. 95

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 €/m² und 0,49 €/m² – bemerkbar.

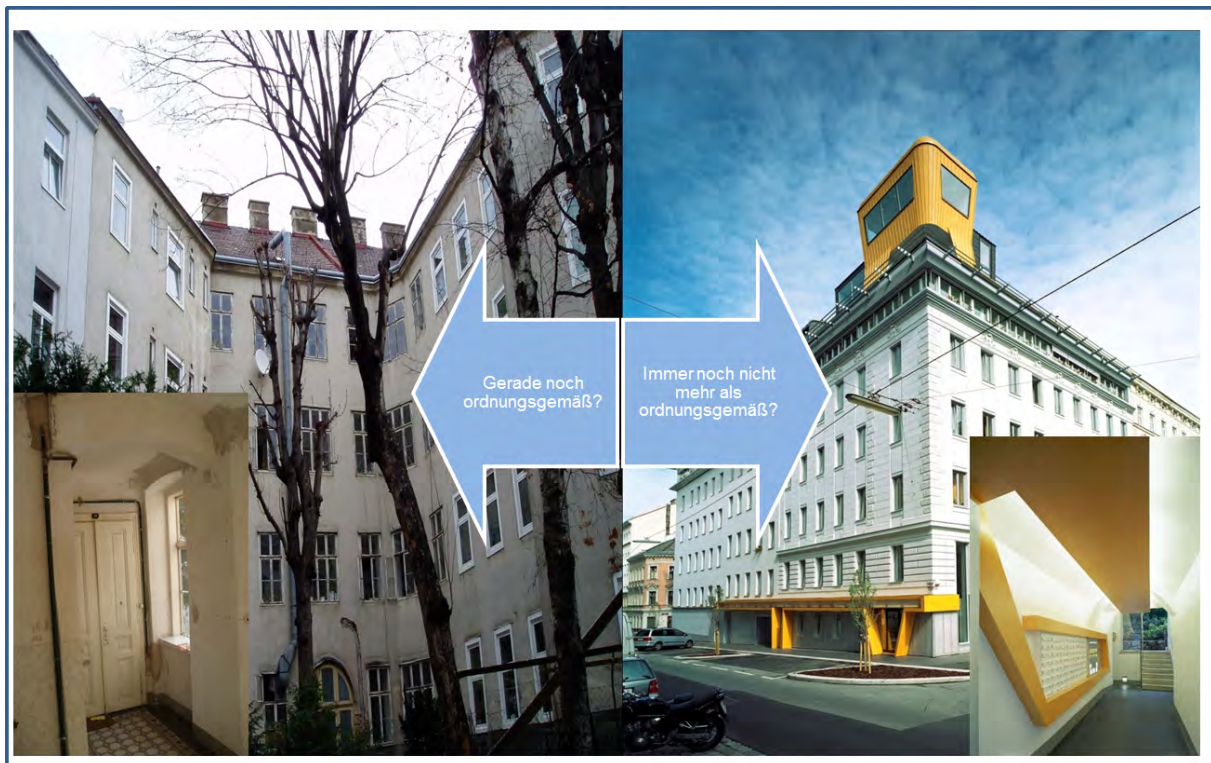


Abbildung 17: Ordnungsgemäßer Erhaltungszustand?

In einer Entscheidung des Landesgerichts Wien⁸⁵ wurde ein Zuschlag in Höhe von 10% des Richtwerts für das kurz vor Abschluss des Mietvertrages generalsanierten (sockelsanierten) Gebäudes mit einem äußerst gepflegten und erstklassigen Erhaltungszustand (Außenfassade, Stiegenhaus und allgemeine Räume) als nicht unangemessen gering beurteilt. 10% Zuschlag zum Richtwert⁸⁶ 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 Steinmosaik am Fußboden, hervorgehoben. Auch gegen die Quantifizierung eines Zuschlags in Höhe von 20% zum Richtwert hegte das

⁸⁵ 41 R 14/05w (unveröffentlichte Entscheidung)

⁸⁶ 39 R 89/07p, LGZ Wien 28.03.2007 = MietSlg. 59.258

Rekursgericht⁸⁷ 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.⁸⁸ Eine erst jüngst ergangene Entscheidung des ZRS Wien⁸⁹ 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 Deckenfresken⁹⁰ etc. festgemacht und weniger an dem Umstand, dass es sich um ein generalsaniertes Gebäude handelt.

3.4.3.13 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/m²a, 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

⁸⁷ 38 R 138/02d, ZRS Wien 12.12.2002

⁸⁸ 41 R 151/03i

⁸⁹ 40 R 28/10d, 22.03. 2010

⁹⁰ 41 R 168/99f (unveröffentlichte Entscheidung)

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.

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 den Beiratsempfehlungen ist der Zuschlag folgendermaßen zu berechnen:

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

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.⁹¹

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

⁹¹ 5 Ob 86/08w, 38 R 273/07i = MietSlg. 60.274, 38 R 121/06k

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:

HWB in kWh/m²/a	Zuschlag in €/m²	Zuschlag in % vom Richtwert
100	0	0
90-99	0,0491 €/m ²	1
80-89	0,0982 €/m ²	2
70-79	0,1473 €/m ²	3
60-69	0,1964 €/m ²	4
50-59	0,2455 €/m ²	5
40-49	0,2946 €/m ²	6
30-39	0,3437 €/m ²	7
20-30	0,3928 €/m²	8

Tabelle 9: 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 bringt⁹², erscheinen die von der MA 25 vorgeschlagenen Zuschläge als zu niedrig bemessen.

3.4.3.14 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;

⁹² 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.⁹³

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.

Wien	KD	OD	AW	DF	FE	G	AT
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

KD.....Kellerdecke

OD.....Oberste Geschosdecke

⁹³ Vgl. Schuster: Ausgewählte Rechtsfragen der Mietzinsbildung nach dem 3. WÄG, Wobl 1996,85

AW.....	Außenwand
DF.....	Dachfläche
FE.....	Fenster
g.....	Gesamtenergiedurchlassgrad
AT.....	Außentüren

Tabelle 10: 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,-- €/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 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/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 180 kWh/m² 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.

	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	3,70%
	< 70 – 79	0,35	7,10%
	< 60 – 69	0,52	10,10%
	< 50 – 59	0,69	14,00%
	< 40 – 49	0,86	17,50%
	< 30 – 39	1,03	21,00%
Niedrigenergiehausstandard	< 30	1,2	24,40%

Tabelle 11: Fiktiver Baukostenanteil (Basis förderbare Höchstkosten 260 €/m²; 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.⁹⁴

Von einem Sachverständigen⁹⁵ wurde angeregt, von dem in Ansatz gebrachten Maximalbetrag von 260,- €/m² 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,- €/m² entsprechen, der als Ausgangsbasis für eine Zonierung des Zuschlags herangezogen werden könnte.

Dass jedoch selbst ein Zuschlag von 1,20 €/m² 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.

