

Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/Masterarbeit ist an der Hauptbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt (<http://www.ub.tuwien.ac.at>).

The approved original version of this diploma or master thesis is available at the main library of the Vienna University of Technology (<http://www.ub.tuwien.ac.at/eng/web/>).

MSc Program

Immobilienmanagement & Bewertung



# Die Mietzinsbildung bei geförderten Wohnobjekten

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

eingereicht bei  
Dr. Peter Liehl

Mag. Veronika Wundsam

9804365

Wien, April 2012

## Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MAG. VERONIKA WUNDSAM**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "DIE MIETZINSBILDUNG BEI GEFÖRDERTEN WOHNOBJEKTEN", 80 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 03.04.2012

---

Unterschrift

# Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	1
1.1	Aufbau und Methode.....	1
1.2	Bedeutung der gesetzlich zulässigen Mietzinsbildung.....	2
2.	Mietzinsbildung außerhalb des MRG.....	4
2.1	Bestimmungen des ABGB.....	4
2.2	Bestimmungen des WGG.....	6
3.	Anwendungsbereich des MRG.....	9
4.	Überblick über die unterschiedlichen Arten der Mietzinsbildung im MRG.....	11
4.1	Freier Mietzins.....	11
4.2	Angemessener Mietzins.....	11
4.3	Richtwertmietzins.....	12
4.4	Kategorie D Mietzins.....	13
4.5	Andere Mietzinsbestimmungen.....	13
5.	Förderungsregelungen im Allgemeinen.....	15
6.	Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz und Mietzinsbildung.....	19
6.1	Teil-/Kompletterstörung und ihre Auswirkung auf die Mietzinsbildung bei geförderten Objekten.....	19
6.2	Allgemeines zum WWG.....	21
6.3	WWG 1948 und WWG Nov 1951.....	22
6.4	WWG 1952.....	23
6.5	WWG 1954 und WWG 1967.....	25
6.6	Zusammenfassung WWG.....	25
7.	Wohnbauförderungsgesetze und Mietzinsbildung.....	32
7.1	Wohnbauförderungsgesetz 1954.....	32
7.2	Wohnbauförderungsgesetz 1968.....	34
7.3	Wohnbauförderungsgesetz 1984.....	37
7.4	Zusammenfassung WFG.....	39
8.	Wohnhaussanierungsgesetz 1984 und § 18 MRG.....	41
8.1	Erhöhung der Hauptmietzinse nach § 18 MRG.....	41
8.2	Erhöhung der Hauptmietzinse bei geförderten Sanierungsmaßnahmen.....	43
9.	Rückzahlungsbegünstigung.....	45
9.1	Das Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1971.....	45
9.2	Das Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987.....	51
9.3	Zusammenfassung.....	55
10.	Landesregelungen.....	56
10.1	Burgenland.....	57
10.1.1	Förderungsvorschriften.....	57
10.1.2	Mietzinsbildung.....	57
10.2	Kärnten.....	58
10.2.1	Förderungsvorschriften.....	59
10.2.2	Mietzinsbildung.....	59
10.3	Niederösterreich.....	60
10.3.1	Förderungsvorschriften.....	60
10.3.2	Mietzinsbildung.....	60
10.4	Oberösterreich.....	61
10.4.1	Förderungsvorschriften.....	62

10.4.2 Mietzinsbildung.....	62
10.5. Salzburg.....	63
10.5.1 Förderungsvorschriften.....	63
10.5.2 Mietzinsbildung.....	64
10.6. Steiermark.....	65
10.6.1 Förderungsvorschriften.....	65
10.6.2 Mietzinsbildung.....	66
10.7. Tirol.....	67
10.7.1 Förderungsvorschriften.....	67
10.7.2 Mietzinsbildung.....	68
10.8. Vorarlberg.....	69
10.8.1 Förderungsvorschriften.....	69
10.8.2 Mietzinsbildung.....	70
10.9. Wien.....	72
10.9.1 Förderungsvorschriften.....	72
10.9.2 Mietzinsbildung.....	73
10.10. Zusammenfassung der Landesregelungen.....	75
11. Informationsquellen in der Praxis.....	76
12. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen.....	78
Kurzfassung.....	80
Literaturverzeichnis.....	81

# 1. Einleitung

Das Mietrechtsgesetz - MRG - und seine vielfältigen Möglichkeiten unterschiedlicher Mietzinsbildung sind ein komplexes Thema, das oftmals in der Bewertung einer Immobilie zu Problemen führt, da die Frage, welcher Mietzins zur Anwendung kommt, über das Ertragswertverfahren einen bedeutenden Einfluss auf den Verkehrswert einer Immobilie hat. Auch für Hausverwaltungen ist es unerlässlich, einen genauen Überblick über die Mietzinsbildung – auch im geförderten Bereich - zu haben, da z.B. eine fälschlicherweise nach dem Richtwertmietzins ausgerichtete Vermietung in Fällen, in denen angemessener oder gar freier Mietzins erlaubt ist, gravierende Folgen in Form von Verlusten für den Eigentümer des Objekts und durch die Haftung der Hausverwaltung natürlich auch wieder für diese selbst hat.

Neben den unterschiedlichen Regelungen im Mietrechtsgesetz bereiten vor allem die in den diversen Fördergesetzen verstreuten Regelungen der Mietzinsbildung bei (ehemals) geförderten Objekten Schwierigkeiten, da eine mangelnde Kenntnis der genauen Rechtslage in diesem Bereich schnell zu einer unrichtigen Mietzinsvereinbarung führen kann.

Diese Arbeit nimmt sich daher des Themas der „richtigen“ Mietzinsbildung bei Wohnobjekten im Zusammenhang mit Förderungen an und legt die Regelungen der diversen Wiederaufbauförderungen bzw. Wohnbauförderungen - vom Wohnhaus-Wiederaubaugesetz 1948 bis hin zu den aktuellen landesrechtlichen Wohnbaufördergesetzen - und ihren Einfluss auf die Mietzinsbildung übersichtlich und verständlich dar.

## 1.1 Aufbau und Methode

Zuerst wird die Bedeutung der gesetzlich zulässigen Mietzinsbildung erläutert, da die exakte Festlegung derselben im Bereich von geförderten Wohnobjekten durch die in dieser Arbeit zusammengestellten und untersuchten Gesetze erleichtert werden soll. Anschließend folgt eine Einführung in die rechtlichen Regelungen zur Mietzinsbildung sowohl außerhalb des MRG als auch im Anwendungsbereich der Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes, da dieser Überblick zum Einstieg in das Thema der förderungsrechtlichen Besonderheiten Voraussetzung für das Verständnis der folgenden Ausführungen ist. Weiters werden das Zusammenspiel und die Verweise der Fördergesetze und des Mietrechtsgesetz dargelegt.

Anschließend werden dann die Fördergesetze ausgehend vom Wohnhaus-

Wiederaufbaugesetz aus dem Jahre 1948 über die Wohnbauförderungsgesetze bis hin zu den Rückzahlungsbegünstigungsgesetzen und den seit 1989 existierenden landesgesetzlichen Regelungen der Wohnbauförderung in chronologischer Reihenfolge dargestellt und deren Einfluss auf die Mietzinsbildung eingehend erörtert. Zur besseren Veranschaulichung werden die unterschiedlichen Varianten der Mietzinsbildung schematisch in Tabellenform dargestellt.

In Folge werden jene Informationen, die für den Praktiker für den Umgang mit der Frage nach einer möglichen Förderung relevant sind, hervorgehoben. Abschließend werden die wichtigsten Erkenntnisse der vorliegenden Arbeit zusammengefasst.

Die vorliegenden Informationen wurden durch Studium der vielfältigen Gesetze zu diesem Thema sowie der Entscheidungen, Kommentare und Publikationen in Zeitschriften und Büchern gesammelt, in einen übersichtlichen Rahmen gebracht und verständlich aufbereitet, wodurch eine eingehende und tiefgehende Betrachtung des Themas möglich ist. Das Augenmerk liegt dabei auf der guten Benutzbarkeit, so dass neben der tiefgehenden juristischen Analyse des Themas auch hilfreiche Tipps zu finden sind, wo man die notwendigen Informationen im Praxisfall bekommt und welche Fragen man im Zusammenhang mit der richtigen Mietzinsbildung zu klären hat.

## **1.2 Bedeutung der gesetzlich zulässigen Mietzinsbildung**

Die Kenntnis über die korrekte Mietzinsbildung ist für mehrere Berufssparten relevant. So ist es für jede Hausverwaltung unerlässlich, die Vorschriften über die Mietzinsbildung im Detail zu kennen, da sonst unrichtige Mietzinsvereinbarungen getroffen werden, die große finanzielle Nachteile für den Eigentümer und auch die Hausverwaltung selbst nach sich ziehen können.

Eine ungerechtfertigter Weise zu hoch verrechnete Miete kann bei der Schlichtungsstelle angefochten und korrigiert werden, und nachträglich können die ungerechtfertigt geforderten Beträge zurückverlangt werden. Diese Differenz der tatsächlich bezahlten Miete zum zulässigen Höchstbetrag hat der Mieter bei unbefristeten Mietverhältnissen binnen drei Jahren ab Abschluss des Mietvertrags gerichtlich geltend zu machen. Bei befristeten Hauptmietverhältnissen endet diese Frist frühestens sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses, wobei die Verjährungsfrist in diesem Fall zehn Jahre beträgt.<sup>1</sup> Das bedeutet also, dass bei befristeten Mietverhältnissen der zuviel bezahlte Betrag vom Mieter sogar

---

<sup>1</sup> § 16 Abs 8 MRG.

rückwirkend für die letzten zehn Jahre zurückgefordert werden kann.

Doch noch gravierendere Folgen als bei einem zu hoch vereinbarten Mietzins können sich zeigen, wenn in Unkenntnis mancher Tatbestände oder gesetzlicher Regelungen ein niedrigerer Mietzins verrechnet wird als eigentlich erlaubt wäre.

Ein Beispiel eines Zinshauses in Wien-Penzing zeigt das drastisch: Hier wurden im Glauben, dass das vor 1945 errichtete Gebäude unter die Mietzinsregelungen des MRG fällt und somit korrekterweise also der Richtwertmietzins zur Anwendung kommen müsste, lediglich 6,- € Miete pro Quadratmeter verrechnet. Was die Hausverwaltung dabei jedoch übersehen hatte, war die Tatsache, dass das Haus im Zweiten Weltkrieg komplett zerstört wurde und der Wiederaufbau des Gebäudes aus Mitteln des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes erfolgte. Da dieses Förderungsdarlehen später dann nach dem Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1971 vorzeitig zurückgezahlt wurde, hätte aber die begünstigende Regelung gegolten, dass für diese Objekte der freie Mietzins verlangt werden darf. Dabei handelt es sich um eine Differenz von 4,- € je Quadratmeter und Monat, die so in Summe zu einem jährlichen Schaden von 72.000,- € pro Jahr geführt hat. Auch im neunten Bezirk habe ein ähnlicher Fall zu einem Schaden von jährlich 30.000,- € geführt, da hier zwar nicht die Regelungen des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes zur Anwendung gekommen wären, jedoch aufgrund der Förderung nach dem WWG der angemessene Mietzins erlaubt gewesen wäre und auch hier nur der Richtwertmietzins verlangt wurde.<sup>2</sup>

Doch neben Vermietern und Hausverwaltern ist es auch für Sachverständige unerlässlich, über die genauen Regelungen der Mietzinsbildung bestens Bescheid zu wissen. *„Da das Zinshaus ein Ertragsobjekt darstellt, kommt der Beurteilung der nachhaltig erzielbaren und rechtlich korrekten Mieten eine entscheidende Bedeutung zu. Der Immobilienbewerter muss sich im Dickicht von Gesetzen, Kommentaren, Empfehlungen und Judikatur zurechtfinden. Für die Ermittlung des Jahresrohertrags muss beurteilt werden, ob die einzelnen Mietgegenstände der freien, der angemessenen oder jener Mietzinsbildung nach dem Richtwert unterliegen und ob die tatsächlich bezahlten Mietzinse den rechtlichen Anforderungen entsprechen. (...) Der Immobilienbewerter wird daher große Sorgfalt bei der Recherche der anzusetzenden Mietzinse walten lassen, vor allem auch in Hinblick auf daraus resultierende Haftungsfragen.“<sup>3</sup>*

---

<sup>2</sup> Manner 2010, Wirtschaftsblatt, 16.4.2010.

<sup>3</sup> Kranewitter 2009: 53.

## **2. Mietzinsbildung außerhalb des MRG**

Das MRG ist nicht das einzige Gesetz, das Bestimmungen im Bereich des Mietrechts enthält, weshalb in diesem Kapitel jene Gesetze, die außerhalb des Anwendungsbereich des MRG Bedeutung für mietrechtliche Belange haben, näher beleuchtet werden sollen. Nachdem die bestandrechtlichen Bestimmungen des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches – ABGB - hier kurz vorgestellt werden, folgt ein Blick auf das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz - WGG.

### **2.1. Bestimmungen des ABGB**

Auch außerhalb des MRG befindet man sich im Bereich des Mietrechts nicht im rechtsfreien Raum. So enthält das ABGB in seinem 25. Hauptstück des zweiten Teils Bestimmungen über den Bestandvertrag. In den §§ 1090 bis 1121 ABGB finden sich Regelungen zu den beiden wichtigsten Arten von Bestandverträgen – Miete und Pacht. Die Bestimmungen reichen von den Pflichten des Bestandgebers über die Rechte und Pflichten des Bestandnehmers bis hin zur Gefahrtragung und zu Regelungen über die Beendigung des Bestandverhältnisses.

Entgegen den Regelungen im MRG gilt hier jedoch, dass es sich größtenteils um dispositives Recht handelt, d.h. dass es sehr wohl möglich ist, vertraglich von den Bestimmungen des ABGB abweichende Vereinbarungen zu treffen.

Betreffend den Mietzins finden sich hier zum Beispiel Antworten auf die Fragen, wann dieser zu entrichten ist<sup>4</sup> oder wie er sichergestellt werden kann<sup>5</sup>. Zur zulässigen Höhe findet sich jedoch keine Beschränkung, so dass der Mietzins in diesem Bereich seiner Höhe nach frei vereinbart werden kann. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass neben der Höhe des Hauptmietzinses auch ausdrücklich Regelungen für die Tragung der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, der Umsatzsteuer und der anteiligen Kosten einer Gesamtanlage durch den Mieter im Mietvertrag getroffen werden müssen, da durch die Tatsache, dass das MRG nicht anwendbar ist, auch diese Regelungen des MRG nicht zur Anwendung kommen.<sup>6</sup> Hier muss man bei der Vertragsgestaltung besonders sorgfältig vorgehen und einzelne Regelungen – z.B. auch für die Erhöhung des Mietzinses wegen Erhaltungsarbeiten - treffen, da bei fehlenden Vereinbarungen im Vertrag keine analog anwendbaren Regelungen vorliegen.

---

4 § 1100 ABGB.

5 § 1101 ABGB.

6 Liehl 2011: 48.

Wie bei jedem Vertrag stößt die Höhe des Mietzinses erst an ihre Grenzen, wenn der Tatbestand des Wuchers - § 879 ABGB - oder der Tatbestand der Verkürzung über die Hälfte - § 934 ABGB – erfüllt wird.

Der Wucherparagraph - § 879 Abs 2 Z 4 ABGB – regelt, dass ein Vertrag nichtig ist, wenn jemand den Leichtsinns, die Zwangslage, Verstandesschwäche, Unerfahrenheit oder Gemütsaufregung eines anderen dadurch ausbeutet, dass er sich oder einem Dritten für eine Leistung eine Gegenleistung versprechen oder gewähren lässt, deren Vermögenswert zu dem Wert der Leistung in auffallendem Missverhältnis steht.

Im Miet- und Wohnrecht heißt das Vorliegen dieses Tatbestands jedoch nicht, dass der gesamte Vertrag nichtig ist, sondern hier ist nur die Zinsvereinbarung, soweit sie eben gesetzlich nicht zulässig ist, ungültig. Diese ehemals strittige Auslegung des Preisrechts wurde in § 917a ABGB fixiert, der besagt, dass bei vertraglich vereinbarter Überschreitung eines gesetzlich festgelegten Höchstentgelts nur eine Teilnichtigkeit des Vertrages hinsichtlich der Entgeltvereinbarung eintritt.<sup>7</sup>

Der Tatbestand des § 934 ABGB – *laesio enormis* – regelt, dass bei zweiseitig verbindlichen Geschäften, dem einen Teil - wenn er nicht einmal die Hälfte dessen, was er dem anderen gegeben hat, von diesem an dem gemeinen Werte erhalten hat - das Recht zusteht, die Aufhebung und die Herstellung in den vorigen Stand zu fordern. Diese Regelung stellt auf ein objektives Gleichgewicht von Leistung und Gegenleistung und nicht auf subjektive Elemente ab, wobei die Werte der Leistungen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses relevant sind. Sobald bei diesen Werten ein Wertverhältnis von 49 (oder weniger) zu 100 vorliegt, liegt eine Verkürzung über die Hälfte vor. Schuldrechtlich wirkt die Aufhebung des Vertrages *ex tunc*, sachenrechtlich *ex nunc*. Rückabgewickelt wird dann nach bereicherungsrechtlichen Grundsätzen, jedoch kann der Verkürzende den Vertrag dadurch aufrecht erhalten, dass er die Differenz zwischen dem gemeinen Wert und jener Leistung, die er erbracht hat, ersetzt (*facultas alternativa*). In folgenden Fällen ist § 934 ABGB nicht anwendbar: bei (erklärter) besonderer Vorliebe, Kenntnis des wahren Wertes, gemischter Schenkung oder gerichtlicher Versteigerung.<sup>8</sup>

Generell ist die Verkürzung über die Hälfte auch auf Bestandverhältnisse anwendbar,<sup>9</sup> wobei dem Bestandnehmer die *laesio enormis* vor allem dort zusteht,

---

7 Krejci/Reischauer in Rummel 2003 [§ 879][170][189]und [§ 917a] [4].

8 Koziol/Welser 2007: 93f.

9 1 Ob 1/70; 8 Ob 576/86; 1 Ob 606/91; 8 Ob 567/93; 3 Ob 324/04z; 2 Ob 126/08f.

*„wo das Überschreiten der Höchstgrenze nicht zur Teilnichtigkeit führt. Ist Teilnichtigkeit gegeben, so führt dies von Gesetzes wegen zu einem Ergebnis, das der Vertragsgestaltung durch Ausübung der facultas alternativa entspricht. Was nichtig ist, kann an sich nicht mehr durch laesio enormis korrigiert werden. Die Anfechtung des Vertrages wegen laesio enormis kann aber für den Bestandnehmer dennoch von Interesse sein, kann er doch dadurch (...) im Gegensatz zur bloßen Zinsreduktion – vom Vertrag wegkommen.“<sup>10</sup>*

Für den gemeinen Wert eines Bestandvertrages ist bei der laesio enormis in diesem Bereich ausschließlich das marktüblichen Entgelt (bzw. der angemessene Hauptmietzins nach § 16 Abs 1 MRG) maßgeblich, so dass allein das Verhältnis zwischen dem vereinbarten Mietzins und dem marktüblichen Entgelt über die Anwendbarkeit des § 934 ABGB entscheidet.<sup>11</sup>

## **2.2. Bestimmungen des WGG**

Das Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz gilt für die Vermietung von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten durch gemeinnützige Bauvereinigungen. Dieses Gesetz verweist teils wieder auf das MRG – wobei auch in die andere Richtung ein Verweis vorliegt, da § 1 Abs 3 MRG auf § 20 WGG verweist. Dieser enthält die Bestimmung, dass die Bestimmungen des MRG für diesen Bereich, der durch das WGG geregelt wird, eben nur nach Maßgabe der wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen Vorschriften gelten.<sup>12</sup>

Vor allem aber im Bereich der Regelungen der Höhe des zulässigen Mietzinses enthält das WGG eigene Bestimmungen, weshalb diese hier der Vollständigkeit halber kurz dargestellt werden. § 13 WGG normiert das Kostendeckungsprinzip, welches bis 2001 objektbezogen war und seit 2002 von einem unternehmensbezogenen Kostendeckungsprinzip abgelöst wurde.<sup>13</sup> Demnach haben nach § 13 Abs 1 WGG die gemeinnützigen Bauvereinigungen für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraums ein angemessenes Entgelt zu vereinbaren, das nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt werden darf, als es zur Deckung der Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Baulichkeit und unter Berücksichtigung eines Betrags zur Deckung der Kosten der Wirtschaftsführung sowie nach den Grundsätzen der ordnungsgemäßen

---

10 Reischauer in Rummel 2003: [§ 934] [3].

11 OGH vom 30.6.2005, 3 Ob 324/04z.

12 Stabentheiner 2010: [10] und [137].

13 Würth in Rummel 2003: [§ 13 WGG] [1] und [1a].

Wirtschaftsführung zur Bildung von Rücklagen erforderlich ist. § 14 WGG enthält die genauen Positionen, die zur Berechnung dieses Entgelts herangezogen werden dürfen, § 16 WGG regelt den Aufteilungsschlüssel, nach dem diese Beträge zu verteilen sind. Die unterschiedlichen Komponenten dieses kostendeckenden Betrags sind neben den gesamten Herstellungskosten, wobei bei der Tilgung des Darlehens dann „Auslaufgewinne“ entstehen, auch der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, die Verwaltungs- und sonstigen Bewirtschaftungskosten, die Beiträge zur „Rücklage“ (die schließlich dann zur Bildung von Eigenkapital bei der gemeinnützigen Bauvereinigung führen) sowie die Umsatzsteuer.<sup>14</sup>

Dennoch gibt es aber eine Vielzahl von Ausnahmen des Kostendeckungsprinzips: so darf nach § 13 Abs 4 WGG bei Rückzahlung nach dem Rückzahlungsbegünstigungsgesetz - RBG - angemessenes Entgelt verlangt werden, ebenso nach § 13 Abs 5 WGG bei Geschäftsräumen. Weitere Ausnahmen stellen neben den „Richtwertzinsen“ oder „Kategoriemietzinsen“ (bei Wohnungen der Kategorie A und B, § 13 Abs 6 WGG, § 39 Abs 18 Z 2 WGG) das „Auslaufentgelt“ (§ 14 Abs 7a WGG) und der Fixpreis Mietzins auf Basis des späteren Kaufpreises dar (§ 14 Abs 1a WGG iVm § 15c lit a Z 1 WGG).<sup>15</sup>

Gemäß § 13 Abs 2 WGG sind der Berechnung des Entgelts die gesamten Herstellungskosten zugrunde zu legen. Diese sind die für die widmungsgemäße Benützung der Baulichkeit aufgewendeten Baukosten einschließlich notwendiger Rückstellungen, die Grundkosten und die Aufschließungskosten sowie die sonstigen Kosten, soweit sie für die Errichtung und Bewohnbarmachung der Baulichkeit erforderlich sind (Bauverwaltungs- und Finanzierungskosten). § 14 WGG regelt, dass bei der Berechnung des angemessenen Entgelts folgende Bestandteile angerechnet werden dürfen:

1. ein Betrag für die Absetzung für Abnutzung
2. die angemessene Verzinsung der Fremdmittel
3. die angemessene Verzinsung der Eigenmittel
4. im Falle eines Baurechts: der Bauzins
5. ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag
6. Betrag zur Deckung der Verwaltungskosten
7. Betrag zur Deckung der sonstigen Betriebskosten im Sinne des MRG, der Kosten für den Betrieb gemeinschaftlicher Anlagen sowie zur Deckung von

---

14 Würth in Rummel 2003: [§ 14 WGG] [3].

15 Prader 2008: [§ 13 WGG] 65f.

laufend zu entrichtenden öffentlichen Abgaben

8. Rücklagen

9. die Umsatzsteuer

Eine tiefer gehende Beschäftigung mit den komplexen Regelungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes würde den Rahmen dieser Arbeit sprengen. Da jedoch aus landesgesetzlichen Förderungsregelungen oftmals auf die Zinsbildung im WGG verwiesen wird, ist die Darstellung dieser Bestimmungen auch wieder für die gesetzlich zulässige Mietzinsbildung nach manchen Fördergesetzen der Länder (siehe Kapitel 10) von Bedeutung, weshalb diese Betrachtung hier notwendig ist.

Bei der Verlängerung der Wohnbauförderung wurde in der § 15a-Vereinbarung 1989 ausdrücklich festgestellt, dass die Inhalte des § 48 WFG 1948 - geförderte Wohnungen (Geschäftsräume), welche von einer gemeinnützigen Bau- oder Verwaltungsvereinigung vermietet werden - nicht zur Regelung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung notwendig sind, weshalb es in diesem Bereich keine Kompetenz der Länder gibt.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Kratschmann/Rießland 1996: 63.

### 3. Anwendungsbereich des MRG

Das Mietrechtsgesetz, dessen grundlegendes Ziel der Mieterschutz darstellt, verdrängt in seinem Anwendungsbereich als Sondergesetz die zuvor unter Kapitel 2.1. kurz erwähnten bestandrechtlichen Regelungen des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches. Diesen gewünschten Mieterschutz versucht es vor allem durch zwei wesentliche Eingriffe herzustellen - einerseits durch den Bestandschutz und andererseits durch den Preisschutz. Zweiterer ist der Grund für die zahlreichen Vorschriften über die zulässige Höhe des Mietzinses, da auf diesem Weg übermäßig hohe Mietzinsforderungen des Vermieters an den Mieter verhindert werden sollen.<sup>17</sup>

Grundsätzlich ist zuerst einmal von einer vollen Anwendbarkeit des MRG auszugehen, wie auch § 1 Abs 1 MRG normiert, der regelt, dass das MRG für die Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art samt den etwa mitgemieteten Haus- oder Grundflächen und für die genossenschaftlichen Nutzungsverträge über derartige Objekte gilt.

Nur wenn ein konkreter Ausnahmetatbestand behauptet und bewiesen wird, der bewirkt, dass das MRG gänzlich oder teilweise seine Wirksamkeit für den betreffenden Fall verliert, tritt diese gesetzliche Vermutung der vollen Anwendbarkeit des MRG nicht ein.<sup>18</sup> Generell ist also in den Vollanwendungsbereich des MRG, in dem sowohl die Regelungen des Kündigungsschutzes als auch jene über die Mietzinsbestimmungen gelten, in den Teilanwendungsbereich, in welchem im Wesentlichen nur die Kündigungsschutzregelungen nicht jedoch jene über den Mietzins gelten, und in jenen Bereich, in dem das MRG gar keine Gültigkeit besitzt, zu unterscheiden. So ergibt sich also eine unterschiedliche Rechtslage (auch bei der Bildung des Mietzinses), die abhängig ist von einer Vielzahl von Merkmalen. Diese Merkmale sind unter anderem:

- *„die Art des Bestandverhältnisses,*
- *die Art der Bestandsache,*
- *das Alter des Gebäudes, in dem sich der Mietgegenstand befindet (konkreter: Das Datum der Baubewilligung, auf deren Grundlage das Gebäude errichtet wurde),*
- *der Vertragszweck,*

---

<sup>17</sup> Stabentheiner 2010: 39f, [111-114].