⁹⁴ Um auch die Energieeffizienz der Wärmeversorgungsanlage zu berücksichtigen, wäre allenfalls auch hinkünftig eine Orientierung an der Größe der „Gesamtenergieeffizienz“ in Erwägung zu ziehen, wie sie nun in einem Vorschlag der Überarbeitung der OIB-Richtlinie 6, Energieeinsparung und Wärmeschutz, Vorschlag vom 27. Mai 2011 diskutiert wird.

⁹⁵ Dr. Kurt Denk, allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Immobilienwesen hat dieses Bewertungsmodell in einem anhängigen Mietzinsüberprüfungsverfahren vor dem Bezirksgericht aufgegriffen, eine Entscheidung ist jedoch noch ausständig.

eingesetztes Kapital in €/m ²	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%
Annuität	€1,92	€1,58	€1,37	€1,24	€1,15	€1,09

Tabelle 12: 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 hilfswise 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 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 weiteres offen, ob und welchem Zuschlagsmodell die Judikatur folgen wird.

Die „Deckungsmiete“ nach dem WWFSG

Wenn das Förderungsrecht in bestimmten Fällen Mietzinsbildungsvorschriften vorsieht, gehen diese im Fall der Neuvermietung den Mietzinsbildungsvorschriften des MRG vor.⁹⁶ 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 wohnungssinnseitigen Sanierungsmaßnahmen

⁹⁶ Gem. § 16 Abs 12 MRG Mietzinsbildungsvorschriften in förderungsrechtlichen Bestimmungen bleiben unberührt.

gefördert (SOS/TOS⁹⁷) 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 Verbesserungsarbeiten (§§ 3,4 MRG) ein Betrag von höchstens 0,50 €/m² je m²/Nutzfläche vereinbart werden. Dieser Betrag valorisiert sich jährlich zu Jahresbeginn auf Basis des Indexwertes des VPI 2000 für Juni 2009.⁹⁸

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 €/m² 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.⁹⁹

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-

⁹⁷ Bezeichnete Förderschiene nach dem Wiener Wohnbauförderungsrecht: SOS Sockelsanierung, TOS Totalsanierung

⁹⁸ § 64 Abs 2 iVm § 63 Abs 3 WWFSG

⁹⁹ § 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.

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.

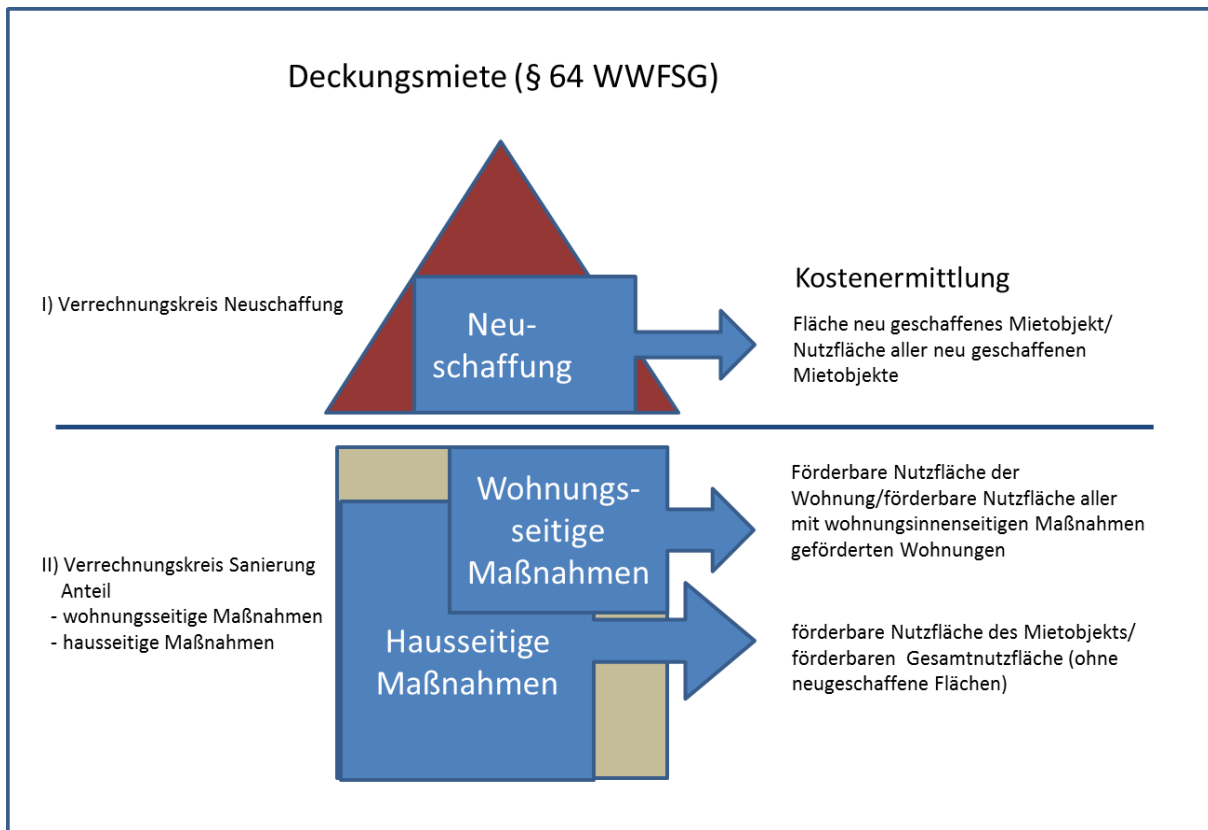


Abbildung 18: Deckungsmiete gemäß § 64 WWFSG (Q: Eigene Darstellung)

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.