<sup>18</sup> Liehl 2011: 22.

- die Frage, ob für die Errichtung des Gebäudes öffentliche Förderungsmittel (Wohnbauförderung oder Ähnliches) gewährt wurden oder nicht,
- die Größe des Gebäudes (konkreter: wie viele selbständig vermietbare Raumeinheiten sich in dem Gebäude befinden),
- das Datum des Vertragsabschlusses<sup>19</sup>

Grob zusammengefasst kann man sagen, dass der Vollarwendungsbereich des MRG immer dann gegeben ist, wenn keine Teil- oder Vollaussnahme vorliegt. Vollaussnahmen sind vor allem unbebaute Grundstücke, Heime, Dienstwohnungen, Halbjahresmietverträge (über Geschäftsräume oder Zweitwohnungen für Erwerbstätigkeit), Freizeit- und Ferienwohnungen sowie Ein- oder Zwei- Objekt-Häuser.<sup>20</sup>

In den Bereich der Teilanwendung fallen:<sup>21</sup>

- Mietgegenstände in Gebäuden, die nach dem 30.6.1953 (Datum der Baubewilligung) ohne öffentliche Mittel errichtet worden sind
- Dachbodenausbauten oder Aufbauten mit einer nach dem 31.12.2001 erteilten Baubewilligung
- Zubauten mit einer nach dem 30.9.2006 erteilten Baubewilligung
- Mietgegenstände im Wohnungseigentum mit einer nach dem 8.5.1945 erteilten Baubewilligung

Betreffend die Frage der Förderungen ist hier vor allem darauf hinzuweisen, dass es zwischen Mietgegenständen in Alleineigentum oder schlichtem Miteigentum und jenen Mietgegenständen, an denen Wohnungseigentum besteht, nicht nur einen Unterschied hinsichtlich des Stichtags, bis wann diese noch unter die Regelung des MRG fallen, gibt, sondern auch dahingehend, ob eine Errichtung unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel schädlich für die Erfüllung des Teilausnahmetatbestandes ist.

Gemäß § 1 Abs 3 MRG gelten für Mietgegenstände in Gebäuden, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet worden sind, die Bestimmungen des MRG nach Maßgabe des § 20 WGG – siehe dazu Kapitel 2.2.

Hinsichtlich des zulässigen Mietzinses gibt es im Anwendungsbereich des MRG dann auch wieder mehrere unterschiedliche Regelungen, die im folgenden Kapitel kurz angerissen werden.

<sup>19</sup> Stabentheiner 2010: 45.

<sup>20</sup> § 1 Abs 2 MRG sowie Stabentheiner 2010: [129-136].

<sup>21</sup> § 1 Abs 4 MRG.

## **4. Überblick über die unterschiedlichen Arten der Mietzinsbildung im MRG**

Wie gerade erwähnt gibt es auch innerhalb des MRG eine Vielzahl von möglichen Zinsbildungsvarianten, die von unterschiedlichen Merkmalen abhängig sind. Im Folgenden sollen diese Mietzinsbildungen kurz erläutert sowie ihre Anwendungsbereiche skizziert werden.

### **4.1. Freier Mietzins**

Der freie Mietzins darf immer dann vereinbart werden, wenn das Objekt außerhalb des Vollarwendungsbereich des MRG liegt und somit lediglich die unter Kapitel 2.1. erwähnten Grenzen des ABGB (Wucher oder Verkürzung über die Hälfte) für die erlaubte Höhe des Mietzinses schlagend werden. Im Unterschied zu den anderen Arten der Mietzinsbildung gibt es hier weder Abschläge für Befristungen noch die Möglichkeit der Überprüfung des Mietzinses, was den gravierendsten Unterschied des freien Mietzinses gegenüber dem angemessenen Mietzins darstellt.

### **4.2. Angemessener Mietzins**

Für Mietgegenstände, für die der Mietzins nicht frei vereinbart werden darf, regelt § 16 MRG, wann der angemessene Mietzins und wann der Richtwertmietzins zur Anwendung kommt. So ist vorgesehen, dass der nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessene Betrag für folgende Mietgegenstände zulässig ist:<sup>22</sup>

- für Mietgegenstände, die nicht zu Wohnzwecken dienen
- für Mietgegenstände, die in einem Gebäude gelegen sind, das mit einer nach dem 8.4.1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde bzw. wenn der Mietgegenstand durch eine nach diesem Zeitpunkt erteilte Baubewilligung durch Um-, Auf- Ein- oder Zubau neu geschaffen wurde
- wenn aus Denkmalschutzgründen nach dem 8.5.1945 erhebliche Eigenmittel aufgewendet wurden
- für Mietgegenstände der Kategorie A oder B mit einer Nutzfläche von über 130 m<sup>2</sup>
- bei unbefristeten Mietverhältnissen, deren Übergabe über ein Jahr zurückliegt, wenn die Zinsvereinbarung schriftlich getroffen wurde

---

<sup>22</sup> § 16 Abs 1 MRG.

Der angemessene Mietzins wird in der Praxis durch Vergleich ermittelt. Dazu werden jene Mietzinse herangezogen, die für ähnliche Objekte in vergleichbaren Lagen üblicherweise vereinbart werden, und dann mittels Zu- und Abschlägen die Unterschiede berücksichtigt. Als Vergleichsobjekte dienen dabei nicht nur Objekte, die selber unter den angemessenen Mietzins fallen, sondern auch jene bei denen der Mietzins frei gebildet werden darf. Ein wesentliches Merkmal des angemessenen Mietzinses ist, dass er gerichtlich überprüft werden kann.<sup>23</sup>

### **4.3. Richtwertmietzins**

Der mit dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz 1994 eingeführte Richtwertmietzins gilt nach der Regelung des § 16 Abs 2 MRG generell für alle Wohnungen der Kategorie A, B oder C, für welche nicht der angemessene (§ 16 Abs 1 MRG) bzw. freie Mietzins (außerhalb des MRG) gilt.<sup>24</sup>

Ausgangsbasis für die Ermittlung des Richtwertmietzinses ist der für jedes Bundesland festgelegte Richtwert – in Wien zum Beispiel liegt dieser derzeit bei 4,91 €/m<sup>2</sup> (seit 1. April 2010).<sup>25</sup> Ab 1. April 2012 beträgt der Richtwert für Wien 5,16 €/m<sup>2</sup>.<sup>26</sup> Sodann erfolgen Zuschläge bzw. Abstriche, die in Unterschieden der konkreten Wohnung zu der Idee der mietrechtlichen Normwohnung begründet sind. Die mietrechtliche Normwohnung ist eine Wohnung mit einer Nutzfläche zwischen 30 m<sup>2</sup> und 130 m<sup>2</sup> in brauchbarem Zustand, die aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit besteht, über eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung verfügt und in einem Gebäude mit ordnungsgemäßigem Erhaltungszustand auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage gelegen ist.<sup>27</sup> Die möglichen Unterschiede zu dieser Normwohnung werden in § 16 Abs 2 Z 1 bis Z 6 MRG aufgezählt und reichen von der Zweckbestimmung, der Stockwerkslage, Balkone, Grundrissgestaltung über die Ausstattung der Liegenschaft und der Wohnung, der allfälligen Erhaltungsverpflichtung einer Etagenheizung und der Lage des Hauses bis hin zum Erhaltungszustand und den Ausstattungskategorien. Diese beinahe zahllose Möglichkeit von Zu- und Abschlägen, deren tatsächliche Berechtigung letztendlich nur im Einzelfall durch richterliches Ermessen festgestellt

---

23 Stabentheiner 2010: [254].

24 Stabentheiner 2010: [256f].

25 Richtwert laut Kundmachung der Bundesministerin für Justiz vom 23. März 2010.

26 Richtwert laut Kundmachung der Bundesministerin für Justiz vom 23. März 2012.

27 § 2 Abs 1 Richtwertgesetz.

werden kann,<sup>28</sup> und die daraus resultierende mangelnde Nachvollziehbarkeit des sich aus vielen Komponenten zusammensetzenden Mietzinses stellen für die Kritiker des Richtwertsystem ein Problem dar, da die meisten Marktbeteiligten aufgrund der hohen Komplexität des Richtwertsystems gar nicht wüssten, welche Mietzinshöhe für eine Wohnung zulässig sei.<sup>29</sup>

#### **4.4. Kategorie D Mietzins**

Für Wohnungen der Ausstattungskategorie D, bei denen nicht der „freie“ Mietzins oder der angemessene Mietzins zum Tragen kommt,<sup>30</sup> regelt § 16 Abs 5 und 6 MRG eine absolute Mietzins-Obergrenze. Diese beträgt für Wohnungen der Kategorie D brauchbar derzeit 1,62 €/m<sup>2</sup> und für Wohnungen der Kategorie D unbrauchbar derzeit 0,81 €/m<sup>2</sup>.<sup>31</sup>

#### **4.5. Andere Mietzinsbestimmungen**

Neben den oben erwähnten Möglichkeiten des freien, angemessenen und des Richtwert-Mietzinses sowie des Kategorie D Mietzinses gibt es auch noch mehrere weitere unterschiedliche Möglichkeiten der Mietzinsbildung. Hier nur ein kurzer Überblick:

In § 15a Abs 3 MRG werden Kategoriebeträge genannt, die als Mietzins bei älteren Mietverträgen, die zu Zeiten des Kategoriemietzinses abgeschlossen wurden, Bedeutung haben. Dieses Categoriesystem trat mit dem MRG 1982 in Kraft und wurde dann durch das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz im Jahr 1994 vom Richtwertsystem abgelöst.<sup>32</sup> Bei der Überprüfung des Mietzinses bestehender Mietverträgen spielt es aber natürlich noch eine Rolle, wobei die Kategoriebeträge einer Valorisierung nach dem Verbraucherpreisindex unterliegen.

Weiters sei auch noch § 45 MRG erwähnt, der eine Mindestmiete vorsieht und dem Vermieter bei älteren (vor dem 1.3.1994 abgeschlossenen) Mietverträgen die Möglichkeit einräumt, den Mietzins auf die dort genannten Beträge entsprechend der Ausstattungskategorie der Wohnung (für Kategorie A derzeit 2,15 €/m<sup>2</sup>)<sup>33</sup> anzuheben (früherer Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag), wodurch auch der im

---

28 Stabentheiner 2010: [262].

29 Stabentheiner 2010: [271].

30 Stabentheiner 2010: [273].

31 218. Kundmachung der Bundesministerin für Justiz gemäß §16 Abs. 6 des Mietrechtsgesetzes vom 6. Juli 2011, mietrechtlich wirksam ab 1.8.2011.

32 Stabentheiner 2010: [247].

33 218. Kundmachung der Bundesministerin für Justiz gemäß §16 Abs. 6 des Mietrechtsgesetzes vom 6. Juli 2011, mietrechtlich wirksam ab 1.8.2011.

allgemeinen Sprachgebrauch noch verwendete alte Friedenskronenzins zumindest auf dieses Niveau angehoben werden kann. Für Geschäftsräumlichkeiten ist unabhängig von ihrer Ausstattung grundsätzlich der Betrag für Kategorie A heranzuziehen, wobei dieser Betrag gemäß § 45 Abs 2 MRG nur dann zugrunde zu legen ist, wenn er nicht zwei Drittel des angemessenen Mietzinses übersteigt. In diesem Fall ist der Hauptmietzins nur auf zwei Drittel des angemessenen Mietzinses anzuheben.<sup>34</sup>

---

34 Würth et al. 2009: 535.

## 5. Förderungsregelungen im Allgemeinen

Die Geschichte der Wohnbauförderungen in Österreich ist eine lange Geschichte, die bereits 1910 begann, als ein staatlicher Wohnungsfürsorgefonds geschaffen wurde, der 1921 zum Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds ausgestaltet wurde.<sup>35</sup> Dieser Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds war bis 1967 tätig und konnte in dieser Zeit 174.927 Wohnungen (davon 157.386 nach dem zweiten Weltkrieg) fördern.<sup>36</sup> Da es damals jedoch noch keine besonderen Mietzinsbildungsvorschriften, die an eine Wohnbauförderung geknüpft waren, gab, ist er für die Betrachtung im Hinblick auf die korrekte Mietzinsbildung bei geförderten Objekten nicht weiter relevant.

Allgemein kann gesagt werden, dass die Fördergesetze - und zwar beginnend mit dem Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz (WWG 1948 idgF) über die darauf folgenden Wohnbauförderungsgesetze (WFG 1954, WFG 1968 und WFG 1984) bis hin zu den aktuellen Landesgesetzen (seit 1989) - unterschiedliche Zielsetzungen verfolgen. Neben der - in ihrem Namen bereits enthaltenen - Wohnbauförderung verfolgen sie auch noch ein anderes Ziel, nämlich einen niedrigen Mietzins für Wohnungen zu gewährleisten. Diese politisch motivierte Zielsetzung erfordert natürlich in den Fördergesetzen auch entsprechende Regelungen zur Mietzinsbildung, wobei regelmäßig unterschiedliche Mietzinsbildungen - sowie teilweise auch Vermietungsverbote - während aufrechter Förderung und nach erfolgter Rückzahlung einer Förderung zulässig sind. Während bei aufrechter Förderung die jeweiligen Förderbestimmungen zur Anwendung kommen, welche in den meisten Fällen eine Deckungsmiete vorsehen, so wird nach Auslaufen einer Förderung oftmals in den Fördergesetzen auf das MRG verwiesen, sodass es möglich ist, dass im MRG ausdrücklich genannte Ausnahmetatbestände aufgrund der Verweisung dann doch wieder unter die Regelungen des MRG fallen.<sup>37</sup>

Generell gilt der Vorrang der förderungsrechtlichen Bestimmungen vor den mietrechtlichen Bestimmungen. Dies ergibt sich aus § 16 MRG, der die Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses betrifft. § 16 Abs 12 MRG: *„Mietzinsvorschriften in förderungsrechtlichen Bestimmungen bleiben unberührt.“*<sup>38</sup> In Fällen, in denen keine speziellen förderungsrechtlichen Regelungen erlassen

---

35 Teschl/Hüttner 2002: V.

36 <http://www.verwaltung.steiermark.at/cms/beitrag/10006460/276047/> Geschichtlicher Überblick der Wohnbauförderung.

37 Karaschek/Strafella 2010: 189, sowie OGH vom 3.12.2002, 5 Ob 49/02w.

38 § 16 Abs 2 MRG.

wurden, gelten immer noch die Bestimmungen des MRG, so zum Beispiel bei der dreijährigen Präklusionsfrist des § 16 Abs 8 MRG. Diese gilt auch für Mietzinsüberprüfungen nach landesgesetzlichen Förderungsbestimmungen, wie für in förderungsrechtlichen Bestimmungen normierte Unwirksamkeiten von Mietzinsvereinbarungen (z.B. § 64 Abs 2 WWFSG). Denn obwohl es sich bei förderungsrechtlichen Mietzinsbestimmungen um *leges speciales* zum MRG handelt und diese daher prinzipiell Vorrang genießen (vgl. § 16 Abs 12 MRG), so sind die Bestimmungen des MRG doch unmittelbar anwendbar, soweit nicht zulässigerweise durch Landesförderungsgesetze Mietzinsvorschriften erlassen wurden.<sup>39</sup>

Da an das Auslaufen einer Förderung andere Mietzinsbildungsvorschriften als bei aufrechter Förderung geknüpft sind, ist die Unterscheidung zwischen aufrechter bzw. getilgter Förderung eine wesentliche. Schwierig ist die Abgrenzung dieses Zeitraumes jedoch, wenn es sich bei der gewährten Förderung um einen einmaligen, nicht rückzahlbaren Zuschuss handelt. Hier gibt es unterschiedliche Regelungen in den einzelnen Bundesländern, wobei ein Zeitraum von 25 Jahren üblich ist.<sup>40</sup> In Wien gilt ein deutlich längerer Zeitraum. Hier normiert § 6 Abs 1 Z 6 c WWFSG, dass unter einer geförderten Wohnung eine Wohnung auch dann zu verstehen ist, wenn seit der Gewährung eines nicht rückzahlbaren Beitrages 40 Jahre noch nicht abgelaufen sind. Im Fall von Förderungsdarlehen gelten Wohnungen solange als gefördert, solange diese noch nicht vollständig zurückgezahlt sind.

Nach Ablauf der Förderung gibt es unterschiedliche Möglichkeiten der Mietzinsbildung. So kann die Zulässigkeit des Richtwertmietzinses, des angemessenen Mietzinses aber sehr wohl auch des freien Mietzinses gegeben sein. Hier gilt es unter anderem die Fragen zu beachten, welche Objekte als gefördert angesehen werden (nur die geförderten Mietgegenstände oder das gesamte Gebäude), ob die Förderungsregelungen auf das MG bzw. MRG verweisen und ob ein Ausnahmetatbestand vorliegt bzw. ob nach § 16 Abs 1 MRG der angemessene Mietzins zulässig ist.

Generell ist festzustellen, dass der Teilausnahmetatbestand des § 1 Abs 4 Z 1 MRG (Mietgegenstände, die in Gebäuden gelegen sind, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel auf Grund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind) auch nach Ablauf der Förderung niemals erfüllt sein

---

<sup>39</sup> Prader 2009: [§ 16 MRG] [E 151].

<sup>40</sup> Karauschek/Strafella 2010: 191.

kann, da auch eine Rückzahlung der Förderung nichts daran ändert, dass das Gebäude gefördert errichtet wurde.<sup>41</sup> Hier gilt aufgrund der Tatsache, dass es meist den Interessen des Vermieters entgegensteht, dass ein Mietgegenstand unter die Vollarwendbarkeit des MRG fällt: „*Einmal gefördert, immer ruiniert*“.<sup>42</sup> Da das MRG grundsätzlich nicht auf ein Gebäude oder gar nur einen einzelnen Mietgegenstand des Gebäudes sondern auf die gesamte Einlagezahl (EZ) abstellt, bewirkt die Förderung eines einzelnen Mietgegenstandes bei Errichtung bereits die Unmöglichkeit der Erfüllung dieses Teilausnahmetatbestandes.<sup>43</sup> So liegen mehrere Entscheidungen des OGH vor, in denen ausdrücklich oder auch nur implizit bekräftigt wird, dass der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 4 Z 1 MRG nicht erfüllt ist, wenn nur ein einzelner Mietgegenstand, nicht aber das ganze Gebäude ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel auf Grund einer nach dem 30.6.1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde.<sup>44</sup> Lediglich bei der teils geförderten, teils ohne Förderung finanzierten Errichtung von mehreren Reihenhäusern auf einer EZ wird dies anders betrachtet und es gibt die Möglichkeit, dass das freifinanziert errichtete Reihenhäuser trotz Zuhilfenahme von Fördermitteln für ein anderes Reihenhäuser derselben EZ dennoch unter den Teilausnahmetatbestand fällt.<sup>45</sup>

Der Erfüllung des Teilausnahmetatbestand des § 1 Abs 4 Z 3 MRG (Mietgegenstände, die im Wohnungseigentum stehen, sofern der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist) schadet eine Förderung jedoch nicht, solange es keinen Verweis des Fördergesetzes auf das MRG gibt. Ist das der Fall, kann jedoch nur noch eine Ausnahme nach § 53 MRG (vorzeitig begünstigte Rückzahlung) erfolgen.<sup>46</sup> Denn es ist davon auszugehen, dass durch Verweise auf das MG (und durch die Transformationsklausel damit aufs MRG) wie sie im WWG und im WFG 1968 erfolgten, das MRG ohne Rücksicht auf die Ausnahmetatbestände (jedenfalls jene des § 1 Abs 2 und 4) anzuwenden ist, da die Wirksamkeit der Ausnahmen des § 1 Abs 2 und 4 schon dadurch aufgehoben wird, dass andere Rechtsvorschriften die Anwendbarkeit des MRG anordnen. Denn wäre bereits nach den Bestimmungen des § 1 MRG dieses anzuwenden, so würde sich

---

41 OGH vom 23.2.1999, 5 Ob37/99y.

42 Dirnbacher 2009: 58.

43 OGH vom 7.4.1992, 5 Ob 534/91; OGH vom 15.12.1992, 5 Ob 1095/92; OGH vom 16.2.1993, 5 Ob 13/93.

44 OGH vom 24.6.1997, 5 Ob 240/97y.

45 OGH vom 14.5.2002, 5 Ob 65/02y.

46 Karaschek/Strafella 2010: 198.

die Frage nach der Wirksamkeit der Verweisung einer anderen Rechtsvorschrift auf das MRG ja gar nicht mehr stellen.<sup>47</sup> Anders wurde dies von Böhm gesehen, der die Meinung vertrat, dass ein Verweis auf ein Gesetz gleichzeitig auch die Geltungsbereichbeschränkungen des verwiesenen Gesetzes miteinbeziehe. Er versuchte eine Differenzierung, die nach seiner Auffassung von vernünftigen Werten getragen erschien.<sup>48</sup> Dieser Auswahl nach zugrundeliegenden Wertungen widersprach Würth, da es gerade im wohnrechtlichen Bereich keinen Gesetzgeber mit einheitlichen Wertungsprinzipien gäbe und daher dem Gesetzeswortlaut Vorrang vor der durch eigene Werte beeinflussten Auslegung zu geben sei.<sup>49</sup> Hier überzeugt die Argumentation Würths und auch der OGH ist seiner Position gefolgt,<sup>50</sup> weshalb in der vorliegenden Arbeit davon ausgegangen wird, dass ein Verweis auf das MRG das Vorliegen eines Ausnahmetatbestands nach § 1 Abs 4 MRG verhindert.

Doch auch wenn eine Ausnahme vom MRG wegen des Verweises des Fördergesetzes auf das MRG nicht mehr möglich ist, so greift in den Fällen, in denen eine Neuerrichtung des Gebäudes oder eine Neuschaffung des Mietgegenstandes nach dem 8.5.1945 vorliegt, die Regelung des § 16 Abs 1 Z 2 MRG, der für diese Objekte den angemessenen Mietzins vorsieht.

Aufgrund der Tatsache, dass eine allfällige Förderung entgegen der Regelung der Teilausnahme nach § 1 Abs 4 Z 1 MRG in dem Fall der Z 3 nicht schädlich ist, gibt es hier die Möglichkeiten durch nachträgliche Begründung von Wohnungseigentum Mietobjekte vom Vollenwendungsbereich des MRG in den Teilausnahmebereich zu bringen, nämlich *„(idR; Ausnahme: Förderung nach WWG oder WFG 1968 – (da dieses kraft Verweisung aufs MRG dieses für anwendbar erklärt)) bei Häusern mit einer nach dem 8.5.1945 erteilten Baubewilligung, zu deren Errichtung öffentliche Mittel in Anspruch genommen wurden.“*<sup>51</sup>

Wie es im Einzelnen mit den Verweisen der Fördergesetze auf die mietrechtlichen Regelungen aussieht als auch die Antworten auf die weiteren, oben erwähnten Fragen, welche in den Förderungsgesetzen teils unterschiedlich geregelt wurden, werden nun unter Kapitel 6 - für das Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz - und unter Kapitel 7 - für die Wohnbauförderungsgesetze - für jedes Fördergesetz einzeln erörtert, um die jeweilige gesetzlich zulässige Mietzinsbildung ermitteln zu können.

---

47 Würth 1989: 129.

48 Böhm 1990: 29.

49 Würth 1990: 33.

50 Hausmann/Vonkilch 2007: [§ 1 MRG] [10].

51 Dirnbacher 2009: 68.

## **6. Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz und Mietzinsbildung**

Bevor das Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz in all seinen Novellierungen und Besonderheiten detailliert betrachtet wird, wird hier zuerst auf das Thema der Teil-/Komplettzerstörung näher eingegangen, um eine Vermengung unterschiedlicher Themen zu verhindern und Klarheit hinsichtlich dieser Begriffe zu schaffen.

### **6.1. Teil-/Komplettzerstörung und ihre Auswirkung auf die Mietzinsbildung bei geförderten Objekten**

Da abhängig vom Grad der Zerstörung und dem Ausmaß der Wiederherstellung bzw. eben der Neuschaffung von Mietgegenständen oder der Neuerrichtung von Gebäuden unterschiedliche gesetzliche Regelungen zur Geltung kommen, wird auch das Thema der Teil-/Komplettzerstörung hier kurz erläutert.

Die Frage, ob eine Neuerrichtung vorliegt, ist auch unabhängig von einer Förderung zu stellen. Aufgrund des Zusammenhangs einer Förderung (vor allem im Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz) mit einer davor erfolgten Zerstörung wird es aber oftmals gleichzeitig behandelt, was aufgrund der Tatsache, dass ein möglicher Verweis des Fördergesetzes auf das MRG ja wieder das Vorliegen des Teilausnahmetatbestands verhindert, durchaus sinnvoll erscheint.

§ 1 Abs 4 Z 1 MRG regelt, dass Mietgegenstände, die in Gebäuden gelegen sind, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel aufgrund einer nach dem 30. 6. 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden, in den Teilausnahmebereich des MRG fallen und daher die Mietzinsbildungsregeln des MRG nicht für diese Mietgegenstände anzuwenden sind. Zur Frage, wie groß der Grad der Zerstörung hierfür sein muss und wo die Grenze zwischen einer Wiederherstellung und einer Neuerrichtung zu ziehen ist, gibt es eine Vielzahl gerichtlicher Entscheidungen. Diese Umstände sind jeweils für den Einzelfall genau zu betrachten und die Beurteilung hängt von vielen Merkmalen ab, z.B. davon, ob erhalten gebliebene Räume des alten Gebäudes im neuen Haus verwendet werden<sup>52</sup>, oder ob es sich um die Gewinnung neuen Raumes oder nur um die Umgestaltung und den Umbau bereits vorhandenen Raumes handelt.<sup>53</sup> Der OGH legt den Begriff der

---

<sup>52</sup> Prader 2009: [§ 1 MRG] [E 209], OGH vom 25.2.1997, 5 Ob 43/97b.

<sup>53</sup> Prader 2009: [§ 1 MRG] [E 204], OGH vom 30.11.1989, 6 Ob 679/89.

„Neuschaffung“ von Bestandsräumlichkeiten streng aus. So müssten dafür Räume durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden, die bisher überhaupt nicht zur Verfügung standen oder zur Verwendung als Wohn- oder Geschäftsräume nicht geeignet waren.<sup>54</sup>

Weiters gilt es zu untersuchen, was genau das Gesetz mit der Formulierung meint, dass die Neuerrichtung „ohne Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel“ erfolgen musste. Hier ist besonders von Bedeutung, dass auch eine erfolgte Rückzahlung einer Förderung noch nicht die Erfüllung dieses Tatbestands ermöglicht, da das Gebäude dann ja immer noch gefördert errichtet wurde.<sup>55</sup> Auch die Förderung einzelner Mietgegenstände bei Errichtung, verhindert die Möglichkeit der Anwendung dieses Tatbestandes auch auf die anderen – ohne Fördermittel errichteten – Objekte dieses Gebäudes, lediglich bei der Errichtung von Reihenhäusern wird hier wie oben bereits erwähnt eine Ausnahme gemacht.<sup>56</sup>

Die Teilausnahme nach § 1 Abs 4 Z 1 MRG kann also nur bei komplett zerstörten (oder noch nicht existierenden) Gebäuden greifen, die gänzlich ohne Förderung neu errichtet wurden.

Ähnliches gilt bei der Teilausnahme des § 1 Abs 4 Z 3 MRG, die besagt, dass Mietgegenstände, die im Wohnungseigentum stehen, in den Bereich der Teilausnahme fallen, wenn das Gebäude auf Grund einer nach dem 8.5.1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist.

Auch bei dieser Bestimmung wird zwar auf die Neuerrichtung abgestellt, so dass eine Komplettzerstörung Voraussetzung für die Erfüllung dieses Tatbestandes ist, die Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel ist hier zuerst jedoch noch nicht schädlich für die Teilausnahme. Auch hier muss man differenziert betrachten. Sobald das Fördergesetz nämlich auf die Regelungen des MRG verweist, ist die Teilausnahme auch bei im Wohnungseigentum stehenden Mietgegenständen nicht mehr möglich. Daraus folgt, dass diese Regelung nur bei ungeforderten Objekten und jenen Objekten Anwendung findet, die mit einer Förderung nach dem WFG 1954 bzw. nach dem WFG 1984 neu errichtet wurden, da sowohl das WFG in allen seinen Fassungen als auch das WFG 1968 auf das MG bzw. MRG verweisen und somit die Teilausnahme wie oben bereits erläutert verhindern.

In diesem Zusammenhang ist noch § 16 Abs 1 Z 2 MRG zu beachten. Dieser setzt

---

54 OGH vom 29.10.1996, 4 Ob 2273/96k; OGH vom 4.11.2008, 5 Ob 141/08h.

55 Prader 2009: [§ 1 MRG] [E 234], 5 Ob 37/99y, 5 Ob 112/99b, 6 Ob 72/99b.

56 Prader 2009: [§ 1 MRG] [E 235], 5 Ob 65/02y.

im Gegenzug zu den Teilausnahmen, bei denen es um die Neuerrichtung und damit vorherige Komplettzerstörung des Gebäudes geht, nämlich für die Anwendung des angemessenen Mietzinses lediglich voraus, dass der Mietgegenstand entweder in einem Gebäude gelegen ist, das aufgrund einer nach dem 8.5.1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist oder dass der Mietgegenstand aufgrund einer nach dem 8. 5. 1945 erteilten Baubewilligung durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau neu geschaffen worden ist. Unter diese Regelung fallen also auch Gebäude, in denen nach der Zerstörung ein Geschoß neu errichtet wurde - was nicht ausreicht um unter den Begriff der Neuerrichtung des Gebäudes zu fallen - sodass dann der angemessenen Mietzins zur Anwendung kommt.<sup>57</sup> *„Als idS neu geschaffen sind nicht nur solche Mieträume anzusehen, die in einem von Grund auf neu errichteten Gebäude liegen oder die infolge Kriegseinwirkung gänzlich zerstört und danach wieder aufgebaut wurden, sondern auch solche Räume, die durch Kriegsschäden (objektiv) unbenutzbar geworden sind und instand gesetzt, also wieder benutzbar gemacht wurden; unerheblich ist, ob der vor der Zerstörung bestehende Zustand wieder hergestellt wurde oder nicht.“*<sup>58</sup>

All diese Umstände sind somit stets zu berücksichtigen, wenn man die gesetzlich zulässige Mietzinsbildung für ein Objekt bestimmen möchte. Im Folgenden werden die einzelnen unterschiedlichen Fassungen des WWG näher behandelt und bei der tabellarischen Aufstellung der Mietzinsbildungen zusätzlich zu den möglichen Varianten (keine Wiederherstellung mit oder ohne Allgemeinteilwiederherstellung, geförderte/ungeförderte Wiederherstellung, geförderte/ungeförderte Neuerrichtung des Mietobjekts) auch immer zum Vergleich die korrekte Mietzinsbildung bei Komplettzerstörung und kompletter Neuerrichtung– sowohl ungefördert als nach dem betreffenden Gesetz gefördert – der Übersicht halber dargestellt.

## **6.2. Allgemeines zum WWG**

*Aufgrund der Zerstörungen des Zweiten Weltkrieges wurde „zur Beschleunigung der Wiederherstellung beschädigter oder zerstörter Wohnbauten ein Wohnhaus-Wiederaufbaufonds geschaffen. Der Wohnhaus-Wiederaufbaufonds wurde im wesentlichen aus Bundesmitteln gespeist. Er gewährte zinsenlose Darlehen zunächst auf 100 Jahre. Später wurden die Darlehen mit einer Laufzeit von 75, noch später von 50 Jahren gewährt. Der Wohnhaus-Wiederaufbaufonds begann*

---

<sup>57</sup> Karaschek/Strafella 2010: 198f.

<sup>58</sup> Prader 2009: [§ 16] [E 54], OGH vom 5.12.1990, 2 Ob 618/90.

seine Tätigkeit 1948 und beendete sie Ende 1967. In diesen Jahren wurden 122.582 Wohnungen neu errichtet oder wiederhergestellt, sowie rund 76.000 Wohnungen in ihrem Bestand gesichert.<sup>59</sup> Das Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz, das 1948 erlassen wurde, diente also der Wiederherstellung der durch Kriegseinwirkung beschädigten oder zerstörten Wohnhäuser.<sup>60</sup> Es regelt weiters, dass das Mietengesetz (MG) auf die wiederhergestellten Wohnungen und Geschäftsräume anzuwenden ist, für die Mietzinsbildung erlässt es jedoch davon abweichende Regeln. So wird für den Zeitraum der aufrechten Förderung eine „Deckungsmiete“ vorgesehen. Für alle Fassungen des WWG gilt, dass sich die Höhe des Mietzinses bis zur Rückzahlung des Fondsdarlehens ausschließlich nach WWG richtet, während nach Rückzahlung des Darlehens die Zulässigkeit von Hauptmietzinsvereinbarungen grundsätzlich nach den anzuwendenden Bestimmungen des MG bzw. MRG beurteilt wird.<sup>61</sup>

Da für die Bildung des gesetzlich zulässigen Mietzins einige Regelungen relevant sind, die in den unterschiedlichen Fassungen des WWG auch unterschiedlich geregelt sind, werden hier die wichtigsten Bestimmungen des WWG 1948 und der anschließenden Novellen dargestellt - vor allem die Frage, welche Teile in den jeweiligen Fassungen als gefördert gelten, was auch wieder beim Thema der begünstigten Rückzahlung (siehe Kapitel 9) Auswirkungen auf den Mietzins zeigt.

Da es eine Vielzahl von Novellen zu diesem Bundesgesetz gab (BGBl 26/1951, 228/1951, 106/1952, 116/1953, 117/1953, 154/1954, 156/1955, 154/1958, 153/1966 und 54/1967) werden hier nur jene besprochen, die Änderungen herbeigeführt haben, die sich auf das Thema der zulässigen Mietzinsbildung ausgewirkt haben.

### **6.3. WWG 1948 und WWG Nov 1951**

Das WWG 1948 idF Nov 1950 (BGBl 26/1951) gilt für Ansuchen, bei denen die Bewilligung vor dem 1.9.1952 erfolgte, außer es wurde die Anwendung der Fassung der Novelle 1952 mit der Mehrheit der Hauptmieter vereinbart.<sup>62</sup>

*„Der Wiederaufbau der zerstörten Wohnungen erforderte höhere Mietzinse, als nach den Bestimmungen des wieder geltenden MG zulässig war; die erste Fassung des WWG brachte zumindest eine erste Annäherung an das Kostendeckungs-*

---

59 <http://www.verwaltung.steiermark.at/cms/beitrag/10006460/276047/>

60 § 15 Abs 1 lit a WWG 1948.

61 Würth et al. 2009: 623f.

62 Würth et al. 2009: 616.

*prinzip, soweit die Wiederaufbaukosten zu decken waren.*<sup>63</sup>

§ 15 Abs 4 WWG 1948 regelt, dass die mittels Fondshilfe wiederhergestellten Mietobjekte (Wohnungen und Geschäftsräume) den Bestimmungen des Mietengesetzes unterliegen. Es enthält hier also einen Verweis auf die Regelungen des MG (und nachfolgend über die Transformationsklausel des § 58 Abs 4 MRG natürlich somit auch einen Verweis auf das MRG), wodurch wie oben bereits erwähnt eine Möglichkeit der Teilausnahmen nach § 1 Abs 4 Z 1 oder Z 3 MRG ausscheidet. Lediglich während aufrechter Förderung normiert das Gesetz eine Abänderung zu den mietrechtlichen Regelungen, so darf der jährliche Hauptmietzins höchstens 1 % der für die Wiederherstellung der Mieträume aufgewendeten Kosten betragen, wobei – sofern die Mietzinsbildung im Zeitpunkt der Kriegseinwirkung den Bestimmungen des Mietengesetzes unterlag – dann mindestens der Hauptmietzins im Zeitpunkt der Kriegseinwirkung verlangt werden darf. Die Kosten der Wiederherstellung von Bereichen, die der gemeinsamen Benützung der Mieter dienen, werden ebenfalls in Höhe von max. 1 % jährlich jenen Mietern proportional zum Hauptmietzins zugerechnet, denen die Wiederherstellung zugute kommt.

Zu erwähnen ist hier insbesondere, dass das WWG 1948 im ersten Satz des § 15 Abs 4 WWG eben nur jene Objekte anspricht, die mittels Fondshilfe wiederhergestellt wurden.

An der mit BGBl 228/1951 erlassenen WWG Novelle 1951 ist neu, dass durch sie eine weitere Annäherung an die Kostendeckung erfolgte, die Instandhaltung aber nach wie vor außer acht gelassen wurde.<sup>64</sup> Hinsichtlich des Ausmaßes des Verweises auf das MG erfolgte mit dieser Novelle jedoch noch keine Änderung.

#### **6.4. WWG 1952**

Die mit BGBl 106/1952 erlassene WWG Novelle vom 1.7.1952 wird auf Ansuchen angewendet, in denen das Fondsdarlehen zwischen 1.9.1952 (bzw. vor diesem Zeitpunkt, wenn dies mit der Mehrheit der Hauptmieter vereinbart wurde) und 14.8.1954 bewilligt wurde.<sup>65</sup>

Bezüglich der Deckungsmiete während aufrechter Förderung ist festzustellen, dass diese wiederum geringfügig erweitert wurde. *„Die Zulässigkeit eines Zuschlages zum Mietzins zusätzlich zur Deckung der Rückzahlungskosten erweiterte die*

---

63 Langer 1995: 39.

64 Langer 1995: 43.

65 Würth et al. 2009: 617.

*Deckung der Instandhaltungskosten wenigstens in einem geringen Maß.*<sup>66</sup>

Bei aufrechter Förderung setzt sich der jährliche Hauptmietzins nach § 15 Abs 7 der Novelle 1952 folgendermaßen zusammen:

- ein Prozentsatz der Kosten, die für die Wiederherstellung dieses Mietobjektes aufgewendet werden
- ein Prozentsatz der auf dieses Mietobjekt entfallenden Kosten, die für die Wiederherstellung von der gemeinsamen Benützung der Mieter dienenden Gebäudeteilen aufgewendet werden; welcher Teil dieser Kosten auf das Mietobjekt entfällt, ist nach dem Verhältnis der Bodenfläche dieses Mietobjektes zur Bodenfläche aller Mietobjekte, deren Mietern die Wiederherstellung zugute kommt, zu berechnen; (beide Prozentsätze richten sich nach der Rückzahlungsdauer des Darlehens; er beträgt daher bei einer Rückzahlungsdauer von 75 Jahren 1%, bei einer solchen von 15 Jahren 6% und bei einer solchen von 10 Jahren 10%)
- ein Anteil an den Kosten der Verwaltung des Hauses; höchstens ein Zehntel der oben bezeichneten Bestandteile des Hauptmietzinses

Nach der Fassung der Novelle 1952 hatte der Vermieter (ebenso wie bei den Novellen 1954 oder 1967) die Wahl, ob er den nach § 15 WWG errechneten Mietzins oder den nach MG gesetzlich zulässigen Hauptmietzins einheben wollte. Im Vergleich dazu hatte der Vermieter bei der Fassung der Novelle 1950 nur die Wahl zwischen dem nach § 15 WWG errechneten Mietzins und jenem Mietzins, der im Zeitpunkt der Kriegseinwirkung eingehoben wurde.<sup>67</sup>

Das Neue an dieser Novelle ist, dass nicht mehr nur jene Objekte als gefördert gelten, die mittels Fondshilfe wiederhergestellt wurden sondern alle Mietgegenstände in Gebäuden, an denen der gemeinsamen Benützung der Mieter dienende Gebäudeteile mittels Fondshilfe wieder hergestellt wurden.<sup>68</sup> Das bedeutet, dass bei einer geförderten Wiederherstellung von Allgemeinteilen des Gebäudes automatisch alle Mietgegenstände unter das MG fallen, während ansonsten – wenn keine Allgemeinteile gefördert wiederhergestellt werden - die gleiche Regelung wie in der vorigen Fassung des WWG gilt, nämlich dass nur jene Objekte als gefördert gelten, zu deren Wiederherstellung Fondsmittel in Anspruch genommen wurden.

---

<sup>66</sup> Langer 1995: 49.

<sup>67</sup> Würth et al. 2009: 625.

<sup>68</sup> § 15 Abs 6 WWG Nov 1952.

## **6.5. WWG 1954 und WWG 1967**

Die beiden WWG Novellen von 1954 und 1967 bringen hinsichtlich des Mietzinses bei aufrechter Förderung eine Änderung und ermöglichen nun auch verstärkt die Deckung der privaten Finanzierungskosten durch deren Berücksichtigung in der Deckungsmiete.<sup>69</sup>

Hinsichtlich des Umfangs des Verweises auf das MG relativiert die WWG Novelle 1954 die durch die Novelle von 1952 eingeführte allgemeine Anwendbarkeit des MG für alle Mietgegenstände (bei geförderter Wiederherstellung von Allgemeinteilen) nun wieder ein wenig. § 15 Abs 9 und 10 der WWG Nov 1954 entspricht anfänglich noch der alten Regelung (somit sind Mietgegenstände, die gefördert wiederhergestellt werden, und bei Förderung von Allgemeinteilen an sich alle Mietgegenstände betroffen) mit der Ausnahme, dass ein Mietobjekt, das ohne Inanspruchnahme von Fondsmitteln wiederhergestellt wurde, aus dieser Regelung ausgenommen ist. Neu ist hier die Unterscheidung bei geförderter Wiederherstellung von Allgemeinteilen zwischen Mietobjekten, die keinerlei Wiederherstellung bedurften – diese fallen unter das MG – und jenen, die freifinanziert ohne Fördermittel wieder hergestellt wurden – diese sind vom Verweis auf das MG ausgenommen.

## **6.6. Zusammenfassung WWG**

Hinsichtlich der erlaubten Mietzinsbildung während aufrechter Förderung wurde in den Novellen des WWG die Deckungsmiete sukzessive ausgeweitet. Neben der errechneten Deckungsmiete hatte der Vermieter aber stets auch die Wahl den mietrechtlich zulässigen Mietzins zu verlangen (außer bei der Novelle 1950: dort hatte er nur die Wahl zwischen dem errechneten Mietzins und dem im Zeitpunkt der Kriegseinwirkung eingehobenen). Das bedeutet für Vermietungen vor dem 1.1.1982, dass zwischen dem Mietzins nach § 15 WWG und dem nach § 2 Abs 1 lit a MG zulässigen Hauptmietzins, dem „Kronenzins“, gewählt werden konnte.<sup>70</sup> Für Vermietungen nach dem 31.12.1981 gab es die Wahl zwischen dem nach § 15 WWG errechneten Mietzins und dem Kategoriemietzins nach § 16 Abs 2-4 MRG bei Wohnungen sowie dem angemessenen Mietzins nach § 16 Abs 1 MRG bei Geschäftsräumen.<sup>71</sup> Aufgrund der Tatsache, dass die meisten Förderungen -

---

<sup>69</sup> Langer 1995: 61.

<sup>70</sup> Würth et al. 2009: 625, [WWG], III D, [15].

<sup>71</sup> Würth et al. 2009: 626, WWG, III D, [17].

auch wegen der Möglichkeit der vorzeitig begünstigten Rückzahlungen - bereits zurückbezahlt sind, ist die heutige Relevanz dieser Regelungen natürlich bereits gering und die Mietzinsbildung nach Ablauf der Förderung von größerer praktischer Bedeutung.

Ein wesentlicher Unterschied der Fassungen des WWG liegt im Umfang der Verweise auf das MG (bzw. MRG). Da dies auch wieder bei der Frage der Rückzahlungsbegünstigung eine wichtige Rolle spielt, wird der Umfang dieser Verweise nun nochmals in tabellarischer Form dargestellt.

Um die unterschiedlichen Fassungen des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes hinsichtlich ihres Verweises auf das MRG übersichtlich darzustellen, wird dafür nun ein Althaus als Beispiel angenommen, in dem alle möglichen Varianten vorliegen: teils mussten Wohnobjekte gar nicht wiederhergestellt werden, teils wurden sie gefördert wiederhergestellt, teils gefördert neuerrichtet, teils ungefördert wiederhergestellt und teils ohne Hilfsmittel der Förderung neuerrichtet. Als Vergleich ist in der untersten Spalte auch noch die Variante angeführt, dass keine Wiederherstellung des Mietobjekts und auch keine Förderung von Allgemeinteilen stattgefunden hat, auch wenn natürlich logischerweise die beiden unteren Kategorien – keine Wiederherstellung bei Förderung der Allgemeinteile und keine Wiederherstellung bei keiner Förderung von Allgemeinteilen – selten gleichzeitig in einem Haus vorliegen können. Für die abstrakte Darstellung aller Varianten stellt das jedoch kein Hindernis dar. Angenommen wird weiters bei dieser beispielhaften tabellarischen Aufstellung, dass das Althaus aufgrund des Zeitpunkts seiner Errichtung – vor seiner Zerstörung und allfälligen Wiederherstellung oder Neuerrichtung – in den Anwendungsbereich des MRG gefallen wäre.

	WWG 1948	WWG 1952	WWG 1954/1967
ungeförderte Neuerrichtung	nicht gefördert	gefördert	nicht gefördert
ungeförderte Wiederherstellung	nicht gefördert	gefördert	nicht gefördert
geförderte Neuerrichtung	gefördert	gefördert	gefördert
geförderte Wiederherstellung	gefördert	gefördert	gefördert
keine WH (geförderte Allgemeinteile)	nicht gefördert	gefördert	gefördert
keine WH (keine gef. Allgemeinteile)	nicht gefördert	nicht gefördert	nicht gefördert

	WWG 1948	WWG 1952	WWG 1954/1967
ungeförderte Neuerrichtung	ungef. NE	ungef. NE	ungef. NE
ungeförderte Wiederherstellung	ungef. WH	ungef. WH	ungef. WH
geförderte Neuerrichtung	gef. NE	gef. NE	gef. NE
geförderte Wiederherstellung	gef. WH	gef. WH	gef. WH
keine WH (geförderte Allgemeinteile)	keine WH (gef. AT)	keine WH (gef. AT)	keine WH (gef. AT)
keine WH (keine gef. Allgemeinteile)	keine WH (keine AT)	keine WH (keine AT)	keine WH (keine AT)

Bedeutung:

gilt als gefördert
gilt nicht als gefördert

eigene Abbildung nach Vortrag von Mag. Strafella, Akademie für Recht und Steuern

Abkürzungen:
gef. = geförderte
ungef. = ungeförderte
WH = Wiederherstellung
NE = Neuerrichtung
AT = geförderte Wiederherstellung von Allgemeinteilen

Nun folgen Darstellungen, zu welcher Mietzinsbildung es jeweils für die beispielhaft angeführten Wohnobjekte bei den unterschiedlichen Fassungen des WWG kommt. Auch wenn es im Ergebnis hier zu denselben Mietzinsen in den unterschiedlichen Varianten kommt, so werden diese doch getrennt dargestellt, da teils auf anderen Wegen der letztendlich gleiche Mietzins erreicht wird. So unterscheiden sich die Tabellen also nicht im Ergebnis, aber sehr wohl in der mittleren Spalte, die zeigt, durch welche rechtlichen Regelungen diese Mietzinsbildung erreicht wird. Dasselbe gilt für die Unterscheidung in schlichtes Miteigentum und Wohnungseigentum – auch hier erreicht man jeweils das gleiche Ergebnis, jedoch durchaus auf unterschiedlichen Wegen.

Wie man später bei der Darstellung der Wohnbauförderungsgesetze sehen wird, führt die Unterscheidung zwischen schlichtem Miteigentum und Wohnungseigentum

dort auch zu einem differenzierten Ergebnis des erlaubten Mietzinses, weil es dabei darum geht, ob das Fördergesetz überhaupt (und nicht nur in unterschiedlichem Umfang wie im WWG) auf die mietrechtlichen Regelungen verweist, wodurch nämlich die Frage der Teilausnahme für im Wohnungseigentum stehende Objekte nach § 1 Abs 4 Z 3 MRG überhaupt erst wieder relevant wird.

In den folgenden Tabellen mit den sechs Beispielen unterschiedlicher Wohnobjekte in einem Beispielhaus gilt für jede Fassung des WWG, dass weder eine Teilausnahme nach § 1 Abs 4 Z 1 MRG noch nach § 1 Abs 4 Z 3 MRG unabhängig vom Umfang des MRG Verweises des Fördergesetzes möglich ist, da ja in diesem Beispiel-Althaus der Tatbestand, dass das Gebäude (nicht nur der einzelne Mietgegenstand) vor einem bestimmten Stichtag errichtet wurde, von vorn herein nicht erfüllt sein kann.

Bei der kompletten Neuerrichtung des Gebäudes, die anschließend an das Althaus-Beispiel angeführt wird, zeigt sich kein Unterscheid in der Mietzinsbildung zwischen schlichtem Miteigentum und Wohnungseigentum, auch wenn man das bei einem ersten Blick auf die betreffenden Gesetzesstellen aufgrund der unterschiedlichen Ausgestaltung dieser beiden Teilausnahmen hinsichtlich der Bezugnahme auf die öffentlichen Fördermittel vielleicht vermutet hätte, da durch den Verweis der Förderung die Möglichkeit der Teilausnahme genommen wird.