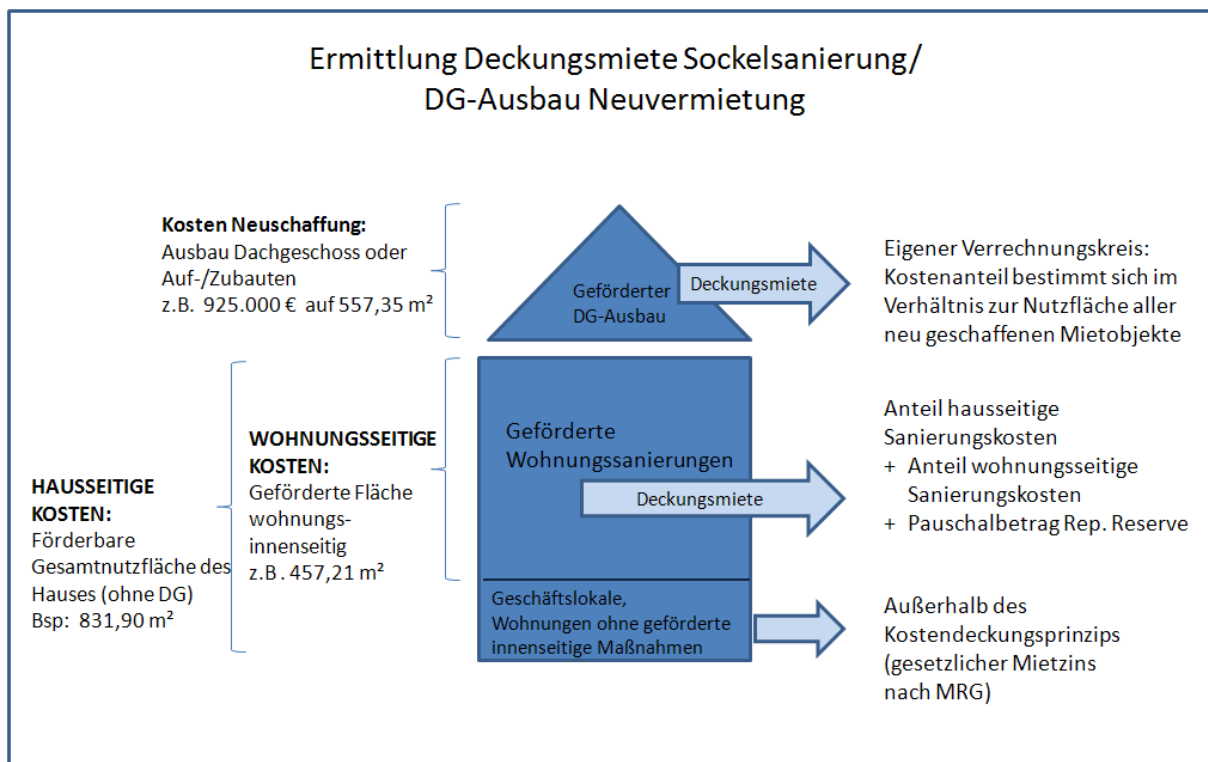


Abbildung 19: Ermittlung der Deckungsmiete (Q: Eigene Darstellung)

Bei der Förderschiene „Totalsanierung“ (TOS) werden die Gesamtsanierungskosten wie bei den hausseitigen Sanierungsmaßnahmen verteilt, die Nutzflächen der neu geschaffenen Mietobjekte sind zu berücksichtigen.¹⁰⁰

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 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

¹⁰⁰ § 64 Abs 4 WWFSG

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 Verschreibung eines geänderten Mietzinses.¹⁰¹ 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.

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

Tabelle 13: Überblick über die Mietzinsbildung nach Modernisierung eines Gründerzeitgebäudes im Vollenwendungsbereich des MRG (Q: Eigene Zusammenstellung)

Berechnungsbeispiel Deckungsmiete

Nachstehende Berechnung einer Deckungsmiete nach einer Sockelsanierung mit einem Dachgeschossausbau veranschaulicht die anteilige Kostenermittlung an einem Beispiel. Hier

¹⁰¹ Dirnbacher MRG 2009, OGH vom 23.11.2004, 5 Ob 175/04b (=EWri I/1/213)

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 €/m², für die neu hergestellten geförderten Dachwohnungen eine monatliche Deckungsmiete in Höhe von 7,67 €/m².

Muster Deckungsmiete am Beispiel Sockelsanierung		Kostenanteil			
		Sanierung hausseitig	Wohnungsverbesserung	Lokale	Zubau/Neuschaffung
	förderbare Gesamtbaukosten	€ 707.700,00	€ 317.600,00	€ 24.900,00	€ 925.000,00
davon					
	Landesdarlehen 25% (Verzinsungsfaktor 0,0720)	€ 12.739,00	€ 5.716,80	€ 448,20	€ 16.650,00
	Restdarlehen (Verzinsungsfaktor 0,0785)	€ 41.666,00	€ 18.698,70	€ 1.465,99	€ 54.459,38
ergibt	jährlichen Kapitaldienst	€ 54.404,00	€ 24.415,50	€ 1.914,19	€ 71.109,38
abzüglich	jährliche Annuitätzuschüsse des Landes 4,5% bzw. 2,5%	€ 23.885,00	€ 10.719,00	€ 840,38	€ 23.125,00
	verbleibender Finanzierungsaufwand des Förderwerbers	€ 30.520,00	€ 13.696,50	€ 1.073,81	€ 47.984,38
verteilt auf	förderbare Nutzfläche in m ²	831,90	457,21	41,33	557,35
ergibt	durchschnittliche monatliche Mietbelastung/m ²	€ 3,06	€ 2,50	€ 2,17	€ 7,17

Tabelle 14: Berechnungsbeispiel Deckungsmiete bei Sockelsanierung (Q: Eigene Berechnungen)

Kostendeckender Mietzins mit Fördermittel angehobene Wohnungen	
Anteil hausseitige Kosten	3,03 €
Anteil wohnungsseitige Kosten	2,50 €
Reparaturreserve	0,50 €
Deckungsmiete Wohnungssanierung	6,06 €

Kostendeckender Mietzins Neuschaffung DG	
Kostenanteil Neuherstellung	7,17 €
Reparaturservice	0,50 €
Deckungsmiete Neuschaffung DG/Zubau	7,67 €

Tabelle 15: Zusammensetzung Kostendeckender Mietzins (Q: Eigene Berechnungen)

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 €/m² für die sanierten Wohnungen, bzw. 11,36 €/m² für die neu geschaffenen Dachwohnungen.

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

Tabelle 16: Vergleich Mietbelastung Sanierung und Zubau 1 (Q: Eigene Berechnungen)

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

Tabelle 17: 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 Vollanwendungsbereich 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 €/m² 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 OGH¹⁰² insgesamt mit 10% veranschlagt. Einzelne weitere subjektbezogener Zu-/Abschlagsfaktoren wie etwa Grundrissgestaltung, Lichtverhältnisse, Ausblick, Lärmbeeinträchtigung wurden in diesem Beispiel nicht berücksichtigt.

¹⁰² 5 Ob 133/10k

		RW nach erfolgter Sanierung		Bewertung thermische Verb.	
Beispiel Wohnung, unbefr. Kat A, 75m ² , 2. Stock, nach erfolgter Generalsanierung,		Bewertung Erhaltungszustand (RL MA 25)		analog fiktiver Baukostenzuschüsse	
HWB nach Sanierung 32,40 kWh, annähernd Niedrigenergiehausstandard		€/m ²		€/m ²	
Richtwert		4,91		4,91	
Zuschläge / Abstriche		Zuschl./€/m ²			
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		0,87		0,87
		%		%	
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.aanschluss		0	0,00	0	0,00
Telefonanschluss		0	0,00	0	0,00
Erstbezug der W. nach Sanierung	insgesamt (5 Ob 133/10k)	10	0,49	10	0,49
hochwertiger Parkettböden		1	0,05	1	0,05
Lärmbelastung/Ruhelage	aufgrund subjekt. Beschaffenheit				
gute Grundrissgestaltung	des Objekts nicht berücksichtigt				
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	25	1,23	40	1,96
	Summe Richtwert (ohne LZ)		7,01		7,74
RW mit Lagezuschlag	bei LZ 0,24 €/m ²		€ 7,25		€ 7,98
	bei LZ 0,60 €/m ²		€ 7,61		€ 8,34
	bei LZ 0,96 €/m ²		€ 7,97		€ 8,70
	bei LZ 1,32 €/m ²		€ 8,33		€ 9,06

Tabelle 18: 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 €/m² und 7,74 €/m² (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 €/m² angesetzt würde (Lagezuschlagskategorie 6 Plandokument MA 25), betrüge der ermittelte Richtwertmietzins zwischen 8 und 9 €/m² und läge damit immer noch unter jenem Betrag der Kostendeckung (ohne Förderung 10,61 €/m²).