## Mietzinsbildung nach WWG 1948 nach Ablauf der Förderung

<b>WWG 1948</b>	bei schlichtem Miteigentum	
ungef. NE	Kein § 1 Abs 4 Z 1 (nur bei kompletter Neuerrichtung, „öffent. Mittel“), aber § 16 Abs 1 Z 2	angemessener MZ
ungef. WH	kein Verweis, aber dennoch MRG	Richtwert
gef. NE	Verweis aufs MRG, § 16 Abs 1 Z 2	angemessener MZ
gef. WH	Verweis aufs MRG	Richtwert
keine WH (gef. AT)	kein Verweis, aber dennoch MRG	Richtwert
keine WH (keine AT)	kein Verweis, aber dennoch MRG	Richtwert

zum Vergleich:

komplette NE gefördert	keine Teilausnahme weil MRG Verweis, aber § 16 Abs 1 Z 2	angemessener MZ
komplette NE ungefördert	Teilausnahme § 1 Abs 4 Z 1 MRG	freier Mietzins

<b>WWG 1948</b>	bei Wohnungseigentum	
ungeförderte Neuerrichtung	Kein § 1 Abs 4 Z 3 MRG (nur bei kompletter NE), aber § 16 Abs 1 Z 4	angemessener MZ
ungeförderte Wiederherstellung	kein Verweis, aber dennoch MRG	Richtwert
geförderte Neuerrichtung	MRG Verweis, daher kein § 1 Abs 4 Z 1 mögl., aber § 16 Abs 1 Z 2	angemessener MZ
geförderte Wiederherstellung	Verweis aufs MRG	Richtwert
keine WH (gef. AT)	kein Verweis, aber dennoch MRG	Richtwert
keine WH (keine AT)	kein Verweis, aber dennoch MRG	Richtwert

zum Vergleich:

komplette NE gefördert	keine Teilausnahme weil MRG Verweis, aber § 16 Abs 1 Z 2	angemessener MZ
komplette NE ungefördert	Teilausnahme § 1 Abs 4 Z 3 MRG	freier Mietzins

Abkürzungen:

gef. = geförderte

ungef. = ungeförderte

WH = Wiederherstellung

NE = Neuerrichtung

AT = geförderte Wiederherstellung von Allgemeinteilen

### Mietzinsbildung nach WWG 1952 nach Ablauf der Förderung

<b>WWG 1952</b>	bei schlichtem Miteigentum	
ungef. NE	MRG Verweis, § 16 Abs 1 Z 2;	angemessener MZ
ungef. WH	MRG Verweis	Richtwert
gef. NE	MRG Verweis, § 16 Abs 1 Z 2;	angemessener MZ
gef. WH	Verweis aufs MRG	Richtwert
keine WH (gef. AT)	Verweis aufs MRG	Richtwert
keine WH (keine AT)	kein Verweis, aber dennoch MRG	Richtwert

zum Vergleich:

komplette NE gefördert	keine Teilausnahme weil MRG Verweis, aber § 16 Abs 1 Z 2	angemessener MZ
komplette NE ungefördert	Teilausnahme § 1 Abs 4 Z 1 MRG	freier Mietzins

<b>WWG 1952</b>	bei Wohnungseigentum	
ungef. NE	MRG Verweis, kein § 1 Abs 4 Z 3 möglich, aber § 16 Abs 1 Z 2	angemessener MZ
ungef. WH	Verweis aufs MRG	Richtwert
gef. NE	MRG Verweis, daher kein § 1 Abs 4 Z 1 möglich, aber § 16 Abs 1 Z 2	angemessener MZ
gef. WH	Verweis aufs MRG	Richtwert
keine WH (gef. AT)	Verweis aufs MRG	Richtwert
keine WH (keine AT)	kein Verweis, aber dennoch MRG	Richtwert

zum Vergleich:

komplette NE gefördert	keine Teilausnahme weil MRG Verweis, aber § 16 Abs 1 Z 2	angemessener MZ
komplette NE ungefördert	Teilausnahme § 1 Abs 4 Z 3 MRG	freier Mietzins

Abkürzungen:

gef. = geförderte

ungef. = ungeförderte

WH = Wiederherstellung

NE = Neuerrichtung

AT = geförderte Wiederherstellung von Allgemeinteilen

## Mietzinsbildung nach WWG 1954/1967 nach Ablauf der Förderung

<b>WWG 1954/1967</b>	bei schlichtem Miteigentum	
ungef. NE	kein §1 Abs 4 Z 1 (nur bei kompletter Neuerrichtung und ohne öffent. Mittel), aber § 16 Abs 1 Z 2	angemessener MZ
ungef. WH	kein Verweis, aber dennoch MRG	Richtwert
gef. NE	MRG Verweis, § 16 Abs 1 Z 2;	angemessener MZ
gef. WH	Verweis aufs MRG	Richtwert
keine WH (gef. AT)	Verweis aufs MRG	Richtwert
keine WH (keine AT)	kein Verweis, aber dennoch MRG	Richtwert

zum Vergleich:

komplette NE gefördert	keine Teilausnahme weil MRG Verweis, aber § 16 Abs 1 Z 2	angemessener MZ
komplette NE ungefördert	Teilausnahme § 1 Abs 4 Z 1 MRG	freier Mietzins

<b>WWG 1954/1967</b>	bei Wohnungseigentum	
ungef. NE	Kein § 1 Abs 4 Z 3 MRG (nur bei kompletter NE), aber § 16 Abs 1 Z 2	angemessener MZ
ungef. WH	kein Verweis, aber dennoch MRG	Richtwert
gef. NE	MRG Verweis, daher kein § 1 Abs 4 Z 1 möglich, aber § 16 Abs 1 Z 2;	angemessener MZ
gef. WH	Verweis aufs MRG	Richtwert
keine WH (gef. AT)	Verweis aufs MRG	Richtwert
keine WH (keine AT)	kein Verweis, aber dennoch MRG	Richtwert

zum Vergleich:

komplette NE gefördert	keine Teilausnahme weil MRG Verweis, aber § 16 Abs 1 Z 4	angemessener MZ
komplette NE ungefördert	Teilausnahme § 1 Abs 4 Z 3 MRG	freier Mietzins

Abkürzungen:

gef. = geförderte

ungef. = ungeförderte

WH = Wiederherstellung

NE = Neuerrichtung

AT = geförderte Wiederherstellung von Allgemeinteilen

## **7. Wohnbauförderungsgesetze und Mietzinsbildung**

Die Wohnbauförderungsgesetze verfolgten einen anderen Zweck als das Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz. Während dieses die Wiederherstellung der durch Kriegsschäden zerstörten Häuser ermöglichen wollte, so sollten die Wohnbauförderungsgesetze der Förderung von Neubauten dienen. Das erste Wohnbauförderungsgesetz - das WFG 1954 - trat mit 1.1. 1955 in Kraft. Novellierungen der Wohnbauförderung erfolgten durch das WFG 1968, das mit 1.1.1968 in Kraft trat. Zusätzlich gab es durch das Wohnungsverbesserungsgesetz 1970 eine Ergänzung. In den nächsten Jahren folgten dann das Sonderwohnbaugesetz von 1982 und 1983 für die Stadterneuerung und Ankurbelung der Bauwirtschaft, das Bundesgesetz zur Förderung und Erhaltung von Wohnhäusern sowie der Stadterneuerung von 1982 bis 1987 („Althausmilliarde“) sowie das Startwohnungsgesetz von 1982.<sup>72</sup> Im Jahr 1984 gab es wieder eine wesentliche Novellierung des Wohnbauförderungsrecht durch das Wohnbauförderungsgesetz 1984. Zeitgleich wurde auch das Wohnhaussanierungsgesetz geschaffen, das im darauf folgenden Kapitel näher besprochen wird. 1989 wurde durch die Verländerung der erste Schritt für die aktuell geltenden landesgesetzlichen Regelungen geschaffen, welche in Kapitel 10 für jedes Bundesland einzeln beleuchtet werden.

### **7.1. Wohnbauförderungsgesetz 1954**

Das Wohnbauförderungsgesetz 1954 trat mit BGBl 153/1954 neben die bestehenden Fördergesetze und ergänzte diese durch Förderungen im Bereich von Neubauten, wobei vor allem die Errichtung von Klein- und Mittelwohnungen durch Neubau von Wohnhäusern oder durch Auf-, Zu- oder Einbauten in bestehenden Baulichkeiten gefördert wurde.<sup>73</sup>

Die Vermietung von geförderten Wohnungseigentumswohnungen während aufrechter Förderung war nach § 14 Abs 1 lit h WFG 1954 nicht erlaubt. Es stellte einen Kündigungsgrund für das Wohnbauförderungsdarlehen dar, wenn eine Wohnung, an der Wohnungseigentum begründet war, weder vom Wohnungseigentümer noch von einer Person benützt wurde, die dem Personenkreis des § 19 Abs 2 Z 10 MG angehörte, es sei denn, dass sich ein

---

<sup>72</sup> Strafella 2010: 191.

<sup>73</sup> § 1 Abs 1 WFG 1954.

Übergang des Eigentums auf ein Rechtsgeschäft auf den Todesfall oder auf einen Erwerb von Todes wegen gründete.

Beim Wohnbauförderungsgesetz 1954 finden sich keine Bestimmungen über die Mietzinsbildung oder über die Anwendbarkeit des MRG - auch nicht nach Ablauf der Förderung - sodass die Mietzinsbildung nach den allgemeinen Regeln des MRG (bzw. des MG – natürlich nach den je nach Zeitpunkt des Vertragsabschlusses aktuellen mietrechtlichen Regelungen) diesem entweder unterstellt wird oder durch Anwendbarkeit eines der Ausnahmetatbestände eben auch nicht dem MRG unterliegt. Aus diesem Grund fallen auch nach diesem Gesetz geförderte im Wohnungseigentum stehende Mietobjekte unter die Teilausnahme des § 1 Abs 4 Z 3 MRG, sofern die Baubewilligung des Gebäudes nach dem 8.5.1945 erteilt wurde, sodass in diesen Fällen das MRG nicht anwendbar ist und freie Mietzinsbildung möglich ist.<sup>74</sup>

Die tabellarische Zusammenstellung der unterschiedlichen Varianten ist bei den Wohnbauförderungsgesetzen etwas kürzer als beim WWG, da man hier ja nicht hinsichtlich Wiederaufbau, keiner erfolgten Wiederherstellung und Neuerrichtung wie beim WWG differenzieren muss. Die beiden möglichen Alternativen einer geförderten oder ungeförderten Errichtung des Gebäudes werden sowohl im Eigentumsverhältnis des schlichten Miteigentums als auch im Wohnungseigentum dargestellt. Hinsichtlich eines erfolgten Auf-, Zu- oder Einbaus (und keines vollständigen Neubaus) gilt natürlich zu berücksichtigen, dass in diesen Fällen unabhängig von der Förderung weder der Teilausnahmetatbestand des § 1 Abs 4 Z 1 MRG noch des § 1 Abs 4 Z 3 MRG Anwendung findet, da beide auf den Errichtungszeitpunkt des Gebäudes abstellen. In diesen Fällen gilt nach § 16 Abs 1 Z 2 MRG der angemessene Mietzins.

#### Mietzinsbildung nach WFG 1954 nach Ablauf der Förderung

WFG 1954		bei schlichtem Miteigentum
Neuerrichtung gefördert	keine Teilausnahme nach § 1 Abs 4 Z 1 MRG (öffentl. Mittel), aber § 16 Abs 1 Z 2 MRG	angemessener MZ
Neuerrichtung ungefördert	Teilausnahme § 1 Abs 4 Z 1 MRG	freier Mietzins
WFG 1954		bei Wohnungseigentum
Neuerrichtung gefördert	Teilausnahme § 1 Abs 4 Z 3 MRG (und kein MRG Verweis)	freier Mietzins
Neuerrichtung ungefördert	Teilausnahme § 1 Abs 4 Z 3 MRG	freier Mietzins

<sup>74</sup> Dirnbacher 2009: 68f.

## 7.2. Wohnbauförderungsgesetz 1968

Das Wohnbauförderungsgesetz 1968 vereinfacht das Förderungsrecht, indem es durch sein Inkrafttreten die Wirksamkeit des BWS-FondsG, des WWG und des WFG 1954 aufhebt. *„Das WFG 1968 bezweckte eine Modernisierung und Vereinheitlichung des bestehenden Wohnbauförderungsrechts. Das BWS-FondsG, das WWG und das WFG 1954 verloren ihre Wirksamkeit und dienten nur mehr als Grundlage für die Abwicklung bestehender Förderungsverhältnisse.“*<sup>75</sup> Die unüberschaubaren Regelungen durch drei unterschiedliche staatliche Förderungseinrichtungen sollten durch dieses Gesetz beseitigt und die regionalen Bedürfnisse durch die Vollziehung durch die Bundesländer berücksichtigt werden.<sup>76</sup>

Eine weitere Besonderheit dieses Gesetzes ist, dass neben die Objektförderung nun auch die Subjektförderung tritt.

Das mit BGBl 280/1967 erlassene Wohnbauförderungsgesetz 1968 regelt, dass Mietwohnungen, die nach diesem Gesetz gefördert wurden, nur an begünstigte Personen überlassen werden dürfen, wobei das Vorliegen der Begünstigung von der Höhe des Jahreseinkommens abhängig ist. Unter die in § 13 WFG 1968 aufgezählten Kündigungsgründe fallen einige Kündigungsgründe, die verhindern wollen, dass die Wohnungen zu überhöhten Preisen vermietet werden.<sup>77</sup>

So gilt es als Kündigungsgrund, wenn eine Eigentumswohnung nicht zur Befriedigung des eigenen Wohnbedürfnisses oder des naher Angehöriger regelmäßig verwendet wird, wenn eine Mietwohnung sechs Monate nach Erteilung der Benützungsbewilligung noch nicht von einer begünstigten Person bezogen worden ist oder wenn ein Förderungswerber eine Klein- oder Mittelwohnung (Geschäftsraum), die der Bestimmung des § 32 unterliegt, zu einem höheren als den gesetzlichen Mietzins vermietet.

§ 32 WFG 1968 verweist im Falle der Vermietung einer nach diesem Bundesgesetz geförderten Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit - entgegen dem WFG 1954 - auf das MG bzw. MRG. Für die Mietzinsbildung gelten jedoch folgende Besonderheiten:  
Der zulässige Hauptmietzins besteht

1. aus dem Betrag, der nach der Endabrechnung zur Abstattung der auf den einzelnen Mietgegenstand entfallenden Annuitäten und der Eigenmittel des Vermieters erforderlich ist;

---

<sup>75</sup> Gutknecht 1993: 348.

<sup>76</sup> Fuchs 1968: 1.

<sup>77</sup> Fuchs 1968: 11.

2. aus dem Betrag, der nach der Endabrechnung zur Tilgung und Verzinsung der auf den einzelnen Mietgegenstand entfallenden sonstigen Darlehen (Fremdmittel) erforderlich ist;
3. aus einem Anteil der Grund- und Aufschließungskosten;
4. aus einem Anteil der zur ordnungsmäßigen Erhaltung des Hauses notwendigen Kosten.

Die ersten beiden Ziffern beschreiben einen Betrag für die Tilgung und Verzinsung der Baukosten, unabhängig davon wie diese finanziert wurden, wobei die Verzinsung für nicht öffentliche Fremdmittel mit 2,5 % über der Nominalverzinsung der letzten öffentlichen Anleihe begrenzt ist und für die aufgewendeten Eigenmittel ein Amortisationszeitraum von 20 Jahren und Zinsen in der Höhe von jährlich 4 %, somit eine Annuität von 7,1%, der Berechnung zugrunde gelegt werden. Dieselben Werte – Amortisationszeitraum von 20 Jahren und Zinsen in Höhe von 4 % - gelten auch für die Aufschließungskosten. Für die Berechnung des Anteils der Grundkosten sind 2 % des unmittelbar von Baubeginn geltenden Einheitswertes zugrunde zu legen.<sup>78</sup>

Für den Instandhaltungsteil der Mietzinsbestimmung des § 32 Abs 2 Z 4 WFG 1968 gilt seit 1.1.1985 auch für Förderungen nach dem WFG 1968 die Bestimmung des § 46 Abs 1 Z 4 WFG 1984, wonach dieser Betrag vom Bundesminister für Bauten und Technik mittels Verordnung festgesetzt wird.<sup>79</sup> In dieser Verordnung ist geregelt, dass zur ordnungsgemäßen Erhaltung des Gebäudes unter Einrechnung der Mietzinseinnahmen bei einem Baualter von mindestens zehn Jahren höchstens der jeweilige Hauptmietzins für Wohnungen der Ausstattungskategorie A eingehoben werden darf. Für Gebäude mit einem Baualter von weniger als zehn Jahren gilt die Hälfte dieses Betrags.<sup>80</sup>

Gemäß dieser Verordnung ist auch eine Einhebung von Beiträgen gemäß § 45 MRG denkbar („Mindestmietzins“), wobei hinsichtlich der Zulässigkeit von Hauptmietzinserhöhungen bei aufrechten Förderungen nach WFG 1968 dahingehend zu unterscheiden ist, ob diese auf den Richtwertzins oder den angemessenen Zins abstellen. Im zweiten Fall werden sie aufgrund der ausdrücklichen Unzulässigkeit des § 16 MG und somit des angemessenen Mietzinses nach MRG analog nicht möglich sein, wie zum Beispiel bei Anhebungen

---

<sup>78</sup> Würth/Zingher 1997: 627.

<sup>79</sup> Prader/Kuprian 2007: 73.

<sup>80</sup> § 2 Abs 1 der Verordnung des BMBT über die Beträge zur ordnungsgemäßen Erhaltung geförderter Wohngebäude, BGBl 527/1984.

nach §§ 12a und 46a MRG.<sup>81</sup>

Zur Frage, ob man bereits während der Förderung Vereinbarungen über den Mietzins nach Ablauf der Förderung treffen kann, ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der Regelung des § 32 Abs 6 WFG 1968, dass während aufrechter Förderung die Bestimmungen des §§ 16 und 16a MG nicht anzuwenden sind (diese regeln die freie Mietzinsbildung), worunter nach § 58 Abs 4 MRG nur mehr die Vereinbarung eines angemessenen Mietzinses nach § 16 Abs 1 MRG verstanden werden kann, so eine Vereinbarung also ausdrücklich erst nach Ablauf der Förderung möglich ist und daher während aufrechter Förderung auch nicht wirksam für den Zeitraum nach Rückzahlung des Darlehens im Vorhinein vereinbart werden kann. Jedoch gibt es vereinzelt Entscheidungen, die eine vorzeitige Zusatzvereinbarung zulassen, so wurde zum Beispiel bei einer Standardverbesserung im Sinne des § 32 Abs 8 WFG 1968 eine Vereinbarung eines angemessenen Mietzinses für den Zeitraum nach Ablauf der Darlehenstilgung für zulässig erklärt<sup>82</sup>, ebenso wurde bei einer Entscheidung zum Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaus-sanierungsgesetz - WWFSG - eine vorzeitige Vereinbarung eines nach MRG zulässigen Mietzinses erlaubt<sup>83</sup> und weiteres wurde eine gesetzliche Anhebung nach § 46 Abs 2 MRG auch vor Ablauf der Förderung mit der Begründung, dass die Regelung auf den Richtwert abziele, für zulässig erklärt<sup>84</sup>. Daraus folgt für Prader, dass auch im Anwendungsbereich des WFG 1968 eine vorzeitige zusätzliche Mietzinsvereinbarung für den Zeitraum nach Darlehenstilgung möglich ist, sofern sich diese auf den zulässigen Richtwertzins bezieht und nicht auf den angemessenen Mietzins, da dieser ja ausdrücklich verboten ist.<sup>85</sup> Ob so eine vorzeitige zusätzliche Mietzinsvereinbarung tatsächlich gültig vereinbart werden kann, ist jedoch fraglich. Sollte der Richtwertmietzins mit Sicherheit den förderungsrechtlichen Betrag übersteigen, ist so eine Vereinbarung – auch mit dem Risiko ihrer nachträglichen Unwirksamkeit – durchaus zu empfehlen.<sup>86</sup> Wird ein Mietvertrag allerdings erst nach Ablauf der Förderung abgeschlossen, gilt zwar nach wie vor der Verweis auf das MRG - jedoch dann natürlich ohne weitere Beschränkungen des Mietzinses - wodurch in den meisten Fällen der angemessene Mietzins zur Anwendung kommen wird.

81 Prader/Kuprian 2007: 74.

82 OGH vom 10.2.1998, 5 Ob 348/97f.

83 OGH vom 29.6.2004, 5 Ob 149/04d.

84 OGH vom 9.12.1997, 5 Ob 486/97z.

85 Prader/Kuprian 2007: 71.

86 Prader/Kuprian 2007: 72.

### Mietzinsbildung nach WFG 1968 nach Ablauf der Förderung

WFG 1968	bei schlichtem Miteigentum	
Neuerrichtung gefördert	keine Teilausnahme nach § 1 Abs 4 Z 1 MRG (öffentl. Mittel), aber § 16 Abs 1 Z 2 MRG	angemessener MZ
Neuerrichtung ungefördert	Teilausnahme § 1 Abs 4 Z 1 MRG	freier Mietzins

  

WFG 1968	bei Wohnungseigentum	
Neuerrichtung gefördert	Keine Teilausnahme § 1 Abs 4 Z 3 MRG (weil MRG Verweis), aber § 16 Abs 1 Z 2 MRG	angemessener MZ
Neuerrichtung ungefördert	Teilausnahme § 1 Abs 4 Z 3 MRG	freier Mietzins

### 7.3. Wohnbauförderungsgesetz 1984

Das WFG 1984 bringt – gleichzeitig mit dem Wohnhaussanierungsgesetz WSG 1984 – wieder eine Veränderung der Wohnbauförderung. Der Großteil seiner Regelungen, wie auch die im Folgenden dargestellten Mietzinsbestimmungen, werden dann bei der Verlängerung des Wohnbauförderungsrechts (ebenso wie die Mietzinsbestimmungen des WFG 1968) zu Landesrecht.<sup>87</sup>

Die Mietzinsbildung ist in § 46 Abs 1 WFG 1984 geregelt und bestimmt, dass sich der Hauptmietzins für geförderte Wohnungen – das sind nach § 2 Z 4 WFG 1984 solche Wohnungen, für die das Förderungsdarlehen noch nicht vollständig zurückgezahlt ist oder noch Zuschüsse geleistet werden oder die Bürgschaft noch nicht erloschen ist – folgendermaßen zusammensetzt:

1. aus dem Betrag, der unter Zugrundelegung der Endabrechnung zur Tilgung und Verzinsung der auf den Mietgegenstand entfallenden Darlehen abzüglich eines Zuschusses, jedoch zuzüglich etwaiger Rückzahlungsraten für gewährte Zuschüsse, erforderlich ist;
2. aus dem Betrag, der unter Zugrundelegung der Endabrechnung zur Abstattung der auf den Mietgegenstand entfallenden Eigenmittel des Vermieters erforderlich ist, wobei dem Betrag ein Abstattungszeitraum von zwanzig Jahren und eine jährliche Verzinsung von höchstens 1% über dem Eckzinssatz zugrunde zu legen ist;
3. aus einem Anteil der Grundkosten, wobei jährlich bis zu 6% des zum Zeitpunkt des Baubeginns geltenden Einheitswertes zugrunde zu legen sind, im Falle der Einräumung eines Baurechtes, dem Bauzins;

<sup>87</sup> Kratschmann/Rießland 1996: 66.

4. aus einem zur ordnungsgemäßen Erhaltung des Gebäudes erforderlichen Betrag zur Bildung einer Rückstellung. Der Bundesminister für Bauten und Technik hat die zur ordnungsgemäßen Erhaltung erforderlichen Beträge durch Verordnung festzusetzen, wobei auf die sich aus dem Baualter ergebenden durchschnittlichen Erhaltungskosten je Quadratmeter Nutzfläche Bedacht zu nehmen ist.

Im Vergleich zu der Mietzinsbildung nach WFG 1968 fand dahingehend eine Änderung statt, dass die jährliche Verzinsung der Eigenmittel mit 1% über dem Eckzinssatz festgelegt wurde, während sie nach WFG 1968 noch bei 4% lag. Weiters wurde klargestellt, dass die Endabrechnung maßgebend ist, um Meinungsverschiedenheiten über die Höhe der Gesamtbaukosten oder der Darlehen zu verhindern. Es erfolgte auch bei der Berechnungsgrundlage der Abstattung der Eigenmittel eine Anpassung an die entsprechenden Bestimmungen des WGG. Bei der Berechnung der Grundkosten blieb es beim Einheitswert, jedoch wurde der Anteil, der nach WFG 1968 noch 2% betrug, auf 6% erhöht. Da der nach WFG 1968 zulässige Erhaltungssatz von 5 Schilling nicht ausreichte, wurde auch hier eine Veränderung vorgenommen, so dass dieser nun mittels Verordnung festgesetzt werden kann.<sup>88</sup>

Diese Verordnung regelt – wie bereits oben erwähnt – dass zur ordnungsgemäßen Erhaltung höchstens der jeweilige Hauptmietzins für Wohnungen der Ausstattungskategorie A bzw. bei Gebäuden, die ein geringeres Baualter als zehn Jahre aufweisen, die Hälfte dieses Betrags eingehoben werden darf.

Weiters ist gemäß dieser Verordnung wie oben besprochen die Einhebung des ehemaligen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags (EVB) – dem „Mindestmietzins“ – möglich. Bei Förderungen nach dem WFG 1984 ist auch keine Unterscheidung zwischen jenen Erhöhungen, die auf den Richtwertzins abstellen, und jenen, die auf den angemessenen Mietzins Bezug nehmen, zu treffen, da hier keine Differenzierung im Fördergesetz gemacht wird und daher beide Formen zulässig sind.<sup>89</sup>

Die Frage, ob man bereits während aufrechter Förderung, eine zusätzliche Mietzinsvereinbarung für den Zeitraum nach Ablauf der Förderung zulässig treffen kann, ist für das WFG 1984 leichter zu beantworten, da es keine dem § 32 Abs 6 WFG 1968 entsprechende Bestimmung enthält, auch keinen MRG Verweis vorsieht und die Sonderbestimmungen zur Mietzinsbildung nur für den

---

<sup>88</sup> Hofmeister/Rechberger 1985: 47f.

<sup>89</sup> Prader/Kuprian 2007: 74.

Zeitraum der Förderung gelten.<sup>90</sup> Eine solche Mietzinsvereinbarung kann – natürlich abhängig davon welcher Mietzins nach Ablauf der Förderung erlaubt ist - in der entsprechenden Höhe also bereits im Vorhinein wirksam vereinbart werden.

Bei einem Mietvertragsabschluss nach Ablauf der Förderung ist die Anwendbarkeit des MRG sowie die betreffende Mietzinsbildung nach den allgemeinen Regeln des MRG zu ermitteln, da das Fördergesetz keinen Verweis auf das MRG enthält. Somit unterscheidet sich die Mietzinsbildung bei geförderter und ungeförderter Errichtung nur in jenem Fall, in dem das MRG selbst Bezug auf die geförderte Errichtung nimmt, also bei der Teilausnahme des § 1 Abs 4 Z 1 MRG. Auch bei der folgenden Tabelle gilt wie auch bei den anderen Wohnbaufördergesetzen als Voraussetzung für die dort ermittelte Mietzinsbildung, dass das gesamte Gebäude neu errichtet wurde. Bei Schaffung eines einzelnen Mietgegenstandes durch Zu- oder Anbau greifen die Teilausnahmetatbestände nämlich nicht, so dass für diese Fälle dann von einem angemessenen Mietzins nach § 16 Abs 1 Z 2 MRG auszugehen ist – dies jedoch unabhängig von einer allfälligen Förderung.

#### Mietzinsbildung nach WFG 1984 nach Ablauf der Förderung

WFG 1984		bei schlichtem Miteigentum
Neuerrichtung gefördert	keine Teilausnahme nach § 1 Abs 4 Z 1 MRG (öffentl. Mittel), aber § 16 Abs 1 Z 2 MRG	angemessener MZ
Neuerrichtung ungeförderter	Teilausnahme § 1 Abs 4 Z 1 MRG	freier Mietzins
WFG 1984		bei Wohnungseigentum
Neuerrichtung gefördert	Teilausnahme § 1 Abs 4 Z 3 MRG (und kein MRG Verweis)	freier Mietzins
Neuerrichtung ungeförderter	Teilausnahme § 1 Abs 4 Z 3 MRG	freier Mietzins

## 7.4. Zusammenfassung WFG

Die Entwicklung der Wohnbauförderung ist anhand der hier dargestellten und erläuterten Gesetze gut ersichtlich. Das WFG 1954 war der Versuch ein Instrument zu schaffen, das die Mängel der bis dahin ausschließlich geltenden Fördergesetze ausgleichen sollte (der Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds förderte keine natürlichen Personen und das WWG förderte nur die Wiederherstellung der durch den Krieg zerstörten Gebäude und keine Neubauten). Um den daraus resultierenden Umstand, dass daraufhin zur gleichen Zeit drei unterschiedliche

<sup>90</sup> Prader/Kuprian 2007: 72.

Förderungsinstrumente nebeneinander bestanden, wieder aufzuheben, wurde das WFG 1968 erlassen, durch das die beiden anderen Förderungsmöglichkeiten eingestellt wurden. Neu war daran vor allem die Einführung einer Subjektförderung in Form der Wohnbeihilfe und die Ausweitung der Zuständigkeit der Länder, wodurch sich die Auffassungen der Länder in der Vollziehung weiter von einander entfernten.<sup>91</sup> Ende des Jahres 1984 trat dann das WFG 1984 und das WSG (siehe nächstes Kapitel) in Kraft, deren Bestimmungen durch die Verlängerung der Wohnbauförderung dann großteils die Qualität von Landesrecht erhielten.<sup>92</sup>

In ihrer zulässigen Mietzinsbildung unterscheiden sie sich voneinander einerseits durch unterschiedliche Regelungen während aufrechter Förderung und andererseits bei der Frage, ob nach Ablauf der Förderung das MRG zwingend anzuwenden ist. Hinsichtlich ihres Verweises auf das MG bzw. MRG ist darauf hinzuweisen, dass lediglich das WFG 1968 einen Verweis auf dieses enthält, wodurch auch nur bei nach diesem Wohnbaufördergesetz geförderten Objekten das MRG auch nach Ablauf der Förderung auf jeden Fall Anwendung findet. Bei Objekten, die nach WFG 1954 bzw. WFG 1984 gefördert wurden, entscheidet sich die Anwendung des MRG nach Ablauf der Förderung nach den allgemeinen Regeln des MRG.

---

<sup>91</sup> Hofmeister/Rechberger 1985: 65ff (Erläuterungen zur Regierungsvorlage des WFG).

<sup>92</sup> Gutknecht 1993: 349.

## **8. Wohnhaussanierungsgesetz 1984 und § 18 MRG**

Neben den Wohnbauförderungen für die Errichtung neuer Wohnungen ist auch die Wohnhaussanierung von Bedeutung, zumal auch in diesem Bereich Ausnahmen für die Mietzinsbildung bestehen.

Das Wohnhaussanierungsgesetz 1984 versucht die Wohnhaussanierung attraktiver und praktikabler zu machen und damit der Entwicklung gegenzusteuern, dass gut ausgestattete Wohnungen immer häufiger in Gebäuden mit immer schlechter werdender Bausubstanz zu finden waren. Um dies zu verhindern, werden auch die notwendigen Erhaltungsarbeiten in die Förderung miteinbezogen.<sup>93</sup> Dabei fallen unter die geförderten Sanierungsmaßnahmen sowohl Erhaltungsarbeiten im Sinne des MRG als auch Verbesserungsarbeiten. Unter anderem nennt die beispielhafte Aufzählung des § 11 WSG als solche Sanierungsmaßnahmen: die Errichtung und Umgestaltung von Gemeinschaftsanlagen; den Anschluss an die Fernwärme; Errichtung von Wasser-, Strom-, Gasleitungen; Maßnahmen zur Erhöhung des Schall- oder Wärmeschutzes; Maßnahmen zur Verminderung des Energieverlustes; Maßnahmen zur Erhöhung des Feuchtigkeitsschutzes; die Vereinigung oder Teilung von Wohnungen; die Änderung der Grundrissgestaltung (jedoch nur in Verbindung mit anderen geförderten Arbeiten); Maßnahmen, die den Wohnbedürfnissen von behinderten oder alten Menschen dienen sowie die Errichtung oder Umgestaltung von Schutzräumen.

### **8.1. Erhöhung der Hauptmietzinse nach § 18 MRG**

Zur Finanzierung von unmittelbar heranstehenden größeren Erhaltungsarbeiten, welche vom Vermieter durchzuführen sind, kann dieser eine Erhöhung der Hauptmietzinse durch das Gericht bzw. die Schlichtungsstelle beantragen, wenn die für dieser Arbeiten erforderlichen Kosten (inkl. Geldbeschaffungskosten und Verzinsung) keine Deckung in der Mietzinsreserve der vergangenen zehn Jahre finden und auch nicht durch die zu erwartenden Hauptmietzinseinnahmen des Verteilungszeitraums (also meist der folgenden zehn Jahre) abgedeckt werden.<sup>94</sup>

Die Erhöhung der Hauptmietzinse erfolgt nun durch eine Anhebung in zwei Stufen. Zur Berechnung werden zuerst die angemessenen Kosten der Erhaltungsarbeiten ermittelt, wobei für die Kosten der Bauverwaltung und -überwachung gemäß

---

<sup>93</sup> Hofmeister/Rechberger 1985: 132 (Erläuterungen zur Regierungsvorlage des WSG).

<sup>94</sup> Stabentheiner 2010: [291].

§ 18 Abs 1 Z 2 MRG höchstens 5% der Baukosten angesetzt werden dürfen. Durch Abzug der Mietzinsreserven der letzten zehn Jahre von diesen Kosten ergibt sich dann der Deckungsfehlbetrag. Aus diesem ergibt sich dann das monatliche Deckungserfordernis, indem man Geldbeschaffungskosten, Zinsen sowie einen Pauschalbetrag für laufende wiederkehrende Erhaltungsarbeiten hinzurechnet und diese Summe auf den höchstens zehnjährigen Verteilungszeitraum verteilt. Im nächsten Schritt ist dann zu prüfen, ob dieser Betrag in der Summe der anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse Deckung findet. Die anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse bestehen nicht aus den tatsächlichen Mieteinnahmen eines Objektes sondern errechnen sich, indem man für jeden Mietgegenstand unabhängig seiner Nutzung – also egal ob vermietet, leerstehend, eigengenutzt oder im Wohnungseigentum stehend – folgende Beträge ansetzt: für Wohnungen der Kategorie A und Geschäftsräume den Richtwert, für Kategorie B Wohnungen 75% des Richtwerts, für Kategorie C Wohnungen 50% des Richtwerts und für Wohnungen der Ausstattungskategorie D derzeit 0,81 €/m<sup>2</sup>.

Wenn nun das Deckungserfordernis diesen Betrag nicht übersteigt – aber natürlich wie schon vorhin geprüft keine Deckung in den tatsächlichen Mieteinnahmen findet – so erfolgt die Erhöhung nur in der ersten Stufe, und zwar gemäß § 18 Abs 2 MRG durch eine Anhebung der Hauptmietzinse nach Maßgabe des Deckungserfordernisses und zwar maximal bis hin zur Höhe der anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse.

Reicht diese Anhebung jedoch zur Deckung der Kosten nicht aus, so folgt in einer zweiten Stufe, nachdem alle Hauptmietzinse, die unter diesem Betrag lagen, auf den anrechenbaren monatlichen Hauptmietzins angehoben wurden, eine Verteilung des noch offenen Betrages auf die Mietgegenstände nach dem Verhältnis der Nutzflächen. Hier kann es sich um Erhöhungen in einem beträchtlichen Ausmaß handeln.<sup>95</sup>

Nach § 18 Abs 5 MRG kann der Vermieter eine Erhöhung jedoch in folgenden Fällen nicht geltend machen: Bei Wohnungen der Kategorie D, für die derzeit mehr als 0,81 €/m<sup>2</sup> verlangt wurden, sowie bei Hauptmietverträgen mit einer Befristung von weniger als vier Jahren.

---

95 Stabentheiner 2010: [292f].

## 8.2. Erhöhung der Hauptmietzinse bei geförderten Sanierungsmaßnahmen

Eine Besonderheit bei der Erhöhung der Hauptmietzinse hinsichtlich geförderter Maßnahmen normiert § 18b MRG:

*„Werden an einem Haus Sanierungsmaßnahmen (§ 11 des Wohnhaussanierungsgesetzes, BGBl. Nr. 483/1984) vorgenommen, die mit Mitteln gefördert werden, die auf Grund der Bestimmungen des Wohnhaussanierungsgesetzes gewährt worden sind, sind die zur Finanzierung erforderlichen Darlehen innerhalb eines Zeitraumes zurückzuzahlen, der zehn Jahre nicht übersteigt und ist außerdem zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen (Deckung des Fehlbetrages) eine Erhöhung der Hauptmietzinse notwendig, so gelten Sanierungsmaßnahmen in den Verfahren zur Erhöhung der Hauptmietzinse (§§ 18, 18a) als Erhaltungsarbeiten. Die Erhöhung der Hauptmietzinse darf jedoch nicht das Ausmaß übersteigen, das sich bei bloßer Durchführung von Erhaltungsarbeiten (§ 3) ohne Gewährung öffentlicher Förderungsmittel nach dem Wohnhaussanierungsgesetz ergeben würde.“*

Demnach können Sanierungsarbeiten nach § 11 WSG 1984 - wobei als Sanierungsmaßnahmen sowohl Erhaltungs- als auch Verbesserungsarbeiten gelten - auch gegen den Willen der Mieter durch eine Erhöhung der Hauptmietzinse unter folgenden Voraussetzungen finanziert werden:<sup>96</sup>

- Es muss sich um geförderte Arbeiten handeln. Der Förderung nach WSG ist dabei die Förderung eines entsprechenden Landesgesetzes nach berechtigender Auslegung gleichzusetzen (Art VII der B-VG Novelle 1987).
- Nach § 18b MRG darf die Laufzeit des Förderungsdarlehens zehn Jahre nicht übersteigen, wobei einzelne Landesgesetze einen anderen Zeitraum vorsehen (Wien und NÖ: längerer Verteilungszeitraum), was unter analoger Anwendung des § 16 Abs 12 MRG (Vorrang der förderungsrechtlichen Bestimmungen) zu akzeptieren ist.
- Die Erhöhung der Mietzinse darf dabei jenes Maß nicht übersteigen, das für die Finanzierung der reinen (jedoch für diese Betrachtung ungeförderten!) Sanierungsarbeiten notwendig gewesen wäre.

Dieser Regelung ermöglicht also eine Überwälzung der Kosten von

<sup>96</sup> Würth in Rummel 2003: [§§ 18-18b MRG] [9a].

Verbesserungsarbeiten auf die Mieter unter den oben aufgezählten Bedingungen.  
Nach Wiener Förderungsrecht gilt auch die Sockelsanierung einschließlich der Standardanhebung von Wohnungen als eine solche Sanierungsmaßnahme und kann so bei entsprechender Förderung und Vorliegen der Voraussetzungen des § 18b MRG durch eine Erhöhung der Mietzinse finanziert werden.<sup>97</sup>

---

<sup>97</sup> § 11 SanVO, LGBl für Wien 02/2009.

## 9. Rückzahlungsbegünstigung

Die Rückzahlungsbegünstigungsgesetze bewirkten nicht nur eine Begünstigung für die Förderungsnehmer in dem Sinn, dass ein Teil der offenen Förderungen erlassen wurde, sondern begünstigte diese weiters auch dadurch, dass für die erlaubte Mietzinsbildung eigene Regelungen vorgesehen wurden.

Vereinfacht zusammengefasst kann man sagen, dass für jene Mietobjekte, für die die begünstigte Rückzahlung nach RBG 1971 in Anspruch genommen wurde, der freie Mietzins und für jene Mietobjekte, deren Förderungen nach dem RBG 1987 vorzeitig begünstigt rückgezahlt wurden, der angemessene Mietzins, verlangt werden darf.<sup>98</sup>

Wie in allen Fragen der Mietzinsbildung - vor allem im Bereich der Förderungen - ist es mit solch einer verallgemeinernden Feststellung aber natürlich noch nicht getan, da auch die Rückzahlungsbegünstigungsgesetze wieder eigene Besonderheiten aufweisen und daher im Folgenden etwas näher beleuchtet werden müssen, um für jeden Fall die gesetzlich zulässige Mietzinsbildung ermitteln zu können.

### 9.1. Das Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1971

Das Bundesgesetz vom 16. Juli 1971 über die einmalige Gewährung einer Sonderbegünstigung für die vorzeitige Rückzahlung von Wohnbaurdarlehen der öffentlichen Hand (RBG 1971) ist für jene Fälle anwendbar, in denen bis 30.9.1982 um begünstigte Rückzahlung angesucht wurde, und unter der weiteren Voraussetzung, dass diese dann auch bis 31.12.1982 erfolgte. In der ersten Fassung von 1971 war der Zeitpunkt, zu dem das Ansuchen spätestens eingebracht werden musste, mit dem 30.9.1974 festgesetzt, wurde jedoch mit der Novelle 1980 auf den 30.9.1982 ausgeweitet.<sup>99</sup>

Dieses Rückzahlungsbegünstigungsgesetz sieht einen Nachlass für Darlehen nach den Wohnbauförderungsgesetzen 1954 und 1968 sowie vom Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds als auch nach dem Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz vor. Dieser Nachlass beträgt bei einer Restlaufzeit von mindestens 10 Jahren 30 %, bei einer Restlaufzeit von mindestens 20 Jahren 40 % und bei einer Restlaufzeit von mindestens 30 Jahren 50 % der zum Zeitpunkt der Einbringung des Begehrens noch offenen Förderungsbeträge.<sup>100</sup>

<sup>98</sup> Würth et al. 2009: 624.

<sup>99</sup> § 7 Abs 3 RBG 1971 idF RBG 1980.

<sup>100</sup> § 2 Abs 2 RBG 1971.

Weiters normiert es, dass Im Falle der Vermietung einer Wohnung die Bestimmungen der §§ 16 und 16a MG Anwendung finden.<sup>101</sup> Bei §§ 16 und 16a MG handelte es sich um Bestimmungen, die im Falle einer Wiedervermietung eine freie Mietzinsbildung erlauben, wobei eine sechsmonatige Frist einzuhalten ist. Weiters normiert § 16 Abs 3 MG eine Ausnahme von dieser freien Mietzinsbildung für die Vermietung von Substandardwohnungen.

Keine Anwendung findet dieser Verweis auf das MG für jene Fälle, in denen die Mietzinsbildung des WGG vorgeschrieben ist.

§ 53 MRG sieht nun eine Abänderung des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes vor und regelt abweichend zu diesem, dass bei der Vermietung von Mietgegenständen mit vorzeitig begünstigter Rückzahlung nach RBG 1971 die Bestimmungen des § 16 MRG (also die Regelungen der Mietzinsbildung des Richtwertzinses, angemessenen Zinses etc.) nicht gelten. Somit ist in diesen Fällen eine freie Mietzinsbildung erlaubt.

Da § 53 MRG nicht zurückwirkt, gilt für jene Mietverträge, die vor 1.1.1982 geschlossen wurden, nicht die Mietzinsregelung des § 53 MRG sondern § 12 Abs 3 RBG, der die Anwendung der §§ 16 und 16a MG (daher auch § 16 Abs 3 MG idF der Nov 1974, in der die Substandardwohnungen von der freien Mietzinsbildung ausgenommen werden) vorsieht.<sup>102</sup> Eine Rückwirkung des § 53 MRG auf Mietverträge, die vor dem 1.1. 1982 geschlossen wurden, gibt es also nicht.<sup>103</sup>

Bei der Anwendung des § 53 MRG ist weiters zu berücksichtigen, dass es auch noch fraglich ist, ob sich diese Begünstigung einer freien Mietzinsbildung doch noch von der freien Mietzinsbildung jener Objekte, die - sei es durch Voll- oder Teilausnahme - nicht den Mietzinsbildungsregeln des MRG im Gesamten unterliegen, unterscheidet. Nach der oberstgerichtlichen Entscheidung vom 3.12.2002 ist die freie Mietzinsbildung bei der begünstigten Rückzahlung nur für den Bereich des Hauptmietzinses erlaubt, da ja nur die Regelungen des § 16 MRG keine Geltung haben, während die Vorschriften der §§ 21ff MRG, die die Berechnung der Betriebskosten behandeln, auch für diese Objekte nach wie vor in Geltung stehen.<sup>104</sup> Diese Ansicht wird jedoch vielfach bestritten. So kann Hausmann dieser Ansicht nicht folgen, da eine Beschränkung der Betriebskosten keinen Sinn macht, wenn man solche Kosten als Teil des freien Hauptmietzinses an den Mieter

---

101§ 12 Abs 3 RBG 1971.

102Würth in Rummel 2003: 290 [§ 53] [1].

103OGH vom 11.9.2003, 6 Ob 144/03z.

104OGH vom 3.12.2002, 5 Ob 49/02w.

weitergeben dürfte, wobei natürlich auch nach seiner Ansicht eine Bezeichnung als „Betriebskosten“ im Vertrag ohne nähere Aufzählung allein durch Auslegung des Vertragstext dann doch wieder zu den Betriebskosten nach MRG führen würde. Eine andere vertragliche Regelung dieser Kosten entgegen den Regeln des MRG hält er jedoch für zulässig, da ja die ständige Rechtsprechung auch bei anderen Fragen, wie zum Beispiel der Zulässigkeit von Ablösezahlungen bei freier Mietzinsbildung, zum Schluss kommt, dass diese bei freier Mietzinsbildung nicht zu beanstanden sind.<sup>105</sup> Nach Würth sind zwar mit der Zulässigkeit eines frei vereinbarten Mietzinses weitere Folgen wie der Ausschluss der Rückforderung einer vereinbarungsgemäß geleisteten „Ablöse“ nach § 27 Abs 1 MRG verknüpft und auch die Vorschriften über die Wertsicherung und deren Geltendmachung fänden in diesen Fällen keine Anwendung. Sehr wohl geht er aber von einer Wirksamkeit der Verrechnungs- und Verwendungsvorschriften aus.<sup>106</sup> Hausmanns Argumentation, dass es nicht darauf ankommen kann, wie man eine bestimmte Zahlungsverpflichtung „tauft“,<sup>107</sup> überzeugt, da es sinnwidrig erscheint, eine Weiterverrechnung als Betriebskosten nicht zuzulassen, wenn diese Weiterverrechnung als Komponente des freien Hauptmietzinses gültig vereinbart werden kann. Solange diese Frage noch strittig ist, ist es in der Praxis ratsam, bei der Vertragsgestaltung in diesen Fällen mit großer Sorgfalt vorzugehen und auch auf die Bezeichnungen zu achten, da man sonst Gefahr läuft, im Mietvertrag vereinbarte Kosten trotz der Zulässigkeit einer freien Mietzinsvereinbarung nicht weiterverrechnen zu dürfen.

Im Weiteren ist bei der Anwendung des RBG zu berücksichtigen, dass § 53 MRG nur für jene Objekte gilt, die erst durch einen Verweis des Fördergesetzes unter die Mietzinsbildungsregeln des MG bzw. MRG gebracht wurden. Wie oben bei den einzelnen Fassungen der Gesetze und ihrer Novellen dargestellt, gab es in diesem Bereich jeweils unterschiedliche Regelungen, die an dieser Stelle wieder bedeutsam werden. Denn jene Objekte, die nicht von einem MRG-Verweis erfasst wurden, *„sind auch nicht dem Ausnahmetatbestand des § 12 Abs 3, 1.Satz RGB idF des § 53 MRG zu unterstellen, sondern nach jenen mietzinsrechtlichen Vorschriften zu behandeln, die sich aus den Tatbeständen der §§ 1 und 16 MRG ergeben.“*<sup>108</sup> *„Die Judikatur, der zufolge die Nichtanwendbarkeit des § 16 MRG im Fall einer*

---

<sup>105</sup>Hausmann 2004: 215.

<sup>106</sup>Würth et al. 2009: [§ 53] [2].

<sup>107</sup>Hausmann 2004: 215.

<sup>108</sup>Prader 2009 [§ 53] [E 3], OGH vom 10.12.1991, 5 Ob 137/91.

*begünstigten Rückzahlung nach dem RBG 1971 für alle Wohnungen in Häusern gilt, in denen zumindest der gemeinsamen Benützung der Mieter dienende Gebäudeteile aus Fondsmitteln wiederhergestellt wurden, bezieht sich auf Darlehen, die im Geltungsbereich des WWG 1948 idF der Novelle 1952, BGBl 1952/106, gewährt wurden und könnte allenfalls noch für spätere Novellen zum WWG 1948 (BGBl 1954/154; BGBl 1967/54) Geltung beanspruchen; erging jedoch die Entscheidung über das Fondsansuchen vor dem 01.09.1952, war § 15 Abs 6 WWG idF der WWGN 1950 zu beachten, der nur die "mittels Fondshilfe wiederhergestellten Mietobjekte (Wohnungen und Geschäftsräume)" den Bestimmungen des MG (mit hier nicht zu erörternden Sonderregelungen) und über § 58 Abs 4 MRG letztlich auch dem MRG unterwarf. Nicht betroffen waren also solche Objekte, denen Fondsmittel nur zur Wiederherstellung allgemeiner Teile des Hauses zugute gekommen waren.<sup>109</sup> Dies erklärt sich durch eine teleologische Reduktion auf jene Mietobjekte, die überhaupt erst durch den Verweis des WWG den Zinsbildungsvorschriften des MG bzw. MRG unterworfen wurden.<sup>110</sup> Diese Entscheidung zeigt deutlich, dass es für die Anwendbarkeit der Mietzinsbegünstigung des RBG 1971 idF § 53 MRG für das einzelne Mietobjekt darauf ankommt, ob es nach der für die konkrete Förderung geltenden Fassung des WWG als gefördert angesehen wurde und daher unter die Regelungen des MG bzw. MRG verwiesen wurde.*

Zum Überblick und einfachen Verständnis werden nun wieder dieselben Tabellen wie schon oben bei den Fördergesetzen dargestellt. Jeder Variante wird dabei jeweils die gesetzlich zulässige Mietzinsbildung zugeordnet, diesmal unter der Annahme, dass eine Rückzahlung der jeweiligen Förderung nach den oben erläuterten Regeln des RBG 1971 erfolgte.

---

<sup>109</sup> OGH vom 10.12.1991, 5 Ob 137/91.

<sup>110</sup> OGH vom 11.7.2006, 5 Ob 157/06h.

## Mietzinsbildung bei vorzeitig begünstigter Rückzahlung - RBG 1971 und WWG 1948

<b>RBG 1971/WWG 1948</b>	bei schlichtem Miteigentum	
ungef. NE	keine Anwendung des RBG 1971	angemessener MZ
ungef. WH	keine Anwendung des RBG 1971	Richtwert
gef. NE	RBG 1971 anwendbar	freier Mietzins
gef. WH	RBG 1971 anwendbar	freier Mietzins
keine WH (gef. AT)	keine Anwendung des RBG 1971	Richtwert
keine WH (keine AT)	keine Anwendung des RBG 1971	Richtwert

zum Vergleich:

komplette NE gefördert	RBG 1971 anwendbar	freier Mietzins
komplette NE ungefördert	keine Anwendung des RBG 1971	freier Mietzins

<b>RBG 1971/WWG 1948</b>	bei Wohnungseigentum	
ungeförderte Neuerrichtung	keine Anwendung des RBG 1971	angemessener MZ
Wiederherstellung	keine Anwendung des RBG 1971	Richtwert
geförderte Neuerrichtung	RBG 1971 anwendbar	freier Mietzins
geförderte Wiederherstellung	RBG 1971 anwendbar	freier Mietzins
keine WH (gef. AT)	keine Anwendung des RBG 1971	Richtwert
keine WH (keine AT)	keine Anwendung des RBG 1971	Richtwert

zum Vergleich:

komplette NE gefördert	RBG 1971 anwendbar	freier Mietzins
komplette NE ungefördert	keine Anwendung des RBG 1971	freier Mietzins

## Mietzinsbildung bei vorzeitig begünstigter Rückzahlung - RBG 1971 und WWG 1952

<b>RBG 1971/WWG 1952</b>	bei schlichtem Miteigentum	
ungef. NE	RBG 1971 anwendbar	freier Mietzins
ungef. WH	RBG 1971 anwendbar	freier Mietzins
gef. NE	RBG 1971 anwendbar	freier Mietzins
gef. WH	RBG 1971 anwendbar	freier Mietzins
keine WH (gef. AT)	RBG 1971 anwendbar	freier Mietzins
keine WH (keine AT)	keine Anwendung des RBG 1971	Richtwert

zum Vergleich:

komplette NE gefördert	RBG 1971 anwendbar	freier Mietzins
komplette NE ungefördert	keine Anwendung des RBG 1971	freier Mietzins

<b>RBG 1971/WWG 1952</b>	bei Wohnungseigentum	
ungef. NE	RBG 1971 anwendbar	freier Mietzins
ungef. WH	RBG 1971 anwendbar	freier Mietzins
gef. NE	RBG 1971 anwendbar	freier Mietzins
gef. WH	RBG 1971 anwendbar	freier Mietzins
keine WH (gef. AT)	RBG 1971 anwendbar	freier Mietzins
keine WH (keine AT)	keine Anwendung des RBG 1971	Richtwert

zum Vergleich:

komplette NE gefördert	RBG 1971 anwendbar	freier Mietzins
komplette NE ungefördert	keine Anwendung des RBG 1971	freier Mietzins

Mietzinsbildung bei vorzeitig begünstigter Rückzahlung - RBG 1971,WWG 1954/67

<b>RBG 1971/WWG 1954/1967</b> bei schlichtem Miteigentum		
ungef. NE	keine Anwendung des RBG 1971	angemessener MZ
ungef. WH	keine Anwendung des RBG 1971	Richtwert
gef. NE	RBG 1971 anwendbar	freier Mietzins
gef. WH	RBG 1971 anwendbar	freier Mietzins
keine WH (gef. AT)	RBG 1971 anwendbar	freier Mietzins
keine WH (keine AT)	keine Anwendung des RBG 1971	Richtwert

zum Vergleich:

komplette NE gefördert	RBG 1971 anwendbar	freier Mietzins
komplette NE ungefördert	keine Anwendung des RBG 1971	freier Mietzins

<b>RBG 1971/WWG 1954/1967</b> bei Wohnungseigentum		
ungef. NE	keine Anwendung des RBG 1971	angemessener MZ
ungef. WH	keine Anwendung des RBG 1971	Richtwert
gef. NE	RBG 1971 anwendbar	freier Mietzins
gef. WH	RBG 1971 anwendbar	freier Mietzins
keine WH (gef. AT)	RBG 1971 anwendbar	freier Mietzins
keine WH (keine AT)	keine Anwendung des RBG 1971	Richtwert

zum Vergleich:

komplette NE gefördert	RBG 1971 anwendbar	freier Mietzins
komplette NE ungefördert	keine Anwendung des RBG 1971	freier Mietzins

Abkürzungen:  
 gef. = geförderte  
 ungef. = ungeförderte  
 WH = Wiederherstellung  
 NE = Neuerrichtung  
 AT = geförderte Wiederherstellung von Allgemeinteilen

## Mietzinsbildung bei vorzeitig begünstigter Rückzahlung - RBG 1971 und WFG 1954

RBG 1971/WFG 1954		bei schlichtem Miteigentum
Neuerrichtung gefördert	RBG 1971 anwendbar	freier Mietzins
Neuerrichtung ungefördert	Keine Rückzahlung (da keine Förderung) aber sowieso Teilausnahme § 1 Abs 4 Z 1 MRG	freier Mietzins

  

RBG 1971/WFG 1954		bei Wohnungseigentum
Neuerrichtung gefördert	RBG 1971 anwendbar	freier Mietzins
Neuerrichtung ungefördert	Keine Rückzahlung (weil keine Förderung) aber sowieso Teilausnahme § 1 Abs 4 Z 3 MRG	freier Mietzins

## Mietzinsbildung bei vorzeitig begünstigter Rückzahlung - RBG 1971 und WFG 1968

RBG 1971/WFG 1968		bei schlichtem Miteigentum
Neuerrichtung gefördert	RBG 1971 anwendbar	freier Mietzins
Neuerrichtung ungefördert	Teilausnahme § 1 Abs 4 Z 1 MRG	freier Mietzins

  

RBG 1971/WFG 1968		bei Wohnungseigentum
Neuerrichtung gefördert	RBG 1971 anwendbar	freier Mietzins
Neuerrichtung ungefördert	Teilausnahme § 1 Abs 4 Z 3 MRG	freier Mietzins

## 9.2. Das Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987

Auch das RBG 1987, das mit BGBl 340/1987 erlassen wurde, gewährt wieder einen Nachlass für dieselben Darlehen wie das RBG 1971, und zwar bei einer Restlaufzeit des Förderungsdarlehens von mindestens 20 Jahren 50%, bei einer Restlaufzeit von 10 bis 20 Jahren 40% und in den übrigen Fällen 30%.<sup>111</sup>

Hinsichtlich der Mietzinsbildung ist es jedoch anders ausgestaltet als das RBG 1971. So regelt § 9 Abs 4 RBG 1987, dass bei Neuabschlüssen von Mietverträgen nach begünstigter Teil- oder Volltilgung für die von der Tilgung betroffenen Mietgegenstände ein nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessener Hauptmietzins begehrt werden kann. Von dieser Bestimmung sind wieder jene Objekte ausgenommen, die einer Mietzinsbildung

<sup>111</sup> § 3 Abs 1 RBG 1987.

nach WGG unterliegen. § 53 MRG findet keine Anwendung auf Rückzahlungen nach dem RBG 1987, da er ja eine Änderung des RBG 1971 darstellt. Somit gilt der in § 9 Abs 4 RBG 1987 normierte angemessene Mietzins für die betroffenen Mietgegenstände und nicht der freie Mietzins.