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.

3.4.3.15 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.¹⁰³ 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 Vollanwendungsbereich 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.

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

Weniger Berührungängste, 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

¹⁰³ Simons, Harald, Baum Ulrich: Wirtschaftlichkeit energetischer Sanierungen im Berliner Mietwohnungsbestand, empirica und LUWOGÉ Consult, März 2010, S. 36

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.

3.4.4 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.¹⁰⁴ Die im Gesetz genannten Änderungen können grundsätzlich auch in einer Verkleinerung des Mietgegenstandes bestehen.¹⁰⁵

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 Wohnraumbe- und Entlüftungsanlage i.S.d § 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 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

¹⁰⁴ OGH 27.08.2002, 5 Ob 151/02 w, MietSlg 54.239, 54.395 = immolex 2003/20 = wobl 2003/101

¹⁰⁵ MietSlg. 58.225 – anlässlich eines Aufzugseinbaus, Würth /Zingher/Kovanyi, § 8 Rz 9

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 Eingriff¹⁰⁶ 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 wurde¹⁰⁷ und vom Mieter zu dulden ist. Hingegen erfordert etwa der Fernwärmeanschluss eines bestehenden Mieters die Zustimmung des Mieters.¹⁰⁸ 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.¹⁰⁹

3.4.5 Besondere Rechtsfragen im Zusammenhang mit nachträglichen Modernisierungsmaßnahmen in Gründerzeitgebäuden

3.4.5.1 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.

¹⁰⁶ Würth/Zingher/Kovanyi: Miet- und Wohnrecht, 22. Auflage 2009, Rz 9 zu § 8 MRG

¹⁰⁷ vgl. OGH vom 18.09.2002 9 Ob 32/02z

¹⁰⁸ OGH 5.11. 2002, 5 Ob 223/02 h, MietSlg 54.232 = wobl 2003/100 (Call)

¹⁰⁹ LGZ Wien 10. 6. 1987, 48 R 163/87

Zentrale Be- und Entlüftungsanlagen können analog zu gemeinsamen Wärmeversorgungseinrichtungen 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 überwält 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 Vollenwendungsbereich 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 überwält 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.

3.4.5.2 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.

3.4.5.3 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.

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 Bauordnung¹¹⁰ 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.

¹¹⁰ § 60 Abs 1 lit e WBO, Änderungen an Gebäuden in Schutzzonen, die die äußere Gestaltung, den Charakter oder den Stil eines Gebäudes beeinflussen

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 Fassaden¹¹¹ gelten nach der Wiener Bauordnung auch geringere Anforderungen an die Gesamtenergieeffizienz, sodass bei Bauführungen¹¹² „nur“ bestimmte U-Werte¹¹³ 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.¹¹⁴

¹¹¹ Gem. § 118 Abs 4 WBO

¹¹² Gem. § 63 Abs 1 lit e in Verbindung mit § 118 Abs 4 WBO

¹¹³ Die maßgeblichen U-Werte sind in Punkt 5.1. der OIB-RL 6 (Anlage 10 zu WBTV und II.4.) festgelegt

¹¹⁴ Kritisch dazu vgl. Holzapfel, Steixner, Vonkilch: Energieausweis in der Praxis (2009)

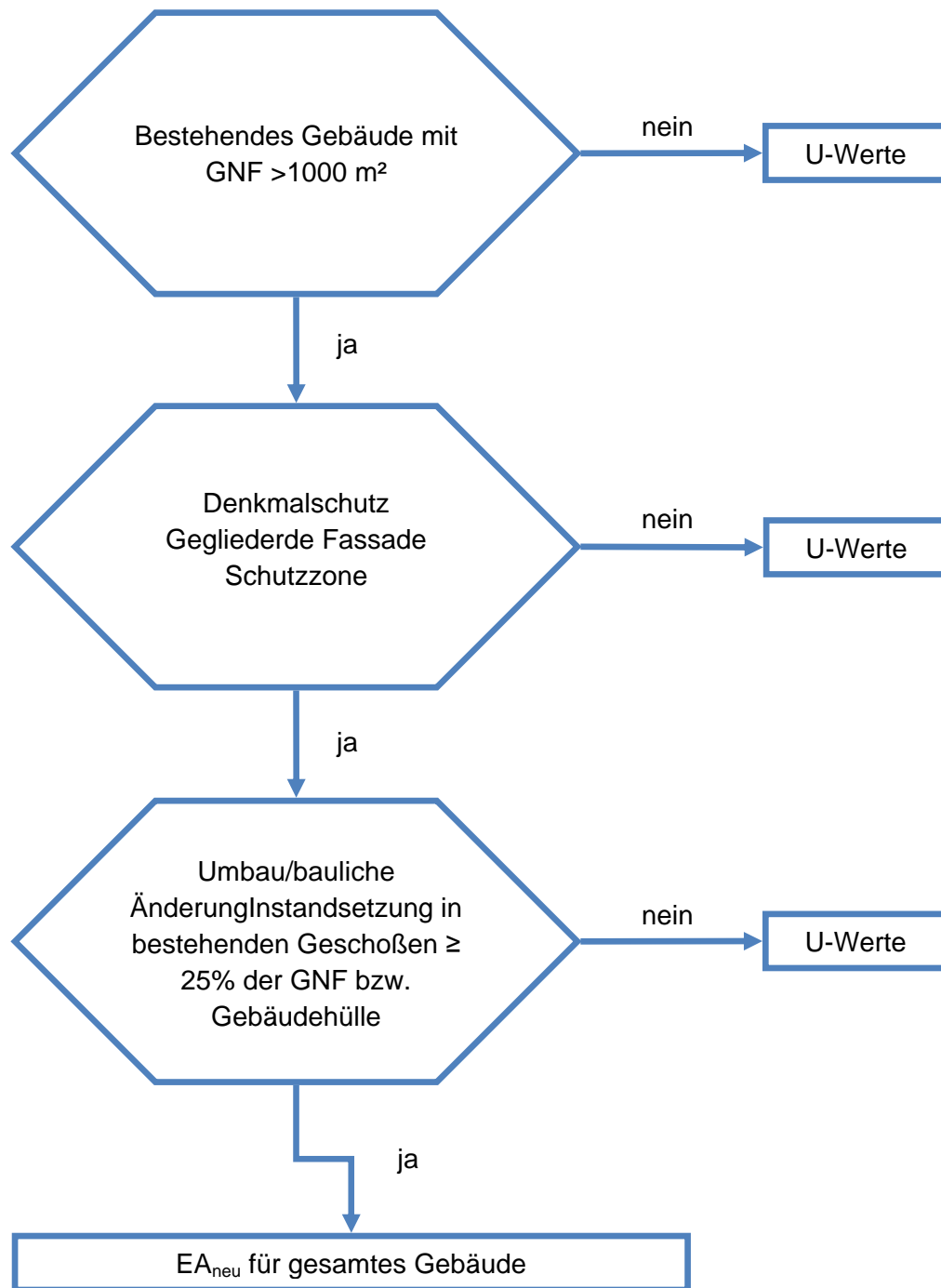


Abbildung 20: Energieausweisvorlagepflicht bei Umbau/baulichen Änderungen/Instandsetzung (Q: Holzapfel, Steixner, Vonkilch (Hrsg): Energieausweis in der Praxis, S. 212)