*„Die Ausnahmebestimmungen des Wohnungseigentums gehen allerdings vor, sodass es im Falle der Anwendbarkeit des freien Mietzinses nicht zu einer „Verschlechterung“ kommen kann und der Vermieter durch das RBG 1987 nur den angemessenen Hauptmietzins verrechnen darf.“<sup>112</sup>*

Die oben zum RBG 1971 besprochenen Unterschiede in den Fassungen des WWG sind natürlich auch für die Geltung des RBG 1987 relevant, da dieses die Mietzinsbegünstigung nur für die von der Tilgung betroffenen Mietgegenstände vorsieht.

Die tabellarische Darstellung folgt wieder dem gewohnten Schema, diesmal unter der Annahme, dass die Rückzahlung nach dem RBG 1987 erfolgte.

#### Mietzinsbildung bei vorzeitig begünstigter Rückzahlung - RBG 1987 und WWG 1948

<b>RBG 1987/WWG 1948</b>	bei schlichtem Miteigentum	
ungef. NE	keine Anwendung des RBG 1987	angemessener MZ
ungef. WH	keine Anwendung des RBG 1987	Richtwert
gef. NE	RBG 1987 anwendbar	angemessener MZ
gef. WH	RBG 1987 anwendbar	angemessener MZ
keine WH (gef. AT)	keine Anwendung des RBG 1987	Richtwert
keine WH (keine AT)	keine Anwendung des RBG 1987	Richtwert

zum Vergleich:

komplette NE gefördert	RBG 1987 anwendbar	angemessener MZ
komplette NE ungefördert	keine Anwendung des RBG 1987	freier Mietzins

<b>RBG 1987/WWG 1948</b>	bei Wohnungseigentum	
ungeförderte Neuerrichtung	keine Anwendung des RBG 1987	angemessener MZ
Wiederherstellung	keine Anwendung des RBG 1987	Richtwert
geförderte Neuerrichtung	RBG 1987 anwendbar	angemessener MZ
geförderte Wiederherstellung	RBG 1987 anwendbar	angemessener MZ
keine WH (gef. AT)	keine Anwendung des RBG 1987	Richtwert
keine WH (keine AT)	keine Anwendung des RBG 1987	Richtwert

zum Vergleich:

komplette NE gefördert	RBG 1987 anwendbar	angemessener MZ
komplette NE ungefördert	keine Anwendung des RBG 1987	freier Mietzins

<sup>112</sup> Karauschek/Strafella 2010: 200.

Mietzinsbildung bei vorzeitig begünstigter Rückzahlung - RBG 1987 und WWG 1952

<b>RBG 1987/WWG 1952</b>	bei schlichtem Miteigentum	
ungef. NE	RBG 1987 anwendbar	angemessener MZ
ungef. WH	RBG 1987 anwendbar	angemessener MZ
gef. NE	RBG 1987 anwendbar	angemessener MZ
gef. WH	RBG 1987 anwendbar	angemessener MZ
keine WH (gef. AT)	RBG 1987 anwendbar	angemessener MZ
keine WH (keine AT)	keine Anwendung des RBG 1987	Richtwert

zum Vergleich:

komplette NE gefördert	RBG 1987 anwendbar	angemessener MZ
komplette NE ungefördert	keine Anwendung des RBG 1987	freier Mietzins

<b>RBG 1987/WWG 1952</b>	bei Wohnungseigentum	
ungef. NE	RBG 1987 anwendbar	angemessener MZ
ungef. WH	RBG 1987 anwendbar	angemessener MZ
gef. NE	RBG 1987 anwendbar	angemessener MZ
gef. WH	RBG 1987 anwendbar	angemessener MZ
keine WH (gef. AT)	RBG 1987 anwendbar	angemessener MZ
keine WH (keine AT)	keine Anwendung des RBG 1987	Richtwert

zum Vergleich:

komplette NE gefördert	RBG 1987 anwendbar	angemessener MZ
komplette NE ungefördert	keine Anwendung des RBG 1987	freier Mietzins

<p>Abkürzungen:  gef. = geförderte  ungef. = ungeförderte  WH = Wiederherstellung  NE = Neuerrichtung  AT = geförderte Wiederherstellung von Allgemeinteilen</p>
--

Mietzinsbildung bei vorzeitig begünstigter Rückzahlung - RBG 1987, WVG 1954/67

<b>RBG 1987/WVG 1954/1967</b> bei schlichtem Miteigentum		
ungef. NE	keine Anwendung des RBG 1987	angemessener MZ
ungef. WH	keine Anwendung des RBG 1987	Richtwert
gef. NE	RBG 1987 anwendbar	angemessener MZ
gef. WH	RBG 1987 anwendbar	angemessener MZ
keine WH (gef. AT)	RBG 1987 anwendbar	angemessener MZ
keine WH (keine AT)	keine Anwendung des RBG 1987	Richtwert

zum Vergleich:

komplette NE gefördert	RBG 1987 anwendbar	angemessener MZ
komplette NE ungefördert	keine Anwendung des RBG 1987	freier Mietzins

<b>RBG 1987/WVG 1954/1967</b> bei Wohnungseigentum		
ungef. NE	keine Anwendung des RBG 1987	angemessener MZ
ungef. WH	keine Anwendung des RBG 1987	Richtwert
gef. NE	RBG 1987 anwendbar	angemessener MZ
gef. WH	RBG 1987 anwendbar	angemessener MZ
keine WH (gef. AT)	RBG 1987 anwendbar	angemessener MZ
keine WH (keine AT)	keine Anwendung des RBG 1987	Richtwert

zum Vergleich:

komplette NE gefördert	RBG 1987 anwendbar	angemessener MZ
komplette NE ungefördert	keine Anwendung des RBG 1987	freier Mietzins

Mietzinsbildung bei vorzeitig begünstigter Rückzahlung - RBG 1987 und WFG 1954

<b>RBG 1987/WFG 1954</b> bei schlichtem Miteigentum		
Neuerrichtung gefördert	RBG 1971 anwendbar (und auch sonst angemessener Mietzins)	angemessener MZ
Neuerrichtung ungefördert	Keine Rückzahlung (da keine Förderung), Teilausnahme § 1 Abs 4 Z 1 MRG	freier Mietzins

<b>RBG 1987/WFG 1954</b> bei Wohnungseigentum		
Neuerrichtung gefördert	RBG 1971 prinzipiell anwendbar (angemessener Mietzins), aber da keine Schlechterstellung: so wie sonst freier Mietzins	freier Mietzins
Neuerrichtung ungefördert	Keine Rückzahlung (da keine Förderung) Teilausnahme § 1 Abs 4 Z 3 MRG	freier Mietzins

Mietzinsbildung bei vorzeitig begünstigter Rückzahlung - RBG 1987 und WFG 1968

<b>RBG 1987/WFG 1968</b>	bei schlichtem Miteigentum	
Neuerrichtung gefördert	RBG 1987 anwendbar, aber sowieso	angemessener MZ
Neuerrichtung ungefördert	Teilausnahme § 1 Abs 4 Z 1 MRG	freier Mietzins
<b>RBG 1987/WFG 1968</b>	bei Wohnungseigentum	
Neuerrichtung gefördert	RBG 1987 anwendbar, aber sowieso	angemessener MZ
Neuerrichtung ungefördert	Teilausnahme § 1 Abs 4 Z 3 MRG	freier Mietzins

### 9.3. Zusammenfassung

Zusammengefasst muss also darauf hingewiesen werden, dass alleine die Feststellung dass nach einem der beiden Rückzahlungsbegünstigungsgesetze getilgt wurde, noch nicht für eine konkrete Aussage über die gesetzlich zulässige Mietzinsbildung ausreicht, da man auch in diesen Fällen herausfinden muss, welche Förderung dieser vorzeitig begünstigten Rückzahlung zugrunde lag, welche Fassung des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes für die entsprechende Förderung bedeutsam ist und ob dem konkreten Mietgegenstand daher die Begünstigung zugute kommt oder nicht.

Aber unabhängig von den Fragen des Anwendungsbereichs und der daraus resultierenden Mietzinsbildung kann man die Bestimmungen in den Rückzahlungsbegünstigungsgesetzen - vor allem in jenem aus dem Jahre 1971, durch welches eine freie Mietzinsbildung ermöglicht wird - auch inhaltlich kritisch beleuchten. Denn der sonst so hoch geachtete Mieterschutz wurde hier aus rein fiskalischen Überlegungen des Staates beinahe gänzlich ausgehöhlt, da bei freier Mietzinsbildung auch die restlichen Bestimmungen des MRG keine große schützende Wirkung mehr entfalten können.<sup>113</sup> Zusätzlich birgt es auch noch eine kritisch zu betrachtende Ungleichbehandlung, da bei Vermietung vor 1.1.1982 trotz erfolgter begünstigter Rückzahlung der freie Mietzins den Voraussetzungen des MG (§§ 16 und 16a MG) unterworfen war, während er für Vermietungen nach diesem Stichtag völlig frei ist.<sup>114</sup>

<sup>113</sup> Hausmann/Vonkilch 2007:[§ 53 MRG][1].

<sup>114</sup> Böhm 1996: 354f.

## 10. Landesregelungen

Eine Tendenz zur Verländerung der Förderungsvorschriften war bereits 1954 zu erkennen, da schon das Wohnbauförderungsgesetz 1954 die Umsetzung des Gesetzes den Ländern überantwortete. Im weiteren Verlauf der Zeit beschränkte sich der Gesetzgeber dann immer mehr auf Rahmenvorgaben, sodass auf diese Weise den Länder eine gewisse Gestaltungsmöglichkeit zukam. 1988 bewirkte dann eine Änderung der Bundesverfassung, dass die Materie „Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung“ in den Kompetenzbereich der Länder übertragen wurde.<sup>115</sup> *„Diese sogenannte Verländerung der Wohnbauförderung hat drei Komponenten:*

- 1. Die Herauslösung der Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung aus dem Kompetenztatbestand Volkswohnungswesen des Art 11 Abs 1 Z 3 B-VG und damit den Übergang dieser Materie in die Landesgesetzgebung und – vollziehung gemäß Art 15 Abs 1 B-VG.*
- 2. Die Überführung des Großteils der Inhalte des bestehenden Bundeswohnbauförderungsrechts in Landesrecht.*
- 3. Die Neuregelung der Finanzierung des Wohnbaus.“<sup>116</sup>*

Die Kompetenz, Vorschriften über die Mietzinsbildung im Bereich des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zu erlassen, liegt jedoch nicht bei den Ländern, weshalb die gemeinnützigen Bauvereinigungen aus den landesrechtlichen Fördergesetzen ausgenommen sind.<sup>117</sup> Die förderungsrechtlichen Mietzinsbestimmungen der §§ 32 WFG 1968 und 47 WFG 1984 gelten durch das B-VG BGBl 640/1987 ab 1.1.1988 als Landesgesetze, und ab 1.1.1989 liegt die Kompetenz zur Regelung der Förderung des Wohnbaues und der Wohnhaussanierung bei den Ländern (B-VG BGBl 685/1988), wobei durch die § 15a-B-VG-Vereinbarung mit BGBl 390/1989 klargestellt wird, dass die gemeinnützigen Bauvereinigungen eben nicht in diesen Kompetenzbereich fallen.<sup>118</sup> Seit dieser Änderungen der Kompetenzbereiche gibt es in jedem Bundesland also eigene Gesetze betreffend die Wohnbauförderung sowie auch entsprechende Verordnungen. Diese werden in Folge vorgestellt und - soweit sie für die Mietzinsbildung relevant sind - näher erörtert.

<sup>115</sup> Teschl/Hüttner 2002: VI-VII.

<sup>116</sup> Gutknecht 1993: 350.

<sup>117</sup> Teschl/Hüttner 2002: 160.

<sup>118</sup> Kratschmann/Rießland 1996: 66.

## **10.1. Burgenland**

Nach der Auflistung der wichtigsten Bestimmungen zur Wohnbauförderung im Burgenland werden die für die Mietzinsbildung relevanten Regelungen näher betrachtet und die gesetzlich zulässige Mietzinsbildung erörtert.

### **10.1.1 Förderungsvorschriften**

Die relevanten Gesetze und Verordnungen betreffend die Förderungsvorschriften für den Wohnungsbau im Burgenland:<sup>119</sup>

- Burgenländisches Wohnbauförderungsgesetz 2005 (Bgl. WFG 2005)
- Burgenländische Wohnbauförderungsverordnung 2005 (Bgl. WFVO 2005)
- Burgenländische Dorferneuerungsverordnung
- Burgenländische Höchstverzinsung von Fremddarlehen

Für die Mietzinsbildung von Bedeutung sind vor allem das Wohnbauförderungsgesetz 2005 sowie die Wohnbauförderungsverordnung 2005, deren Bestimmungen nun näher betrachtet werden.

### **10.1.2 Mietzinsbildung**

Das Burgenländische Wohnbauförderungsgesetz wurde mit LGBl 1/2005 am 14.1.2005 kundgemacht. Am 3. März desselben Jahres folgte dann mit LGBl 20/2005 die Wohnbauförderungsverordnung 2005. Novellierung fanden beide dann im Jahre 2008 mit LGBl 52/2008 und LGBl 62/2008. Das Wohnbauförderungsgesetz wurde 2009 – LGBl 46/2009 - nochmals novelliert und erst kürzlich folgte die burgenländische Wohnbauförderungsgesetznovelle 2011, die mit LGBl 5/2012 am 24.1.2012 kundgemacht wurde.

Das Burgenländische Wohnbauförderungsgesetz regelt die Förderung der Errichtung von Eigenheimen, Gruppenwohnbauten, Reihenhäusern, Wohnungen und Wohnheimen; der Sanierung von Eigenheimen, Gruppenwohnbauten, Reihenhäusern, Wohnungen und Wohnheimen und der damit in Verbindung stehenden Zubauten und Dachgeschoßausbauten; der Schaffung von Wohnraum, von behindertengerechten Baumaßnahmen, des Ankaufs eines nicht geförderten Eigenheimes, des Ankaufs einer nicht geförderten Eigentumswohnung, der Installation von Alarmanlagen und Sicherheitstüren sowie von Alternativ-

---

<sup>119</sup> Internetseite der Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen  
<http://www.fgw.at/publikationen/burgenland.htm>

energieanlagen und gewährt Eigenmittlersatzdarlehen für Wohnungswerberinnen bzw. Wohnungswerber mit einem geringen Pro-Kopf-Einkommen im Falle einer Bewerbung um eine Wohnung sowie Wohnbeihilfe.<sup>120</sup>

§ 25 Bgld. WFG regelt die Mietzinsbildung der geförderten Wohnungen und normiert, dass der Mietzins bzw. das Nutzungsentgelt für diese Wohnungen höchstens die Höhe der Berechnung nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes - WGG - erreichen darf.

Es gibt aber noch weitere Einschränkungen bei der Vermietung. So ist nicht nur die Höhe geregelt, sondern die Vermietung im Eigenheimbereich gänzlich untersagt.<sup>121</sup>

Weiters gibt es nicht nur hinsichtlich der Höhe des zulässigen Mietzinses sondern auch hinsichtlich des Personenkreises Einschränkungen. Geförderte Wohnungen und Reihenhäuser dürfen nach § 5 Bgld. WFG nämlich nur an begünstigte Personen vermietet werden – eine Vermietung an nicht begünstigte Personen ist nur mit Zustimmung des Landes in sozial begründeten Fällen, wie z.B. Ehescheidung, für die Dauer von höchstens 12 Monaten erlaubt.<sup>122</sup> Eine Weitergabe einer geförderten Wohnung ohne Zustimmung des Landes an eine nicht begünstigte Person stellt sogar einen Kündigungsgrund für das Förderungsdarlehen dar.<sup>123</sup> In der Wohnbauförderungsverordnung ist auch festgelegt, dass bei Förderansuchen für die Errichtung oder Sanierung eines Gebäudes mit mehr als zwei Wohnungen, von Reihenhäusern sowie von Wohnheimen und Gruppenwohnbauten eine schriftliche Zusicherung erteilt werden muss, wodurch sich der Förderungswerber verpflichtet, diese *„Wohnungen und Reihenhäuser nur an begünstigte Personen zu vergeben, dies zu prüfen und auf Verlangen der Landesregierung Einsicht in die Unterlagen zu gewähren bzw. alle zur Prüfung der Förderungswürdigkeit erforderlichen Unterlagen der Landesregierung vorzulegen.“*<sup>124</sup>

## 10.2. Kärnten

Nach der Auflistung der wichtigsten Bestimmungen zur Wohnbauförderung in Kärnten werden die für die Mietzinsbildung relevanten Regelungen näher betrachtet und die gesetzlich zulässige Mietzinsbildung erörtert.

---

120 Burgenländische Wohnbaufibel 2011: 4.

121 § 10 Abs 6 Bgld. WFG 2005 idF 2011.

122 § 10 Abs 5 Z 6 Bgld. WFG 2005 idF 2011.

123 § 16 Abs 1 Z 8 Bgld. WFG 2005 idF 2011.

124 § 4 Abs 2 Z 2 lit b Bgld. WFVO 2005.

### **10.2.1 Förderungsvorschriften**

Die relevanten Gesetze und Verordnungen betreffend die Förderungsvorschriften für den Wohnungsbau in Kärnten:<sup>125</sup>

- Kärntner Wohnbauförderungsgesetz (K-WBFG)
- Vergabeverordnung
- Wohnhaussanierungsverordnung
- Wohnbeihilfenverordnung
- Rückzahlungsbegünstigungsverordnung
- Winterbaumehrkostenverordnung
- Verordnung der Landesregierung vom 29. September 2004, mit der das höchstzulässige Jahreseinkommen gemäß Anlage I des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes valorisiert wird
- Wohn- und Siedlungsfonds
- Verordnung der Landesregierung vom 7. April 1987 über die begünstigte Rückzahlung von Darlehen aus dem Wohn- und Siedlungsfonds für das Land Kärnten

### **10.2.2 Mietzinsbildung**

Das Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 1997 – LGBl 60/1997 - zuletzt geändert durch LGBl 79/2011 regelt die Förderung der Errichtung von Wohnraum durch Neu-, Um-, Ein- oder Zubauten und Revitalisierung erhaltenswerten Altbestandes, des Ersterwerbs von nicht gefördertem Wohnbau, der Wohnraumsanierung und von Maßnahmen zur Erleichterung der Eigenmittelaufbringung und zur Vermeidung unzumutbarer Wohnungsaufwandsbelastungen.<sup>126</sup>

Dabei gilt es hinsichtlich der Mietzinsbildung zwischen Eigenheimen und Mietwohnungen zu unterscheiden. Mietwohnungen dürfen gemäß § 14 Abs 1 K-WBFG nur von gemeinnützigen Bauvereinigungen nach WGG und Gemeinden gefördert errichtet werden. Die Mietzinsbildung ist für die Gemeinden – die gemeinnützigen Bauvereinigungen liegen nicht im Kompetenzbereich des Landes – in § 33 K-WBFG geregelt. Diese Wohnungen dürfen höchstens nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes vermietet werden. Zudem gilt auch, dass die Vermietung nur an begünstigte Personen erfolgen darf.<sup>127</sup>

---

<sup>125</sup> <http://www.fgw.at/publikationen/kaernten.htm>

<sup>126</sup> § 1 K-WBFG 1997.

<sup>127</sup> § 16 Abs 3 K-WBFG 1997.

Für die Vermietung von im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen an nicht nahestehende Personen ist auf begründeten Antrag eine Genehmigung des Landes nach § 34 K-WBFG 1997 notwendig. Dies ist möglich, wenn die Wohnung wegen Abwesenheit aufgrund zwingender beruflicher Gründe oder aufgrund von Unterrichtszwecken für einen Zeitraum von mehr als zwei Jahren, in anderen berücksichtigungswürdigen Fällen für einen Zeitraum von maximal zwei Jahren vom Eigentümer und seinen Haushaltsangehörigen nicht benützt werden kann und das für die Überlassung der Wohnung zu entrichtende Entgelt den nach den Bestimmungen des WGG zu beurkundenden Mietzins nicht übersteigt.

### **10.3. Niederösterreich**

Nach der Auflistung der wichtigsten Bestimmungen zur Wohnbauförderung in Niederösterreich werden die für die Mietzinsbildung relevanten Regelungen näher betrachtet und die gesetzlich zulässige Mietzinsbildung erörtert.

#### **10.3.1 Förderungsvorschriften**

Die relevanten Gesetze und Verordnungen betreffend die Förderungsvorschriften für den Wohnungsbau in Niederösterreich:<sup>128</sup>

- NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 (N.ö. WFG 2005)
- NÖ Wohnungsförderungsverordnung 1990
- NÖ Wohnbeihilfenverordnung 1990
- NÖ Wohnbauvergabeverordnung 1990
- NÖ Landeswohnbauförderungsgesetz 1977
- Landeswohnbauförderungsstatut 1986
- Fonds-Nachlassverordnung 2002
- NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien

#### **10.3.2 Mietzinsbildung**

Nach der „Verlängerung“ der Wohnbauförderung hat der Landtag von Niederösterreich am 6. Juli 1989 das NÖ Wohnungsförderungsgesetz beschlossen. Durch die Landesregierung folgten dann am 11. Juli 1989 die drei Durchführungsverordnungen – die NÖ Wohnungsförderungsverordnung, die NÖ Wohnbauvergabe 1990 und die NÖ Wohnbeihilfenverordnungen 1990. Diese

---

<sup>128</sup> <http://www.fgw.at/publikationen/noe.htm>

Bestimmungen traten mit 1. Jänner 1990 in Kraft.<sup>129</sup> Nach mehreren Novellierungen folgte dann das Wohnungsförderungsgesetz 2005, LGBl 28/2005, das seither zweimal novelliert wurde – einmal 2009 durch LGBl 146/2009 und einmal 2010 durch LGBl 75/2010.

Die Möglichkeit der geförderten Errichtung von Wohnungen steht nach diesem Gesetz Gemeinden und gemeinnützigen Bauvereinigungen nach WGG zu, während natürliche Personen bei der Errichtung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen bzw. deren Erwerb gefördert werden.<sup>130</sup>

§ 14 Nö WFG 2005 verweist hinsichtlich der zulässigen Mietzinsbildung für geförderte Wohnungen auf die wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen oder auf die zutreffenden mietrechtlichen Bestimmungen, was im ehemaligen Wohnungsförderungsgesetz von 1989 noch anders geregelt war, welches konkrete Vorschriften zur Berechnung des Mietzinses für gefördert errichtete Wohnungen vorsah (§ 31 Nö WFG 1989).

Nähere Regelungen zur Förderung der Errichtung von Wohnungen und deren Vermietung finden sich in den Wohnungsförderungsrichtlinien 2011. Dort findet sich in § 7 die Bestimmung, dass es einen Kündigungsgrund für die Förderung darstellt, wenn ohne Zustimmung der Landesregierung in der geförderten Wohnung Personen wohnen, bei denen es sich nicht um nahestehende Personen handelt. Der Förderungswerber ist nach § 26 Abs 2 lit b der Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 verpflichtet, die Wohnung nur an förderungswürdige Personen zu vergeben und dies zu prüfen. Bei gemeinnützigen Bauvereinigungen kann zudem vorgesehen werden, dass das Land Niederösterreich für jede 4. Wohnung das Vorschlagsrecht erhält, so dass diese Wohnungen an Personen vermietet werden müssen, die vom Land namhaft gemacht werden.

#### **10.4. Oberösterreich**

Nach der Auflistung der wichtigsten Bestimmungen zur Wohnbauförderung in Oberösterreich werden die für die Mietzinsbildung relevanten Regelungen näher betrachtet und die gesetzlich zulässige Mietzinsbildung erörtert.

---

<sup>129</sup> Wally 2003: 3.

<sup>130</sup> § 3 Abs 1 Nö WFG 2005.

#### **10.4.1 Förderungsvorschriften**

Die relevanten Gesetze und Verordnungen betreffend die Förderungsvorschriften für den Wohnungsbau in Oberösterreich:<sup>131</sup>

- O.ö. Wohnbauförderungsgesetz 1993 (O.ö. WFG 1993)
- O.ö. Neubauförderungs-Verordnung 2009
- O.ö. Eigenheim-Verordnung 2012
- O.ö. Eigentumswohnungs-Verordnung 2012
- O.ö. Wohnhaussanierungs-Verordnung 2009
- O.ö. Wohnbeihilfen-Verordnung 2009
- O.ö. Einkommensgrenzen-Verordnung 2008
- O.ö. Rückzahlungs-Verordnung 2009
- O.ö. Rückzahlungsverpflichtungs-Verordnung (Aufhebung)
- O.ö. Zinsenzuschussabgeltungs-Verordnung 2001
- O.ö. Katastrophenhilfsverordnung-Wohnbau
- O.ö. Kaufförderungs-Verordnung 2008
- O.ö. Fertigstellungsförderung-Verordnung 2008
- O.ö. Energiespar-Verordnung 2008
- Vergaberichtlinien
- Landes-Wohnungs- und Siedlungsfondsgesetz
- Landes-Wohnungs- und Siedlungsfondsgesetz/Zinssatz
- Satzung des Landes-Wohnungs- und Siedlungsfonds
- Richtlinien der O.ö. Landesregierung über die Gewährung von Wohnungszuschüssen vom 19. Februar 1999
- O.ö. Landesregierung vom 28. Dezember 1993 für Förderungen bei Beschaffung von Wohnungen und Eigenheimen

#### **10.4.2 Mietzinsbildung**

Das oberösterreichische Wohnbauförderungsgesetz 1990 wurde nach Novellen 1992 im Jahr 1993 mit LGBl 6/1993 wiederverlautbart. Zuletzt wurde es mit LGBl 82/2009 geändert. Das Land Oberösterreich fördert nach diesem Gesetz:

die Errichtung (einschließlich der Fertigstellung) von Wohnungen, Eigenheimen, Reihenhäusern, Wohnhäusern und Wohnheimen; die Sanierung von Wohnungen, Eigenheimen, Reihenhäusern, Wohnhäusern und Wohnheimen sowie den Zubau

---

<sup>131</sup> <http://www.fgw.at/publikationen/ooe.htm> (mit Aktualisierungen)

von Wohnräumen; den Kauf von Wohnungen, Eigenheimen, Reihenhäusern oder Wohnhäusern; die Errichtung von Energiegewinnungsanlagen, die erneuerbare Energieträger nutzen (z.B. Solaranlagen, Wärmepumpen) sowie Vorhaben zur qualitativen Verbesserung der Wohnversorgung und des Wohnumfeldes.