Mit diesen umfangreichen Ausnahmestimmungen 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.¹¹⁵ Ob jedoch Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, bestehende Gebäude in der Schutzzone sowie Gebäude mit erhaltungswürdig gegliederten Fassaden¹¹⁶ 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/m²k und erreicht damit ohne die Setzung von Wärmedämmmaßnahmen nicht den von der Bauordnung geforderten U-Wert von 0,35 W/m²k.

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.¹¹⁷

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.¹¹⁸ 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 Wärme-

¹¹⁵ vgl. Rechtsmissbrauch abweisend vgl. 7 Ob 8/07p zur Errichtung einer Spritzbetonnagelwand, deren Nägel nicht wie mit den Nachbarn vereinbart, max. 3 m sondern wesentlich weiter auf das Nachbargrundstück reichten.

¹¹⁶ Und weitere Ausnahmen gem. § 118 Abs 4 Wiener Bauordnung

¹¹⁷ § 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 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.

¹¹⁸ Art V Abs 5 WBO

dämmung an bestehenden Gebäuden ermöglicht, auch wenn sie über Fluchtlinien oder in Abstandsflächen hervorragt.¹¹⁹

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 i.S.d § 60 Abs 1 lit c Wiener Bauordnung bewilligungspflichtig wäre.¹²⁰

3.4.5.4 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 Gebäude selbst ausschließlich die Parteienvereinbarung. Ein Grenzüberbau mit Einwilligung des Nachbarn wird regelmäßig auf die Einräumung eines Servituts schließen lassen.¹²¹

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. Twaroch¹²² 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

¹¹⁹ EB zur Nov LGBl 2004/33, im Neubaufall wurde es hingegen als problemlos erachtet, dass die im geltenden Bebauungsplan festgelegten Fluchtlinien eingehalten werden.

¹²⁰ Vgl. VwGH 13.4.1993, ZI 90/05/0233

¹²¹ 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

¹²² Twaroch: Grenzüberbauten und Grundstücksgrenzen, NZ 1996, 80

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 i.S.d § 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 Wohnungseigentümergemeinschaft 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.

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 Wärmedämmung¹²³. 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.¹²⁴ Dieses Recht ist in der natürlichen Freiheit des Eigentums begründet. Das Eigentum ist unverletzlich¹²⁵, das heißt jedoch nicht, dass es schrankenlos ausgeübt werden darf.¹²⁶ 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.¹²⁷ Bei einem geringfügigen Grenzüberbau kann der Schikaneeinwand des Bauführers berechtigt sein, wenn eine Verhaltensweise des Grundnachbarn vorliegt, die weit überwiegend auf eine

¹²³ 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.

¹²⁴ § 354 ABGB; RIS-Justiz RS0037903

¹²⁵ Art 5 StGG

¹²⁶ Vgl. Koziol/Welser, Grundriss des bürgerlichen Rechts, 13. Aufl. 2006, 252ff

¹²⁷ RIS-Justiz RS 0010395

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.¹²⁸ 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 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.¹²⁹ Ein redlicher Bauführer i.S.d § 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.¹³⁰ 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.¹³¹ Diese Vorsichtsmaßnahme wird insbesondere dann als geboten erachtet, wenn die Bauführung im engsten Grenzbereich zur Nachbarschaftsliegenschaft vorgenommen wird.¹³² 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.¹³³ Grenzverletzungen, die bewusst oder leichtfertig in Kauf genommen werden, genießen demgegenüber keine sonderliche Schutzstellung, selbst wenn ein hoher Beseitigungs-

¹²⁸ OGH vom 18.04.2007, 7 Ob 8/07p

¹²⁹ Twaroch, Grenzüberbauten und Grundstücksgrenzen, NZ 1996, 80.

¹³⁰ RIS-Justiz RS 0103699

¹³¹ Twaroch, Grenzüberbauten und Grundstücksgrenzen, NZ 1996, 80; RIS-Justiz RS 0111116;

¹³² MietSlg. 44.021

¹³³ 1 Ob 265/01 d

aufwand vorliegt¹³⁴. Bei der Beurteilung des Schikaneeinwands kommt der subjektiven Seite des Bauführers erhebliche Bedeutung zu. So wertete der OGH¹³⁵ im Falle eines bewusst rechtswidrigen Vorgehens die Aneignung einer nur 1,1 m² 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 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 OGH¹³⁶ 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 m² ausgemacht hätte, wurde das Beseitigungsbegehren abgewiesen.

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

¹³⁴ Rechtsmissbrauch abweisend: Errichtung einer Spritzbetonnagelwand, deren Nägel nicht wie mit den Nachbarn vereinbart, max. 3 m sondern wesentlich weiter auf das Nachbargrundstück reichen

¹³⁵ 7 Ob 593/94, teilweise veröffentlicht in MietSlg 46.172

¹³⁶ 1 Ob 239/08s

oder des darüber befindlichen Luftraumes nicht möglich oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglichen Arbeiten einschließlich der nötigen Sicherungsmaßnahmen, wie etwa Pölzungen und Unterfangungen, gegen Ersatz des erlittenen Schadens auf ihrer 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.¹³⁷ Notwendige Maßnahmen i.S.d § 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 VfGH¹³⁸ 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.¹³⁹ 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.

3.4.5.5 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.

¹³⁷ Kirchmayer: Wiener Baurecht Kommentar, Anmerkungen zu § 126

¹³⁸ VfGH vom 3.6.1997, B3509/96

¹³⁹ VwSlg A8161/1972

3.4.5.6 Förderrechtliche Auflagen für die Sanierung – ausgewählte Änderungen durch die WWFSG-Novelle 2010

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.

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)

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.

3.4.6 Empfehlungen für die Überwindung rechtlicher Sanierungshindernisse

3.4.6.1 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 gegeben¹⁴⁰. Überdacht werden sollten in diesem Zusammenhang auch die Eingriffsmöglichkeiten in bestehende Mietverträge: hier wären vereinfachte Möglichkeiten der nachträglichen Mietzinsanhebung abseits eines § 18 Verfahrens anzustreben.

3.4.6.2 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.

3.4.6.3 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

¹⁴⁰ Siehe beispielsweise § 53 MRG oder § 46c MRG

Grundes vorsehen finden sich beispielsweise auch im Steiermärkischen Kanalgesetz 1988¹⁴¹, dem Starkstromwegegesetz 1968¹⁴² oder im Wasserrechtsgesetz.¹⁴³

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.

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

¹⁴² §§ 5 und 11 StarkstromwegeG 1968

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

3.5 Machbarkeitsstudien

Zur Vorbereitung und laufenden Betreuung von mehreren Demonstrationsprojekten im Rahmen des Leitprojekts „Gründerzeit mit Zukunft“ wurden vom Projektteam mehrere Machbarkeitsstudien erstellt. Dabei war es aus zeitlichen Gründen nicht möglich, für alle geplanten Demonstrationsprojekte umfassende Studien zu erarbeiten, es wurde daher entschieden, für ein Demonstrationsprojekt (David's Corner) eine detaillierte Analyse zu erstellen und darüber hinaus für wesentliche Fragen, die im Rahmen von Sanierungsprojekten im gründerzeitlichen Bestand häufig auftreten, thematisch fokussierte Detailstudien.

Daher liegen nun folgende Produkte vor (siehe Anhang):

- Machbarkeitsstudie „David's Corner“ (Bearbeiter: e7, Allplan, Schöberl&Pöll und pos Architekten)
- Machbarkeitsstudie „Innendämmung“ (am Beispiel des Demoprojekts Kaiserstraße, Bearbeiter: Schöberl & Pöll)
- Machbarkeitsstudie „Dachgeschoßausbau leicht/schwert“ (am Beispiel des Projekts Weihburggasse, Bearbeiter: Schöberl & Pöll)
- Machbarkeitsstudie „Lüftungsanlagen in Gründerzeitgebäuden“ (am Beispiel des Demoprojekts Wißgrillgasse, Bearbeiter: e7)
- Machbarkeitsstudie „Plusenergiehausstandard in Gründerzeitgebäuden“ (am Beispiel des Projekts Haus Weidinger, Bearbeiter: pos Architekten)

4 Detailangaben in Bezug auf die Ziele des Programms

4.1 Einpassung in das Programm und Beitrag zum Gesamtziel

„Zentrales Ziel des Programms ist die Entwicklung und Markteinführung oder Marktdurchdringung wirtschaftlich umsetzbarer, innovativer technischer und organisatorischer Lösungen im Sinne eines CO₂-neutralen Gebäudesektors. Damit soll bis 2020 ein signifikanter Beitrag zur Sicherheit zukünftiger Energieversorgung und zur Reduktion der treibhausrelevanten Emissionen im Gebäudesektor geleistet werden.“ (Haus der Zukunft Plus. 1. Ausschreibung. Leitfaden für die Projekteinreichung.)

Österreichweit existieren mehr als 600.000 Wohnungen in Gebäuden aus der Bauperiode vor 1919, damit beträgt der Anteil des gründerzeitlichen Wohnungsbestands in Österreich insgesamt knapp ein Fünftel. Allein in Wien handelt es sich um ca. 32.000 Gebäude mit rund 250.000 Wohnungen.

Aus gegenwärtiger Sicht werden am Ende des Leitprojekts fünf innovative Modernisierungen von Gründerzeitgebäuden stehen. Zudem wird eine ausführliche Dokumentation der umgesetzten Demonstrationsprojekte einschließlich der Ergebnisse aus dem begleitendem Monitoring sowie Schulungsmaterialien und daraus abgeleitete praxisgerechte Arbeitsbehelfe für Gebäudeeigentümer und Hausverwaltungen, Planer und Architekten sowie ausführende Firmen vorliegen. Das gegenständliche Projekt stellt dazu wesentliche Grundlagen zur Verfügung und dokumentiert ausführlich, dass technische Lösungen am Markt verfügbar sind.

In historischen Gebäuden, die nicht denkmalgeschützt sind und die sich außerhalb von Schutzzonen befinden, kann daher in der Regel auch Niedrigstenergiestandard erreicht werden, was in Kombination mit dem forcierten Einsatz erneuerbarer Energieträger dem Ziel der EU-Gebäuderichtlinie im Sinn von Nearly Zero Energy Buildings entspricht.

Bei denkmalgeschützten Objekten oder historischen Gebäuden in Schutzzonen kann durch den Einsatz von Innendämmung eine erhebliche Verbesserung der energietechnischen Qualität erreicht werden. Allerdings kann diese Maßnahmen aus derzeitiger Sicht noch nicht als Standardsanierungsmaßnahme betrachtet werden, da die bauphysikalische Situation im Einzelfall sehr detailliert beurteilt werden muss.

4.2 Verwertung der Ergebnisse und Einbeziehung der Zielgruppen

Wesentliche Erkenntnisse aus diesem Projekt fließen z.T. direkt in die Vorbereitung und Umsetzung der im Rahmen des Leitprojekts vorgesehenen Demonstrationsprojekte ein (z.B. Innendämmung beim Demonstrationsprojekt Kaiserstraße). Von den vorgesehenen fünf Demonstrationsprojekten war im Frühjahr 2012 ein Projekt abgeschlossen, zwei in Umsetzung und zwei weitere in Vorbereitung. Für jedes Demonstrationsprojekt sind ein

zweijähriges Energieverbrauchs- und Komfortmonitoring, eine Auswertung von Investitions- und laufenden Kosten sowie eine Evaluierung der Nutzerzufriedenheit vorgesehen. Das in diesem Subprojekt entwickelte Kostenstrukturraster wird beim Subprojekt 5 (Dokumentation und Monitoring) für die Erhebung der Investitions- und der Nutzungskosten angewendet.

Die Ergebnisse des Projekts richten sich darüber hinaus an eine Vielzahl von Nutzern:

- Eigentümer von Gründerzeitgebäuden (privat oder institutionell)
- Investoren und Hausverwaltungen mit Gründerzeitgebäuden im Portfolio
- Planer
- Interessenvertretungen
- Öffentliche Stellen wie Bundesdenkmalamt, Wohnbauförderungsstellen, Gesetzgeber

Für die Verwertung der Ergebnisse des Subprojekts 2: „Grundlagen und Machbarkeitsstudien“ ist im Rahmen des Leitprojekts ein eigenes Subprojekt „Dissemination“ vorgesehen. Im Rahmen dieses Subprojektes werden Inhalte und Ergebnisse zielgruppenorientiert aufbereitet und über die Projektwebsite, laufende Pressearbeit, Exkursionen und Fachveranstaltungen an die unterschiedlichen Zielgruppen des Projektes adressiert. Ergebnisse aus diesem Projekt wurden darüber hinaus laufend in Fachmagazinen (z.B. immolex) publiziert bzw. im Rahmen von Fachtagungen referiert.

5 Schlussfolgerungen zu den Projektergebnissen

Technische Lösungen und Technologien zur innovativen und hochwertigen Sanierung von Gründerzeitgebäuden sind vorhanden, müssen aber im Einzelfall detailliert auf ihre Anwendbarkeit geprüft werden.