Gemäß § 7 Abs 1 Oö. WFG 1993 kann eine Förderung zur Errichtung von Wohnungen, Eigenheimen, Reihenhäusern, Wohnhäusern und Wohnheimen sowohl Personen gewährt werden, wenn diese zum Zeitpunkt der Einbringung ihres Ansuchens förderbare Personen sind, als auch gemeinnützigen Bauvereinigungen, Gemeinden oder privaten Bauträgern, wobei in diesen Fällen die Wohnungen nur an förderbare Personen überlassen werden dürfen. Förderbare Personen sind nach § 2 Z 13 Oö. WFG 1993 Personen, die beabsichtigen die Wohnung ausschließlich zur Befriedigung ihres dauernden Wohnbedürfnisses zu verwenden, die eigenberechtigt sind und die ein gewisses Jahreshaushaltseinkommen nicht überschreiten.

Unter den Kündigungsgründen für die Förderung sieht § 29 Abs 1 Z 2 Oö. WFG 1993 auch den Fall vor, wenn der Eigentümer oder Mieter die geförderte Wohnung nicht dauernd bewohnt. Eine Ausnahme davon gilt gemäß Abs 2 dann, wenn der Eigentümer oder Mieter die Wohnung aus berücksichtigungswürdigen Gründen, wie z.B. wegen eines Kur- oder Krankenhausaufenthaltes oder aus zwingenden beruflichen Gründen, vorübergehend nicht bewohnt. In diesen Fällen kann auch die Zustimmung zur zeitlich beschränkten Vermietung einer geförderten Wohnung erteilt werden, wobei hier nur eine kostendeckende Vermietung von der Höhe der Mietzinsbildung her erlaubt ist.

## **10.5. Salzburg**

Nach der Auflistung der wichtigsten Bestimmungen zur Wohnbauförderung in Salzburg werden die für die Mietzinsbildung relevanten Regelungen näher betrachtet und die gesetzlich zulässige Mietzinsbildung erörtert.

### **10.5.1 Förderungsvorschriften**

Die relevanten Gesetze und Verordnungen betreffend die Förderungsvorschriften für den Wohnungsbau in Salzburg:<sup>132</sup>

---

<sup>132</sup> <http://www.fgw.at/publikationen/salzburg.htm>

- Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 1990 (S WFG 1990)
- Wohnbauförderungs-Durchführungsverordnung - WFV
- Sonderwohnbauförderungs-Durchführungsverordnung
- Rückzahlungsbegünstigungs-Verordnung 2005
- Konversions- und Rückzahlungsbegünstigungs-Verordnung für Mietwohnungen und Wohnheime
- Sonder-Wohnbauförderungsgesetz 1997
- Salzburger Sonder-Wohnbauförderungsgesetz 2010
- 2. Sonder-Wohnhaussanierungsgesetz
- Gesetz vom 21. Dezember 1988, mit dem das Wohnbauförderungsgesetz 1984, das Wohnbauförderungsgesetz 1968 und das Wohnhaussanierungsgesetz geändert werden.
- Gesetz vom 14. Dezember 1989, mit dem das Wohnbauförderungsgesetz 1984, das Wohnbauförderungsgesetz 1968 und das Wohnhaussanierungsgesetz geändert werden.

### **10.5.2 Mietzinsbildung**

Das Gesetz vom 24. Oktober 1990 über die Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung im Land Salzburg, LGBl Nr 1/1991, erfuhr bis heute zahlreiche Novellierungen, zuletzt durch LGBl 119/2011. Es regelt nach § 1 Abs 2 S WFG 1990 die Förderung der Errichtung von Wohnungen und Wohnheimen; der Sanierung von Wohnhäusern, Wohnungen und Wohnheimen und des Erwerbs von Wohnungen, wobei nicht nur zwischen Erwerb, Sanierung und Errichtung unterschieden wird, sondern bei der geförderten Errichtung von Wohnungen auch unterschiedliche Regelungen für die folgenden Kategorien bestehen: Errichtung von Doppel- und Einzelhäusern, Errichtung von Bauernhäusern, Errichtung einer Austragswohnung, Errichtung von Wohnungen im Wohnungseigentum und in Häusern in der Gruppe, Errichtung von Mietwohnungen und Errichtung von Wohnheimen.

§ 15 S WFG 1990 sieht bei der Aufzählung der Kündigungsgründe der Förderdarlehen vor, dass ein Darlehen gekündigt wird, wenn eine zur Benützung durch den geförderten Eigentümer bestimmte Wohnung weder von diesem noch von ihm nahestehenden Personen zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet wird – außer er ist wegen Krankheit, zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus zwingenden beruflichen Gründen

vorübergehend abwesend - bzw. wenn bei der geförderten Errichtung von Mietwohnungen die Wohnungen nicht begünstigten Personen überlassen werden. Förderungen der Errichtung von Mietwohnungen können bei Vorliegen weiterer Voraussetzungen - z.B. der Verpflichtung nach § 31 Abs 4 lit a S WFG 1990 ausschließlich an begünstigte Personen zu vermieten (neben der Möglichkeit der Weitergabe an Dienstnehmer, Menschen mit Behinderung, sozial- und einkommensschwache Menschen) - Gemeinden oder juristische Personen im Alleineigentum von Gemeinden und gemeinnützige Bauvereinigungen gemäß dem WGG erhalten. Hinsichtlich der Mietzinsbildung verweist das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz auf die Bestimmungen des § 14 WGG.

## **10.6. Steiermark**

Nach der Auflistung der wichtigsten Bestimmungen zur Wohnbauförderung in Salzburg werden die für die Mietzinsbildung relevanten Regelungen näher betrachtet und die gesetzlich zulässige Mietzinsbildung erörtert.

### **10.6.1 Förderungsvorschriften**

Die relevanten Gesetze und Verordnungen betreffend die Förderungsvorschriften für den Wohnungsbau in der Steiermark:<sup>133</sup>

- Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993 (Stmk. WFG 1993)
- Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993
- Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 7. Juli 2008, mit der die Einkommensgrenzen geregelt werden (Einkommensgrenzenverordnung 2008)
- Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 2. Oktober 2006, mit der die Gewährung von Wohnbeihilfe geregelt wird (Wohnbeihilfenverordnung)
- Gesetz vom 14. März 1979, mit dem ein Wohnbauförderungsbeirat eingerichtet wird
- Steiermärkisches Landes-Förderungsverkaufs-Gesetz 2002 - Gesetz vom 3. Februar 2002 über den Verkauf von Forderungen des Landes Steiermark

---

<sup>133</sup> <http://www.fgw.at/publikationen/steiermark.htm>

## 10.6.2 Mietzinsbildung

In der Krisenzeit nach dem Zweiten Weltkrieg gab es nicht nur die oben bereits näher beschriebenen bundesgesetzlichen Förderungsmittel, sondern auch die Länder richteten eigene Förderungsprogramme ein. 1949 wurde in der Steiermark ein Wohnbauförderungsfonds installiert, da allein in der Steiermark während des Zweiten Weltkriegs 17.249 Wohnobjekte beschädigt und 5.531 vollständig vernichtet worden sind.<sup>134</sup>

1974 wurde dieser Wohnbauförderungsfonds durch ein neues Landeswohnbauförderungsgesetz novelliert, und 1986 wurde dieses Steiermärkische Landeswohnbauförderungsgesetz 1974 durch eine Kundmachung wieder verlautbart, da es aufgrund mehrerer Novellen unübersichtlich geworden war. Nach der Übertragung der Gesetzgebungs- und Vollziehungskompetenz der Wohnbauförderung auf die Länder wurde in Folge am 20. Juni 1989 das Steiermärkische Wohnbauförderungsgesetz 1989 zusammen mit einer Durchführungsverordnung erlassen, das alle bisherigen Förderungsgesetze ablöste und seither oftmals novelliert wurde.<sup>135</sup> Die letzte Novelle des Stmk WFG von 1993 (Stammfassung LGBl 25/1993) erfolgte 2011 mit LGBl 59/2011.

Dieses Gesetz regelt die Förderung der Errichtung von Wohnungen und Wohnheimen, des Ersterwerbs von Eigentumswohnungen, der Sanierung von Wohnhäusern, Wohnungen und Wohnheimen, des Wohnungserwerbs bei Hausstandsgründung von Jungfamilien sowie von Maßnahmen im Zusammenhang mit der Schaffung oder Verbesserung der Wohnversorgung, der Ortserneuerung oder Wohnumfeldverbesserung.<sup>136</sup>

Das Steiermärkische Wohnbauförderungsgesetz 1993 regelt, dass ein Wohnungseigentümer für eine geförderte Eigentumswohnung bei einer Vermietung, die nur im Fall einer gerechtfertigten Abwesenheit und mit Bewilligung des Landes erfolgen kann, höchstens eine kostendeckende Miete verlangen darf, sodass bei so einer Vermietung keinerlei Gewinn erzielt werden kann.<sup>137</sup>

Hinsichtlich der Mietzinsbestimmungen bei gefördert errichteten Mietwohnungen gilt § 51 Stmk WFG 1993. Dieser ist jedoch nur für Genossenschaften und Gemeinden interessant, da nur diesen ein Darlehen zur Errichtung von Mietwohnungen gewährt wird. Privaten wird nämlich kein Darlehen zur Errichtung von Mietwohnungen

---

134 Redik/Poier 2002: 298.

135 Redik/Poier 2002: 299f.

136 Redik/Poier 2002: 300.

137 Karaschek/Strafella 2010: 193f.

sondern lediglich ein Darlehen für eine umfassende Sanierung gewährt.<sup>138</sup>

Gemäß § 51 Stmk WFG 1993 setzt sich der Mietzins für Neubauten folgendermaßen zusammen:

- aus dem Betrag, der unter Zugrundelegung der Endabrechnung zur Tilgung und Verzinsung der auf den Mietgegenstand entfallenden Darlehen (abzüglich allfälliger Zuschüsse) bzw. zur Rückzahlung und Verzinsung von Annuitäten und Zinszuschüssen erforderlich ist;
- aus dem Betrag, der unter Zugrundelegung der Endabrechnung zur Abstattung der auf den Mietgegenstand entfallenden Eigenmittel des Vermieters erforderlich ist, wobei dem Betrag ein Abstattungszeitraum von mindestens 20 und höchstens 35 Jahren sowie eine jährliche Verzinsung von höchstens 6 % abzüglich allfälliger Zuschüsse zugrunde zu legen sind;
- aus einem Anteil der Grundkosten, wobei jährlich bis zu 6 % des zum Zeitpunkt des Baubeginns geltenden Einheitswertes zugrunde zu legen sind, im Falle der Einräumung eines Baurechtes, dem Bauzins;
- aus einem zur ordnungsgemäßen Erhaltung des Gebäudes unter Einrechnung der Mietzinseinnahmen gemäß Abs. 4 jeweils erforderlichen Betrag zur Bildung einer Rückstellung.

## **10.7. Tirol**

Nach der Auflistung der wichtigsten Bestimmungen zur Wohnbauförderung in Tirol werden die für die Mietzinsbildung relevanten Regelungen näher betrachtet und die gesetzlich zulässige Mietzinsbildung erörtert.

### **10.7.1 Förderungsvorschriften**

Die relevanten Gesetze und Verordnungen betreffend die Förderungsvorschriften für den Wohnungsbau in Tirol:<sup>139</sup>

- Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991 (TWFG 1991)
- Tiroler Wohnbauförderungsverordnung
- Wohnbauförderungsrichtlinie 2010
- Wohnhaussanierungsrichtlinie 2010
- Rückzahlungsverordnung

---

<sup>138</sup> Karauschek/Strafella 2010: 194.

<sup>139</sup> <http://www.fgw.at/publikationen/tirol.htm>

### 10.7.2 Mietzinsbildung

Das Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991, LGBl 55/1991, zuletzt geändert durch LGBl 30/2011, regelt die Förderung für die Errichtung von Wohnhäusern, Wohnungen und Wohnheimen; für den Ersterwerb von Wohnhäusern und Wohnungen und für die Sanierung von Wohnhäusern, Wohnungen und Wohnheimen. Unter bestimmten Voraussetzungen (ärztliche Betreuung, Versorgung der Wohnbevölkerung, Revitalisierung von Ortskernen) ist auch eine Förderung für die Errichtung von Geschäftsräumlichkeiten zu gewähren.<sup>140</sup>

Hinsichtlich der Mietzinsbildung für Wohnungen oder Geschäftsräume, für deren Errichtung oder Erwerb eine Förderung gewährt wurde, normiert § 27 TWFG 1991, dass sich der höchstzulässige Hauptmietzins zusammensetzt:

- aus dem Betrag, der unter Zugrundelegung der Endabrechnung zur Tilgung und Verzinsung des Darlehens abzüglich eines Zuschusses, jedoch zuzüglich allfälliger Rückzahlungsraten für gewährte Zuschüsse erforderlich ist;
- aus dem Betrag, der zur Abstattung der Eigenmittel oder zur Abgeltung der Eigenleistungen des Vermieters erforderlich ist (Abstattungszeitraum von 20 Jahren, jährliche Verzinsung von maximal 4%);
- aus einem Anteil an den Grundkosten (jährlich maximal 6% des Einheitswertes zu Baubeginn, bei nach dem 31.12.1995 geförderten oder neu vergebenen geförderten Wohnungen jährlich bis zu 4% der zum Zeitpunkt der Wohnungsvergabe angemessenen Grundkosten pro Quadratmeter Nutzfläche), im Fall der Einräumung eines Baurechts aus dem Baurechtszins;
- aus einem zur ordnungsgemäßen Erhaltung des Gebäudes jeweils erforderlichen Betrag zur Bildung einer Rückstellung;

Dieser zur ordnungsgemäßen Erhaltung des Gebäudes erforderliche Betrag wird von der Landesregierung durch Verordnung festgesetzt, wobei auf die auf Grund des Alters des Gebäudes sich ergebenden durchschnittlichen Erhaltungskosten je Quadratmeter Nutzfläche Bedacht zu nehmen ist. § 2 der Tiroler Wohnbauförderungsverordnung, LGBl 81/1991 idF LGBl 102/2006 setzt diesen Betrag in folgender Höhe an:

- bei Gebäuden mit einem Alter von weniger als zehn Jahren höchstens 2,40 €

---

<sup>140</sup> § 5 Abs 2 TWFG 1991.

- bei Gebäuden mit einem Alter von zehn bis weniger als 20 Jahren höchstens 4,80 €
- bei Gebäuden mit einem Alter von 20 oder mehr Jahren höchstens 9,60 €

je Quadratmeter Nutzfläche und Jahr.

Auch die Kündigungsgründe sind bei der Tiroler Wohnbauförderung wieder zu berücksichtigen. Es liegt ein Kündigungsgrund vor, wenn die zur Benützung durch den Eigentümer bestimmte Wohnung weder von diesem noch von ihm nahestehenden Personen zur Befriedigung ihres regelmäßigen Wohnbedürfnisses verwendet wird (Ausnahme bei wegen Krankheit, Kur- oder Unterrichtszwecken, aus zwingenden beruflichen oder sonstigen wichtigen Gründen vorübergehender Abwesenheit).

Weiters ist es ein Kündigungsgrund, wenn der Förderungswerber Wohnungen an nicht begünstigte Personen überlässt. Nach § 27 Abs 5 TWFG 1991 kann das Land Tirol im Falle einer gerechtfertigten Abwesenheit des Eigentümers oder Wohnungseigentümers die Zustimmung zu einer kostendeckenden Vermietung erteilen.

## **10.8. Vorarlberg**

Nach der Auflistung der wichtigsten Bestimmungen zur Wohnbauförderung in Vorarlberg werden die für die Mietzinsbildung relevanten Regelungen näher betrachtet und die gesetzlich zulässige Mietzinsbildung erörtert.

### **10.8.1 Förderungsvorschriften**

Die relevanten Gesetze und Verordnungen betreffend die Förderungsvorschriften für den Wohnungsbau in Vorarlberg:<sup>141</sup>

- Wohnbauförderungsgesetz
- Neubauförderungsrichtlinie 2012
- Wohnhaussanierungsrichtlinie 2012
- Wohnbeihilfenrichtlinie 2012
- Energieförderungsrichtlinie 2012
- Wohnbaufondsgesetz
- Verordnung der Vorarlberger Landesregierung über die Satzungen des Wohnbaufonds für das Land Vorarlberg
- Wohnbaufondsrichtlinie 2012

<sup>141</sup> [www.fgw.at/publikationen/vorarlberg.htm](http://www.fgw.at/publikationen/vorarlberg.htm) (mit Aktualisierungen)

### **10.8.2 Mietzinsbildung**

Das mit LGBl 31/1989 geschaffene Wohnbauförderungsgesetz – Gesetz über die Förderung der Errichtung und der Erneuerung von Wohnraum sowie die Gewährung von Wohnbeihilfen - wurde mehrmals novelliert, zuletzt durch LGBl 25/2011. Es regelt die Förderung der Errichtung und des Ersterwerbs von Wohnhäusern und Wohnungen sowie die Gewährung von Wohnbeihilfe, wobei unterschieden wird, wem die Errichtung welcher Objekte gefördert wird. So können natürliche Personen neben anderen Förderungen eine Förderung der Errichtung von Mietwohnungen (und damit verbundenen Tiefgaragenplätzen) als auch von Wohnungen durch Zu-, Ein- und Umbauten erhalten. Für Gemeinden gibt es eine Förderung zur Errichtung von Mietwohnungen und Wohnheimen (und damit verbundenen Tiefgaragenplätzen), während es für gemeinnützige Bauvereinigungen zusätzlich dazu auch Förderungen zur Errichtung von Eigentumswohnungen (und damit verbundenen Tiefgaragenplätzen) als auch von Wohnhäusern in verdichteter Bauweise, die als Eigenheime in das Eigentum übertragen werden sollen, gibt. Weiters gibt es für Unternehmungen die Möglichkeit der geförderten Errichtung von Dienstnehmerwohnungen und für Körperschaften, Anstalten und Stiftungen mit gemeinnützigem, mildtätigem oder kirchlichem Zweck die Möglichkeit der geförderten Errichtung von Wohnheimen. Auch juristische Personen und Personengesellschaften können Mietwohnungen (und damit verbundene Tiefgaragenplätze) gefördert errichten.<sup>142</sup>

Als einer der Kündigungsgründe gilt es auch hier nach § 6 Abs 2 lit a Vorarlberger WFG wieder, wenn eine Wohnung, die zur Benützung durch den Eigentümer bestimmt ist, weder von diesem noch vom Ehegatten (bzw. eingetragenen Partner) oder von Verwandten in gerader Linie (einschließlich der Wahlkinder) zur Deckung des ständigen, dringenden Wohnbedarfes verwendet wird, es sei denn, der Wohnungsinhaber ist wegen Krankheit, zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus zwingenden beruflichen Gründen vorübergehend abwesend.

Die genauen Regelungen der Förderung von Mietwohnungen finden sich in den Neubauförderungsrichtlinien 2012. Dort ist in § 10 auch die Errichtung von Mietwohnungen (das Investorenmodell) genau geregelt. Voraussetzungen sind: der Kauf von Wohnungen in Mehrwohnungshäusern, die barrierefrei errichtet worden sind; eine Förderfläche von höchstens 80 m<sup>2</sup> Nutzfläche; es können maximal 10 Wohnungen pro Förderungswerber von 2002 bis 2012 gefördert werden; maximal

---

<sup>142</sup> § 3 Abs 2 Vorarlberger WFG.

30% der Wohnungen der Wohnanlage können als Mietwohnungen gefördert werden; es gelten Kaufpreis Obergrenzen; Für den Mietzins gilt bei diesem Modell: *„die Miete (ohne Betriebskosten und USt) darf bis zur gänzlichen Kredittilgung € 6,40 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche nicht übersteigen. Diese Mietzinsobergrenze gilt absolut. Sie schließt alle Nebenflächen wie Balkone, Terrassen, Keller usw. mit ein. Das Mietentgelt ist unabhängig von allfälligen Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen. Sie darf auch nicht durch Abgeltungen für allfällige Wohnungseinrichtungen überschritten werden. Für Autoabstellplätze kann eine monatliche Nettomiete von höchstens € 30,--, für Carports von € 45,--, für Garagen und Tiefgarageneinstellplätze von höchstens € 60,-- verlangt werden. Das Mietentgelt kann nach dem Lebenshaltungskosten- oder Verbraucherpreisindex wertgesichert werden.“*<sup>143</sup>

Eine weitere Form der geförderten Wohnungen sieht die Wohnbaufondsrichtlinie 2012 vor, indem sie die geförderte Errichtung von Not- und Startwohnungen regelt. Gemäß § 4 Abs 4 Wohnbaufondsrichtlinie 2012 verpflichtet sich der Förderer für die Darlehenslaufzeit, Notwohnungen nur an Personen oder Familien zu vergeben, die durch außergewöhnliche Ereignisse oder sonstige nicht durch sie selbst verursachte Umstände obdachlos sind. Die Notwohnung soll höchstens bis zu einer Dauer von drei Jahren, bei Startwohnungen höchstens bis zur Dauer von fünf Jahren an denselben Benutzer vermietet werden. Die Miete ist hier ident zum Investorenmodell geregelt – jedoch ohne ausdrückliche Wertsicherung - sie darf ohne Betriebskosten und Umsatzsteuer *„€ 6,40 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche nicht übersteigen. Die Mietzinsobergrenze gilt absolut. Sie schließt alle Nebenflächen wie Balkone, Terrassen, Keller usw. mit ein. Das Mietentgelt ist unabhängig von allfälligen Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen. Sie darf auch nicht durch Abgeltungen für allfällige Wohnungseinrichtungen überschritten werden. Für Autoabstellplätze kann eine monatliche Nettomiete von höchstens € 30,--, für Carports von € 45,--, für Garagen und Tiefgarageneinstellplätze von höchstens € 60,-- verlangt werden.“*<sup>144</sup>

---

143 § 10 Abs 5 Neubauförderungsrichtlinie 2012.

144 § 4 Abs 4 Wohnbaufondsrichtlinie 2012.

## 10.9. Wien

Nach der Auflistung der wichtigsten Bestimmungen zur Wohnbauförderung in Wien werden die für die Mietzinsbildung relevanten Regelungen näher betrachtet und die gesetzlich zulässige Mietzinsbildung erörtert.

### 10.9.1 Förderungsvorschriften

Die relevanten Gesetze und Verordnungen betreffend die Förderungsvorschriften für den Wohnungsbau in Wien:<sup>145</sup>

- ⤴ Gesetz über die Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnhaussanierung und die Gewährung von Wohnbeihilfe (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989)
- ⤴ Neubauverordnung 2007
- ⤴ Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Eigenmittlersatzdarlehen
- ⤴ Verordnung der Wiener Landesregierung vom 4. Juli 1989 über die Gewährung von Wohnbeihilfe
- ⤴ Sanierungsverordnung 2008
- ⤴ Pauschalierungsverordnung
- ⤴ Verordnung der Wiener Landesregierung über die Vergabe von Leistungen im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden im Rahmen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes - WWFSG 1989
- ⤴ Verordnung der Wiener Landesregierung über die außerordentliche Rückerstattung von Fördermitteln
- ⤴ Gesetz vom 26. Juni 1985 über die Errichtung eines Wohnbauförderungsbeirates.
- ⤴ Beschluss der Wiener Landesregierung PrZ 658; MA 50 vom 12. März 1991 über Bestimmungen in Förderungszusicherungen für Mietwohnungen, ABl. Nr. 24/1991.
- ⤴ Beschluss der Wiener Landesregierung PrZ 659; MA 50 vom 12. März 1991 über Richtlinien für die Zustimmung zum Weiterverkauf geförderter Eigentumswohnungen, ABl. Nr. 24/1991.
- ⤴ Richtlinien des Magistrats der Stadt Wien zur Verordnung zum I. Hauptstück des WWFSG, LGBl 44/1994 i.d.F. LGBl 28/1995 vom 14. Juni 1995

---

145 [www.fgw.at/publikationen/wien.htm](http://www.fgw.at/publikationen/wien.htm)

### 10.9.2 Mietzinsbildung

Das WWFSG 1989 fördert die Errichtung von Wohnhäusern, Wohnungen, Heimen, Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern durch Neubau, Zubau, Einbau oder Umbau.<sup>146</sup> Hinsichtlich der Mietzinsbildung enthielt die erste Fassung des WWFSG, das mit LGBl 1989/18 in Kraft gesetzt wurde, noch keine Regelung, so dass diesbezüglich § 46 Abs 1 bis 4 WFG 1984 als Landesrecht – bei der Übertragung der Kompetenzen 1989 wurden auch die diesbezüglich bestehenden Bundesgesetze in Landesrecht transformiert - weiter in Geltung stand. Erst durch die Novelle 1990 (LGBl. 1990/5) wurde das IV. Hauptstück, das die Regelungen betreffend Mietzinsbildung enthält, hinzugefügt.<sup>147</sup>

Der erlaubte Mietzins setzt sich nach § 62 Abs 1 WWFSG folgendermaßen zusammen:

- aus dem Betrag, der unter Zugrundelegung der Endabrechnung zur Tilgung und Verzinsung der auf die wirtschaftliche Einheit (Wohnhaus, Wohnhausanlage) oder der auf die Verrechnungskreise geförderter Bauteile nach § 2 Z 8 entfallenden Darlehen abzüglich eines Zuschusses jedoch zuzüglich etwaiger Rückzahlungsraten für gewährte Zuschüsse erforderlich ist;
- aus dem Betrag, der zur Abstattung und Verzinsung des vom Vermieter unter Zugrundelegung der Endabrechnung für die wirtschaftliche Einheit (Wohnhaus, Wohnhausanlage) oder für die Verrechnungskreise geförderter Bauteile nach § 2 Z 8 eingesetzten Eigenkapitals erforderlich ist, soweit nicht gemäß § 69 Abs 1 eine Überwälzung auf die Mieter erfolgte;
- aus dem Bauzins im Falle der Einräumung eines Baurechtes bzw.
- aus einem Betrag von jährlich höchstens 6 % der zum Zeitpunkt des Baubeginns geltenden nach dem Bodenwert ermittelten Einheitswertes, sofern die Grundkosten nicht gemäß § 69 Abs. 1 überwältzt wurden.