Eine wesentliche Erkenntnis aus dem Grundlagenprojekt SP2 in Verbindung mit dem Projekt KlimaNeuGründer ist, dass auf der technischen Ebene die Komponenten für die Umsetzung von hochinnovativen Sanierungen in Gründerzeitgebäuden weitgehend vorhanden sind. In historischen Gebäuden, die nicht denkmalgeschützt sind und die sich außerhalb von Schutzzonen befinden, kann daher in der Regel auch Niedrigstenergiestandard erreicht werden, was in Kombination mit dem forcierten Einsatz erneuerbarer Energieträger dem Ziel der EU-Gebäuderichtlinie im Sinn von Nearly Zero Energy Buildings entspricht. Beispielhaft soll der konsequente Einsatz erneuerbarer Energieträger u.a. am Demonstrationsprojekt Molkereistraße gezeigt werden.

Bei denkmalgeschützten Objekten oder historischen Gebäuden in Schutzzonen kann durch den Einsatz von Innendämmung eine erhebliche Verbesserung der energietechnischen Qualität erreicht werden. Allerdings kann diese Maßnahmen aus derzeitiger Sicht noch nicht als Standardsanierungsmaßnahme betrachtet werden, da zur Vermeidung von Bauschäden die bauphysikalische Situation im Einzelfall sehr detailliert von einem Experten beurteilt werden muss. Die dazu erforderlichen Rechenmodelle (u.a. dynamische Feuchtesimulation über einen längeren Zeitraum) bedürfen noch weiterer Entwicklung und Absicherung. Das Demonstrationsprojekt Kaiserstraße, das im Rahmen des Leitprojekts umgesetzt wird, sollte zum Thema Innendämmung weitere wertvolle Aufschlüsse geben.

Die umfassende Sanierung von Gründerzeitgebäuden ist im Rahmen der gegenwärtigen Mietrechtslage praktisch nur unter Inanspruchnahme von Fördermitteln wirtschaftlich darstellbar.

Für die Frage der Wirtschaftlichkeit von Sanierungsprojekten wurde ein Verfahren entwickelt, das in Anlehnung an bewährte Methoden der Immobilienbewertung (DCF-Verfahren) die betreffende Immobilie in ihrer Gesamtheit bewertet. Wenn man davon ausgeht, dass zur Herstellung eines zeitgemäßen Wohnstandards in Gründerzeitgebäuden eine umfassende Modernisierung erforderlich ist, so lässt sich anhand eines fiktiven, aber typischen Gebäudes in Wien zeigen, dass im Rahmen der gültigen gesetzlichen Mietrechtsbestimmungen in der Praxis relativ hohe Fördermittel erforderlich sind, um ein derartiges Projekt wirtschaftlich darstellen zu können. Hier werden einerseits weiterhin Anreize durch die Wohnbauförderung notwendig sein. Darüber hinaus sollten die restriktiven Regeln bei der Mietzinsbildung, auch von hochwertig sanierten Gründerzeitgebäuden, die in den meisten Eigenschaften einem Neubau gleichkommen, einer kritischen Diskussion unterzogen werden.

Die qualitativ hochwertige Sanierung von Gründerzeitgebäuden erfordert spezifisches Know-how in der Abwicklung des Sanierungsprojekts und bei der Information der Betroffenen.

Qualitativ hochwertige Sanierungen streben nicht nur eine Verbesserung des thermisch-energietechnischen Zustands an, sondern versuchen darüber hinaus, das ganze Gebäude auf einen zeitgemäßen Wohnstandard zu bringen. Das betrifft somit nicht nur die Sanierung der Fassade und die Erneuerung oder Sanierung von Fenstern, sondern auch die Erneuerung der haustechnischen Anlagen (Elektroinstallation, Wasserinstallation, Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung etc.) und geht bis zur Veränderung der inneren Erschließung (Stiegenhaus, Lift) und der Wohnungsgrundrisse. Hier sind sanierungswillige Hausverwaltungen oder Hauseigentümer gefordert, da bei umfassenden Sanierungen in vielen Fällen Bestandsrechte der betroffenen Mieter berührt werden. Dazu wurde im Projekt ein Arbeitsbehelf erstellt, der Erfahrungen der Praxis und von vorhandenen Studien zusammenfasst und der Unterstützung bei den wesentlichen Umsetzungsschritten von Sanierungsprojekten anbietet. Der Erfolg von Sanierungsprojekten wird von einer Vielzahl an Rahmenbedingungen beeinflusst: Bauzustand des Objekts, Verwertungsabsicht, Steuerrecht, Eigentümerstruktur, Mietzins und Mietrecht, Förderung etc. Diese Punkte werden im Arbeitsbehelf diskutiert und es finden sich dort auch Empfehlungen zur konkreten Abwicklung von Sanierungsprojekten. Als zentral hat sich dabei eine angewandte offensive Informationsstrategie herausgestellt. Werden Gründerzeitgebäude im bewohnten Zustand saniert (und das ist in der Praxis sehr häufig der Fall), dann haben sich verschiedene Instrumente bewährt: Einbeziehung der Gebietsbetreuungen oder von sonstigen unabhängigen externen Beratern, Anbieten von Ersatzwohnungen und Unterstützung bei der Übersiedlung oder etwa die Betreuung der Mieter während der Sanierung durch Ansprechpersonen vor Ort.

Sanierungsentscheidungen hängen maßgeblich von mietrechtlichen Fragen ab, insbesondere von Fragen der Mietzinsbildung und der Duldungspflichten bei Sanierungsmaßnahmen

Im Rahmen des Projekts wurde ein (alternatives) Verfahren entwickelt, das Modernisierungsmaßnahmen bzw. den energetischen Zustand von Gebäuden bei der Berechnung des sogenannten Richtwertes berücksichtigt. Dabei ist zu konstatieren, dass mangels einschlägiger Judikatur bis auf weiteres offen bleibt, ob und welchen Zuschlagmodellen rechtlich gefolgt wird.

Da die derzeit geltenden Mietzinsbeschränkungen kaum Anreize für umfassende Sanierungen bieten, wird empfohlen, „Belohnungstatbestände“ bei der Berechnung des Mietzinses zu definieren.

Angedacht werden sollte auch eine Ausweitung der Duldungspflichten für Modernisierungsmaßnahmen im Inneren von Mietobjekten, wie das im deutschen Mietrecht vorgeschlagen wurde.

Weiters wäre eine gesetzliche Verankerung einer Duldungspflicht von thermischen Sanierungsmaßnahmen, die den Luftraum eines angrenzenden Grundstücks beanspruchen, in Form eines Legalservituts anzustreben. Für diese Duldungsverpflichtung wäre eine angemessene Entschädigung vorzusehen.