Der so ermittelte Betrag ist dann entsprechend der Anteile an den Gesamtbaukosten aufzuteilen, wobei als weiterer Hauptmietzinsbestandteil zur Finanzierung der Kosten künftiger Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten im Sinne des MRG auf Förderungsdauer monatlich ein Betrag eingehoben werden darf, der – sofern die Benützungsbewilligung des Gebäudes mindestens 10 Jahre zurückliegt – ein Drittel, ansonsten ein Fünftel des Mietzinses nach § 15a Abs 3 Z 2 MRG (Kategoriebetrag nach der Ausstattungskategorie B) nicht übersteigen darf.

---

<sup>146</sup> § 1 Abs 1 WWFSG 1989.

<sup>147</sup> Teschl/Hüttner 2002: 3.

Für Mietwohnungen, die nach §§ 12 (Förderungsdarlehen des Landes) oder 15 (nichtrückzahlbare Beiträge) WWFSG gefördert wurden, gelten die Bestimmungen des § 63 WWFSG, wonach der nach § 62 Abs 1 angeführte Hauptmietzinsbestandteil höchstens 3,91€/m<sup>2</sup> (im Jahr 2012 indexangepasst 4,42 €/m<sup>2</sup>) betragen darf. Zusätzlich darf der Betrag für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten in diesen Fällen höchstens 0,58 €/m<sup>2</sup> (im Jahr 2012 indexangepasst 0,66 €/m<sup>2</sup>)<sup>148</sup> ausmachen. In den älteren Fassungen des WWFSG galten diese Obergrenzen nur für nach § 15 WWFSG (nichtrückzahlbare Beträge) geförderte Wohnungen.

Eine weitere Einschränkung stellt § 11 Abs 1 WWFSG dar, der normiert, dass geförderte Wohnungen nur von begünstigten Personen in Benützung genommen werden dürfen. Begünstigt ist eine Person neben der Unterschreitung einer gewissen Einkommensgrenze dann, wenn sie die Absicht hat, ausschließlich die geförderte Wohnung regelmäßig zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses zu verwenden.

Für Mietgegenstände, die nach dem II. Hauptstück des WWFSG gefördert saniert wurden, gilt gemäß § 64 Abs 1 WWFSG, dass die Kostenüberwälzung auf die Mieter über einen Verteilungszeitraum von 15 Jahren (und nicht wie im MRG geregelt nur über 10 Jahre) erfolgen darf. Dies in einer Höhe von 120% des Kategoriemietzinses (bei 100%iger Fremdfinanzierung oder weniger als 25% Eigenmittel). Bei einem Eigenmittelanteil von über 25% kann der Vermieter den nach MRG zulässigen Mietzins für standardangehobene Mietgegenstände verlangen, wobei jedenfalls die auf den Mietgegenstand entfallenden förderbaren Kosten der Sanierungsmaßnahmen samt Verzinsung in voller Höhe eingehoben werden dürfen (Deckungsmiete). Sonderregelungen gelten weiters für die Anbotswohnungen (während Förderdauer Kategoriemietzins bzw. Deckungsmiete) bzw. für Fälle von Huckepacksanierungen (Deckungsmiete).<sup>149</sup>

Für die Mietzinsbildung nach Ablauf der Förderung enthält auch das WWFSG – ebenso wie die Bestimmungen in den anderen Bundesländern – keine Vorschriften und auch keinen Verweis auf das MRG, so dass bei derzeitiger Gesetzeslage von einer freien Mietzinsbildung bei im Wohnungseigentum stehenden Mietgegenständen und ansonsten von angemessenem Mietzins nach Ablauf der Förderung auszugehen ist (dies muss natürlich für den Einzelfall anhand der

---

148 [www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/foerderungen/neubau](http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/foerderungen/neubau), Mietberechnung im geförderten Wohnbau 2012.

149 Teschl/Hüttner 2002: 159.

Regelungen der Anwendbarkeit des MRG immer gründlich geprüft werden). Dies gilt selbstverständlich nur für den Neuabschluss von Mietverträgen, bestehende Mietverträge können auch nach Ablauf der Förderung zum selben Mietzins wie bei aufrechter Förderung weiterlaufen.<sup>150</sup> Zur Zulässigkeit von im Vorhinein zusätzlich vereinbarter Mietbeträge für den Zeitraum nach Ablauf der Förderung siehe die Ausführungen oben bei den Wohnbaufördergesetzen.

### **10.10. Zusammenfassung der Landesregelungen**

Aufgrund der Tatsache, dass die Wohnbauförderung im Kompetenzbereich der Länder liegt, gibt es unterschiedliche Regelungen, die sich auch hinsichtlich der gesetzlich zulässigen Mietzinsbildung unterscheiden. Hinsichtlich unterschiedlicher Fassungen der Novellen eines Bundeslandes ist jeweils jene Regelung der Mietzinsbildung zu berücksichtigen, die zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses in Geltung steht.

Einige Merkmale finden sich durchaus in mehreren landesgesetzlichen Bestimmungen wieder, so z.B. die Unterscheidung zwischen Eigenheimen und Mietwohnungen bei der Mietzinsbildung, die Erlaubnis die Wohnungen ausschließlich an förderbare/begünstigte Personen zu überlassen oder auch ein häufig vorkommender Verweis auf die Mietzinsbildungsbestimmungen des WWG. Eines haben alle landesgesetzlichen Fördergesetze gemeinsam: sie verweisen auch nach Ablauf der Förderung nicht auf das MRG, so dass bei der derzeitigen gesetzlichen Regelung davon ausgegangen werden muss, dass von einer freien Mietzinsbildung bei im Wohnungseigentum stehenden Mietgegenständen und ansonsten von angemessenem Mietzins nach Ablauf der Förderung auszugehen ist, wobei dies für den Einzelfall anhand der Regelungen der Anwendbarkeit des MRG immer geprüft werden muss.

---

<sup>150</sup> Teschl/Hüttner 2002: 153.

## 11. Informationsquellen in der Praxis

Da neben der Unkenntnis der Rechtslage über die gesetzlich zulässige Mietzinsbildung, die aufgrund der Komplexität der Regelungen gerade im geförderten Bereich auch in Hausverwaltungen zu Schwierigkeiten führen würde, das Problem auch oft in einer mangelnden Kenntnis der Geschichte des Gebäudes liege, wie Mag. Strafella im Wirtschaftsblatt vom 16. April 2010 zu berichten weiß, müsse als ein wichtiger Schritt zur Klärung des zulässigen Mietzinses vor allem auch in diese Richtung gründlich recherchiert werden. So müsste man erst einmal herausfinden, wann welche Darlehen in Anspruch genommen und wann unter welchen Bedingungen diese wieder zurückbezahlt wurden. *„Dafür ist ein bisschen Detektivarbeit notwendig: Die entsprechenden Informationen finden sich in den historischen Anmerkungen im Grundbuch, auf Tafeln in Gebäuden (die aber nach Sanierung oft nicht mehr vorhanden sind) oder im Bauakt der Liegenschaft. Hausbesitzer können sich auch bei den entsprechenden Förderstellen schlau machen: In Wien geben etwa die MA 50, Buchhaltungsabteilung MA 6 (beide betreffend WFG) und das Bundesministerium für Wirtschaft, Familie und Jugend (betreffend WWG) Auskunft.“*<sup>151</sup> Weiters kann man auch in Mietverträgen, Zinslisten, Bauplänen und bei Auskünften der Hausverwaltung Hinweise auf eine allfällige frühere Förderung finden.<sup>152</sup>

Folgende Nachforschungen können also angestellt werden, um Informationen zu sammeln, um die Frage einer Förderung und die damit einhergehende gesetzlich zulässige Mietzinsbildung klären zu können:

- ⤴ am Gebäude selber können Tafeln auf eine geförderte Sanierung hinweisen; da diese später teils abgenommen wurden, kann auch altes Bildmaterial in diesem Fall den hilfreichen Hinweis auf diese Tafeln und die Sanierung enthalten;
- ⤴ Mietverträge
- ⤴ Zinslisten
- ⤴ Wohnungseigentums-Verträge
- ⤴ Informationen der Hausverwaltung: über die oben genannten Papiere (Mietverträge, Zinslisten, WE-Verträge) hinaus kann die Hausverwaltung

---

<sup>151</sup> (Strafella in) Manner, Wirtschaftsblatt vom 16.4.2010.

<sup>152</sup> Strafella 2009: 55, ZLB 2009/23.

auch über andere wertvolle Informationen hinsichtlich einer Förderung, Rückzahlung etc. verfügen;

- ⤴ MA 50: betreffend WFG
- ⤴ Buchhaltungsabteilung MA 6: betreffend WFG
- ⤴ Bombentrefferkarte- Wien im Landes- und Stadtarchiv, Wr. Stadtarchiv
- ⤴ Bauakt der Liegenschaft
- ⤴ die Abteilung Bauwirtschaft des Bundesministeriums für Wirtschaft, Familie und Jugend kann Auskünfte betreffend WWG und (allenfalls begünstigter) Rückzahlung erteilen; problematisch kann hier sein, dass die Akten teilweise bereits skaldiert wurden und die betreffenden Informationen damit meist endgültig verloren gegangen sind;
- ⤴ bei der Einsicht in die historischen GB-Auszüge kann ein eingetragenes Pfandrecht für den Wohnhaus-Wiederaufbaufonds Aufschluss über eine erfolgte Förderung geben;
- ⤴ oftmals hilft es auch Auskünfte von Bewohnern und Anrainern einzuholen, denn auch wenn Papiere verloren gehen, bleiben oft Erzählungen über vergangene Zerstörungen, Renovierungen etc. tradiert.

## 12. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Da die Bildung des gesetzlich zulässigen Mietzinses – vor allem im Zusammenhang mit geförderten Wohnobjekten – die Kenntnis einer Vielzahl von gesetzlichen Bestimmungen voraussetzt und dadurch oftmals zu Problemen führt, wurde in dieser Arbeit die Mietzinsbildung bei geförderten Wohnobjekten eingehend beleuchtet. Eine genaue Betrachtung dieser Regelungen, wie sie hier erfolgte, ist daher notwendig, um auch in diesen Fällen zur gesetzlich zulässigen Mietzinshöhe zu gelangen.

Die oben erfolgten Ausführungen zeigen deutlich, wie es dazu kommt, dass auch in ähnlich gelagerten Fällen eine völlig unterschiedliche Mietzinsbildung zulässig sein kann. Dabei ist auch zu erwähnen, dass man gerade bei näherer Betrachtung der förderrechtlichen Besonderheiten bei der Mietzinsbildung nicht nur auf unübersichtliche und in unterschiedlichen Gesetzen verstreute Regelungen trifft, sondern dass auch durch die unterschiedliche Behandlung durchaus ähnlich gelagerter Fälle – mit weitreichenden Auswirkungen, wenn man sich die Unterschiede in der Höhe des Mietzinses je nach erlaubter Mietzinsbildung ansieht - Zweifel aufkommen lassen, ob diese Regelungen wirklich sachlich gerechtfertigte Unterscheidungen treffen, oder ob hier auch durchaus bedenkliche Bestimmungen bestehen, z.B. wenn man sich die Mietzinsbildungsausnahme des RBG 1971 ansieht.

Unabhängig von der inhaltlichen Kritik ist jedoch vor allem die Problematik zu erwähnen, dass die Bestimmungen der Mietzinsbildung bzw. eines allfälligen Verweises unter die Bestimmungen des MRG in solchen Fällen nicht im MRG, wo man sie vermuten dürfte, sondern in den unterschiedlichsten förderungsrechtlichen Gesetzen zu finden sind. So kritisiert auch Prader: *„Die Anwendbarkeit des MRG kraft Förderungsrechts ist aus den Bestimmungen des MRG heraus nicht erkennbar (was nicht zur Rechtssicherheit beiträgt, ja geradezu als „Haftungsfalle“ - insbesondere für Anwälte, Notare und Makler – angesehen werden muss; der Gesetzgeber sei auch an dieser Stelle – zum wiederholten Male – aufgefordert, diesen Zustand zu beseitigen).“*<sup>153</sup>

Durch die erfolgte Darstellung der unterschiedlichen Bestimmungen ausgehend vom Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz 1948 bis zu den landesgesetzlichen Regelungen und die Erläuterung der gesetzlichen Mietzinsbestimmungen sowohl bei aufrechter

---

<sup>153</sup> Dirnbacher 2009: 69.

Förderung als auch nach Ablauf der Förderung kann - trotz der Unübersichtlichkeit der gesetzlichen Regelungen – der Überblick gewahrt werden. So kann nach genauer Prüfung, unter welche gesetzlichen Bestimmungen eine Förderung fällt, welche Fassung des Gesetzes für den Zeitpunkt der Förderung anwendbar ist, ob ein allfälliger MRG Verweis für dieses Objekt gilt, in welchem Eigentumsverhältnis sich der Mietgegenstand befindet und ob und wie diese Förderung zurückbezahlt wurde, der gesetzlich zulässige Mietzins für ein konkretes Objekt ermittelt werden.

## **Kurzfassung**

In dieser Arbeit wird die Bildung des gesetzlich zulässigen Mietzins im Bereich von geförderten Wohnobjekten unter Bezugnahme auf sämtliche damit in Zusammenhang stehende Gesetze beleuchtet. Die Vielzahl der rechtlichen Regelungen, die in den unterschiedlichen Gesetzen verstreut sind, wurden für diese Arbeit zusammengetragen, strukturiert aufgearbeitet und analysiert.

Neben der Betrachtung der Regelungen des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes 1948 und der darauf folgenden Novellen sowie der Bestimmungen der unterschiedlichen Wohnbauförderungsgesetze von 1954 bis 1984 gehört dazu auch eine eingehende Auseinandersetzung mit den Rückzahlungsbegünstigungsgesetzen. Den Abschluss bildet nach den landesgesetzlichen Regelungen, die für jedes Bundesland – seit der Verlängerung der Wohnbauförderung 1989 – einzeln dargestellt werden, eine Zusammenstellung der Informationsquellen, um aufzuzeigen, wo man die für die gesetzlich zulässige Mietzinsbildung notwendigen Informationen über eine allfällige Förderung erhalten kann. Somit wird ein Überblick über die unterschiedlichen Möglichkeiten der Mietzinsbildung sowohl während aufrechter Förderung als auch nach Ablauf einer Förderung geboten, damit in jedem konkreten Fall der Mietzins eines Objekts korrekt beurteilt werden kann.

## Literaturverzeichnis

- Böhm, Helmut (1990): *Zur Anwendbarkeit des MRG*, wobl 1990, 29.
- Böhm, Helmut (1996): *(Un)gerechtes Mietrecht*. In: Beck-Mannagetta, Margarethe (Hrsg.): *Der Gerechtigkeitsanspruch des Rechts: Festschrift für Theo Mayer-Maly zum 65. Geburtstag*, Springer-Verlag, Wien, 329-367.
- Burgenländische Landesregierung, Stabsstelle Raumordnung und Wohnbauförderung (Hrsg.) (2011): *Wohnbaufibel Burgenland - bauen wohnen sanieren, Wohnbauförderung im Burgenland*. Auflage VIII, unter <http://www.e-government.bgld.gv.at/wbf/downloads/wohnbaufibel.pdf> – abgefragt am 14.2.2012.
- Dirnbacher, Wolfgang (2009): *Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2009*. Ed. ÖVI Immobilienakad., Wien.
- Fuchs, Peter, Bundeskanzleramt, Bundespressedienst, Republik Österreich (1968): *Die Wohnbaufibel – Ein Wegweiser zur Wohnbauförderung 1968*. Verlag Erwin Metten Betriebsges.m.b.H., Wien.
- Gutknecht, Brigitte (1993): *Wohnbauförderung*. In: Aicher, Josef; Korinek, Karl (Hrsg.): *Handbuch des österreichischen Subventionsrechts, Bd.2 Besonderer Teil*, Wirtschaftsverlag Orac, Wien, 339 – 413.
- Hausmann, Till (2004): *Mietzinsbildung und RGB 1971*, Österreichische Immobilien-Zeitung, Verlag Lorenz, 70. Jahrgang, 2004, Heft 11, 214f.
- Hausmann, Till; Vonkilch, Andreas (Hrsg.) (2007): *Österreichisches Wohnrecht, MRG Kommentar*. Springer-Verlag, Wien.
- Hofmeister, Herbert, Rechberger, Walter; (Hrsg.) (1985): *GMM, Gesetze mit Materialien, WFG 1984 und WSG*. Österreichische Staatsdruckerei, Wien.
- Internetseite der Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen  
<http://www.fgw.at> - abgefragt am 15.2.2012
- Karauscheck, Erich-René; Strafella, Franz (2010): *Der Mietzins*. Linde, Wien.
- Koziol, Helmut; Welser, Rudolf; (2007): *Bürgerliches Recht*. 13. Auflage, 2. Band, Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien.
- Kranewitter, Heimo (2009): *Zinshaus-Bewertung*, Zeitschrift Liegenschaftsbewertung 4/2009, ZLB 2009/22, 53.
- Kratschmann, Astrid; Rießland, Bernd (1996): *Mietzinsbestimmungen im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht und Wohnbauförderungsrecht*, Wohnbauforschung in Österreich, Mitteilungen der Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen, Heft 11/12, 61-72.
- Langer, Hans (1995): *Mietzinsregelungen 1917 – 1994*. Verlag Österr. Staatsdruckerei, Wien.
- Liehl, Peter (2011) : *Wohnrecht I*. Skriptum, cecnet, TU Wien, Wien.
- Manner, Melanie (2010): *Wie Vermieter teure Fehler vermeiden*, Wirtschaftsblatt, 16.4.2010.
- Prader, Christian (2008): *WGG Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz*. Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien.

- Prader, Christian (2009): *MRG Mietrechtsgesetz und ABGB-Mietrecht*. Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 3. Auflage, Wien.
- Prader, Christian; Kuprian, Peter; (2007): *Fragen zur Mietzinsbildung bei Förderungen nach dem WFG 1968/1984 vor und nach Darlehenstilgung*, immolex 2007, 70-74.
- Redik, Anneliese; Poier, Isabella (2002): *Steiermark sozial*. In: Ableitinger; Binder (Hrsg.): *Geschichte der österreichischen Bundesländer seit 1945*, Steiermark, 279-308.
- Rummel, Peter (2003): *Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch*. Band 2, Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 3. Auflage, Wien.
- Stabentheiner, Johannes (2010): *Mietrecht*. 3. Auflage, Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien.
- Strafella, Franz (2009): *Das Ertragswertverfahren – Mietzinsbildung*, Manz Zeitschrift Liegenschaftsbewertung 4/2009, ZLB 2009/23, 55.
- Strafella, Franz (2010): *Mietzinsbildung im Rahmen des Wohnhauswiederaufbaugesetzes und der Wohnbauförderungsgesetze*, Sachverständige 2010, 191 – 198.
- Teschl, Dietmar; Hüttner, Bertram; (2002): *Wr. Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz, Kurzkomentar*. LexisNexis Österreich.
- Wally, Josef (2003): *50 Jahre Wohnbauförderung in Niederösterreich*, in 50 Jahre Wohnbauförderung, Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen, Heft 2/2003 unter [www.fgw.at/publikationen/03.htm](http://www.fgw.at/publikationen/03.htm) – abgefragt am 11.3.2012.
- Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten (Magistratsabteilung 50) (2012): *Mietberechnung im geförderten Neubau*, [www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/foerderungen/neubau](http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/foerderungen/neubau) – abgefragt am 13.3.2012.
- Würth, Helmut (1989): *Zur Anwendbarkeit des MRG*, wobl 1989, 129.
- Würth, Helmut (1990): *Abschließend: Zur Anwendbarkeit des MRG*, wobl 1990, 33.
- Würth, Helmut (Bearb.) in Rummel, Peter (2003): *Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch*. 2. Band, 5. Teil, 3. Auflage, Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien.
- Würth, Helmut; Zingher, Madeleine; (1997): *Miet- und Wohnrecht*. 20. Auflage, Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien.
- Würth, Helmut; Zingher, Madeleine; Kovanyi, Peter; (2009): *Miet- und Wohnrecht*. Band I, 22. Auflage, Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien.
- [www.steiermark.at](http://www.steiermark.at) - Das offizielle Portal des Landes Steiermark – Amt der steiermärkischen Landesregierung: *Geschichtlicher Überblick der Wohnbauförderung* – abgefragt am 15.2.2012  
<http://www.verwaltung.steiermark.at/cms/beitrag/10006460/276047>

## Rechtsprechung

OGH vom 15.1.1970, 1 Ob 1/70, EvBl 1970/192 = MietSlg 22077.  
OGH vom 18.9.1986, 8 Ob 576/86, SZ 59/155 = RdW 1987,50 = ImmZ 1987,377.  
OGH vom 30.11.1989, 6 Ob 679/89.  
OGH vom 5.12.1990, 2 Ob 618/90, MietSlg 42.246, wobl 1992/10.  
OGH vom 10.12.1991, 5 Ob 137/91, MietSlg 43.363, wobl 1992/32.  
OGH vom 18.12.1991, 1 Ob 606/91, SZ 64/183 = Jbl 1992,319.  
OGH vom 7.4.1992, 5 Ob 534/91, wobl 1992,203.  
OGH vom 15.12.1992, 5 Ob 1095/92.  
OGH vom 16.2.1993, 5 Ob 13/93, wobl 1993,183.  
OGH vom 9.9.1993, 8 Ob 567/93.  
OGH vom 29.10.1996, 4 Ob 2273/96k.  
OGH vom 25.2.1997, 5 Ob 43/97b, MietSlg 49.202 = wobl 1988,188.  
OGH vom 24.6.1997, 5 Ob 240/97y.  
OGH vom 9.12.1997, 5 Ob 486/97z, immolex 1998/81.  
OGH vom 10.2.1998, 5 Ob 348/97f, immolex 1998/154.  
OGH vom 23.2.1999, 5 Ob 37/99y.  
OGH vom 11.5.1999, 5 Ob 112/99b.  
OGH vom 28.5.1999, 6 Ob 72/99b.  
OGH vom 14.5.2002, 5 Ob 65/02y, MietSlg 54.224 = immolex 2003/19  
= wobl 2003/67.  
OGH vom 3.12.2002, 5 Ob 49/02w, MietSlg 54.307, 54.513.  
OGH vom 11.9.2003, 6 Ob 144/03z, MietSlg 55.115 = immolex 2004/53  
= wobl 2004,79.  
OGH vom 29.6.2004, 5 Ob 149/04d.  
OGH vom 30.6.2005, 3 Ob 324/04z, Berechnung der laesio enormis beim  
Bestandvertrag, Jbl 2006, Heft 1 (128.Jg), 39f.  
OGH vom 11.7.2006, 5 Ob 157/06h, Begünstigte Rückzahlung nach RBG 1987 –  
Befreiung von den Mietzinsbildungsvorschriften nach § 16 MRG, wobl 2007,  
Heft 5, 137f, Nr 54.  
OGH vom 26.6.2008, 2 Ob 126/08f.  
OGH vom 4.11.2008, 5 Ob 141/08 h.

## Gesetze

Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch ABGB, JGS 946/1811, zuletzt geändert durch  
BGBl 58/2010.  
Mietrechtsgesetz MRG, BGBl 520/1981.  
Richtwertgesetz RichtWG, BGBl 800/1993, zuletzt geändert durch BGBl 25/2009.  
Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz WGG, BGBl 1979/139.  
218. Kundmachung der Bundesministerin für Justiz gemäß §16 Abs. 6 des  
Mietrechtsgesetzes vom 6. Juli 2011, mietrechtlich wirksam ab 1.8.2011.  
93. Kundmachung der Bundesministerin für Justiz über die Änderung der Richtwerte  
nach dem Richtwertgesetz vom 23.3.2010, mietrechtlich wirksam ab 1.4.2010.  
82. Kundmachung der Bundesministerin für Justiz über die Änderung der Richtwerte  
nach dem Richtwertgesetz vom 23.3.2012, mietrechtlich wirksam ab 1.4.2012.  
Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz WWG 1948 idF 1950, BGBl 130/1948, BGBl  
26/1951 und BGBl 228/1951.  
Wohnhaus-Wiederaufbaugesetznovelle 1952, BGBl 106/1952.

WWG 1954, BGBl 154/1954, BGBl 156/1955, BGBl 154/1958 und BGBl 153/1966  
WWG 1967, BGBl 54/167.  
Wohnbauförderungsgesetz WFG 1954, BGBl 153/1954.  
Wohnbauförderungsgesetz WFG 1968, BGBl 280/1967.  
Wohnbauförderungsgesetz WFG 1984, BGBl 117/1953.  
Verordnung des BM für Bauten und Technik über die Beträge zur ordnungsgemäßen  
Erhaltung geförderter Wohngebäude, BGBl 527/1984.  
Rückzahlungsbegünstigungsgesetz RBG 1971, BGBl 336/1971.  
Rückzahlungsbegünstigungsgesetz RBG 1987, BGBl 340/1987.  
B-VG BGBl 640/1987.  
B-VG BGBl 685/1988.  
§ 15a-B-VG-Vereinbarung BGBl 390/1989.  
burgenländisches Wohnbauförderungsgesetz 2005 idF 2011, LGBl. Nr. 1/2005 und  
LGBl. Nr. 5/2012.  
Burgendländische Wohnbauförderungsverordnung 2005 bglD WFV.  
Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 1997, LGBl 60/1997 idF LGBl 79/2011.  
Niederösterreichisches Wohnungsförderungsgesetz 2005, LGBl 28/2005.  
Oberösterreichisches Wohnbauförderungsgesetz 1993, LGBl 6/1993 idF LGBl  
82/2009.  
Salzburger Wohnbauförderungsgesetz, LGBl 1/1991 idF LGBl 119/2011.  
Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1989, LGBl 77/1989.  
Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993, LGBl 25/1993 idF  
LGBl 59/2011.  
Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989,  
LGBl 80/1989.  
Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991, LGBl 55/1991, zuletzt geändert durch LGBl  
30/2011.  
Tiroler Wohnbauförderungsverordnung, LGBl 81/1991 idF LGBl 102/2006.  
Vorarlberger Wohnbauförderungsgesetz, LGBl 31/1989 idF LGBl 25/2011.  
Vorarlberger Wohnbaufondsrichtlinie 2012.  
Vorarlberger Neubauförderungsrichtlinie 2012.  
Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz WWFSG 1989, LGBl  
für Wien 18/1989 idF LGBl für Wien 23/2011.  
Sanierungsverordnung SanVO, LGBl für Wien 02/2009.