Wesentliche Erkenntnisse aus diesem Projekt sind z.T. direkt in die Vorbereitung und Umsetzung der im Rahmen des Leitprojekts vorgesehenen Demonstrationsprojekte eingeflossen (z.B. Innendämmung beim Demonstrationsprojekt Kaiserstraße). Von den vorgesehenen fünf Demonstrationsprojekten war im Frühjahr 2012 ein Projekt abgeschlossen, zwei in Umsetzung und zwei weitere in Vorbereitung. Für jedes Demonstrationsprojekt sind ein zweijähriges Energieverbrauchs- und Komfortmonitoring, eine Auswertung von Investitions- und laufenden Kosten sowie eine Evaluierung der Nutzerzufriedenheit vorgesehen. Das in diesem Subprojekt entwickelte Kostenstrukturraster wird beim Subprojekt 5 (Dokumentation und Monitoring) für die Erhebung der Investitions- und der Nutzungskosten angewendet.

Die Ergebnisse des Projekts richten sich darüber hinaus an eine Vielzahl von Nutzern:

- Eigentümer von Gründerzeitgebäuden (privat oder institutionell)
- Investoren und Hausverwaltungen mit Gründerzeitgebäuden im Portfolio
- Planer
- Interessenvertretungen
- Öffentliche Stellen wie Bundesdenkmalamt, Wohnbauförderungsstellen, Gesetzgeber

Für die Verwertung der Ergebnisse des Subprojekts 2: „Grundlagen und Machbarkeitsstudien“ ist im Rahmen des Leitprojekts ein eigenes Subprojekt „Dissemination“ vorgesehen. Im Rahmen dieses Subprojektes werden Inhalte und Ergebnisse zielgruppenorientiert aufbereitet und über die Projektwebsite, laufende Pressearbeit, Exkursionen und Fachveranstaltungen an die unterschiedlichen Zielgruppen des Projektes adressiert. Ergebnisse aus diesem Projekt wurden darüber hinaus laufend in Fachmagazinen (z.B. immolex) publiziert bzw. im Rahmen von Fachtagungen referiert.

Alle im Projekt erzeugten Produkte stehen der interessierten Fachöffentlichkeit auf www.gruenderzeitplus.at als Download zur Verfügung.

6 Ausblick und Empfehlungen

Das Projekt hat klar gezeigt, dass die Umsetzung von Projekten zur umfassenden Modernisierung von Gründerzeitgebäuden in jedem Fall eine detaillierte Analyse des Status quo und der möglichen zukünftigen Effekt erfordert. Dies ist insbesondere beim Einsatz von kritischen Technologien wie Innendämmungssystemen oder beim Tausch bzw. der Sanierung von Fenstern zu beachten.

Wenn man davon ausgeht, dass zur Herstellung eines zeitgemäßen Wohnstandards in Gründerzeitgebäuden eine umfassende Modernisierung erforderlich ist, so lässt sich zeigen, dass im Rahmen der gültigen gesetzlichen Mietrechtsbestimmungen in der Praxis relativ hohe Fördermittel erforderlich sind, um ein derartiges Projekt wirtschaftlich darstellen zu können.

Die umfassende Sanierung von Gründerzeitgebäuden ist im Rahmen der gegenwärtigen Mietrechtslage praktisch nur unter Inanspruchnahme von Fördermitteln wirtschaftlich darstellbar. Darüber hinaus sollten die restriktiven Regeln bei der Mietzinsbildung, auch von Gründerzeitgebäuden, die in den meisten Eigenschaften einem Neubau gleichkommen, einer kritischen Diskussion unterzogen werden.

Werden Gründerzeitgebäude im bewohnten Zustand saniert (und das ist in der Praxis sehr häufig der Fall), dann haben sich verschiedene Instrumente bewährt: Einbeziehung der Gebietsbetreuungen oder sonstigen unabhängigen externen Beratern, Anbietern von Ersatzwohnungen und Unterstützung bei der Übersiedlung oder etwa die Betreuung der Mieter während der Sanierung durch Ansprechpersonen vor Ort.

Die qualitativ hochwertige Sanierung von Gründerzeitgebäuden erfordert spezifisches Know-how in der Abwicklung des Sanierungsprojekts und in der Information der Betroffenen.

Die derzeit geltenden Mietzinsbeschränkungen bieten kaum Anreize für umfassende Sanierungen. Insbesondere wird der thermische Zustand von Gebäuden derzeit bei der Mietzinsbildung nur unzureichend abgebildet.

Es wird daher empfohlen, „Belohnungstatbestände“ bei der Berechnung des Mietzinses, etwa beim Erreichen von niedrigen Energiekennwerten, zu definieren.

Angedacht werden sollte auch eine Ausweitung der Duldungspflichten für Modernisierungsmaßnahmen im Inneren von Mietobjekten, die das im deutschen Mietrecht vorgeschlagen wurde.

Weiters wäre eine gesetzliche Verankerung einer Duldungspflicht von thermischen Sanierungsmaßnahmen, die den Luftraum eines angrenzenden Grundstücks beanspruchen, in Form eines Legalservituts anzustreben. Für diese Duldungsverpflichtung wäre eine angemessene Entschädigung vorzusehen.

7 Literaturverzeichnis

Fachspezifische Literatur ist bei den einzelnen Kapiteln und in den Produkten angeführt.

8 Anhang

Sämtliche Produkte des Projekts „Leitprojekt Gründerzeit mit Zukunft, Subprojekt 2: Grundlagen und Machbarkeitsstudien“ stehen auf der Programmwebsite www.gruenderzeitplus.at einzeln als Download zur Verfügung.

Die folgenden Produkte finden sich im Anhang:

- Artikel immoex 09/2010 „Innovative Sanierung von Gründerzeitgebäuden – Technische Optionen und rechtliche Fragen“ von Walter Hüttler und Karin Sammer
- Artikel immoex 12/2011 „Mietzinsrechtliche Aspekte der innovativen Sanierung und Modernisierung von Gründerzeitgebäuden“ von Karin Sammer
- „Qualitativ hochwertige Sanierung von Gründerzeitgebäuden. Arbeitsbehelf für Sanierungswillige aus Sicht der Praxis.“ von Margarete Havel, Karin Sammer und Johannes Rammerstorfer.
- Kostenstrukturraster für Investitionskosten und laufende Kosten von Christof Amann, Johannes Rammerstorfer
- Machbarkeitsstudie „David’s Corner“ (bearbeitet von e7, Allplan, Schöberl&Pöll und pos Architekten)
- Machbarkeitsstudie „Innendämmung“ (am Beispiel des Demoprojekts Kaiserstraße, Bearbeiter: Schöberl & Pöll)
- Machbarkeitsstudie „Lüftungsanlagen in Gründerzeitgebäuden“ (am Beispiel des Demoprojekts Wißgrillgasse, Bearbeiter: e7)
- Machbarkeitsstudie „Plusenergiehausstandard in Gründerzeitgebäuden“ (am Beispiel des Projekts Haus Weidinger, Bearbeiter: pos Architekten)
- Machbarkeitsstudie „Dachgeschoßausbau leicht/schwert“ (am Beispiel des Projekts Weinburggasse, Bearbeiter: Schöberl & Pöll)