Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/Masterarbeit ist in der Hauptbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt und zugänglich.
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

MSc Program
Immobilienmanagement & Bewertung

Die Lage als maßgebliches Zuschlagskriterium des Richtwertmietzinses - Eine kritische Betrachtung eines intransparenten Regelungsbereiches

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

eingereicht bei
Prof. Mag. Thomas N. Malloth, MRICS

Paul Zehenthofer, LL.B. (WU)

0965520

Wien, 20.04.2017

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **PAUL ZEHENTHOFER, LL.B. (WU)**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "DIE LAGE ALS MAßGEBLICHES ZUSCHLAGSKRITERIUM DES RICHTWERTMIETZINSES - EINE KRITISCHE BETRACHTUNG EINES INTRANSPARENTEN REGELUNGSBEREICHES", 74 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 20.04.2017

Unterschrift

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG 1

2. DAS ÖSTERREICHISCHE MIETRECHTSGESETZ ALS SCHUTZNORM 5

3. DIE MIETZINSBILDUNG IM HISTORISCHEN KONTEXT ... 7

3.1 Der Ursprung des Preisschutzes im Ersten Weltkrieg 7

3.2 Das Mietengesetz von 1922 8

3.3 Von der Zwischenkriegszeit bis zum Mietrechtsgesetz 9

3.4 Das Mietrechtsgesetz von 1982 10

3.5 Das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (3.WÄG) 10

4. DER RICHTWERTMIETZINS 12

4.1. Anwendungsbereich und Grundsätzliches 12

4.2 Der Richtwert 13

4.3 Die mietrechtliche Normwohnung 15

4.4 Zuschläge und Abstriche 17

4.4.1 Allgemeines zur Systematik und Vorgangsweise 17

4.4.2 Stockwerkslage 19

4.4.3 Lage innerhalb des Stockwerks 19

4.4.4 Ausstattung der Wohnung mit anderen Teilen der Liegenschaft 20

4.4.5 Sonstige Ausstattung und Grundrissgestaltung 21

4.4.6 Ausstattung des Gebäudes mit bestimmten Zusatzeinrichtungen 23
4.4.7 Lage (Wohnumgebung) des Hauses 24
4.4.8 Erhaltungszustand des Hauses 24
4.4.9 Ausstattungskategorie 25

4.5 Der Befristungsabschlag 25

4.6 Unwirksamkeit zu hoher Mietzinsvereinbarungen 25

5. DER LAGEZUSCHLAG 27

5.1 Schrifterfordernis 27

5.2 Gründerzeitviertel 28

5.3 Überdurchschnittliche Lage 31

5.4 Berechnung des Lagezuschlags 33

5.4.1 Gesetzliche Berechnungsvorgaben 33
5.4.2 Exkurs: Das Residualwertverfahren 37
5.4.3 Die Lagezuschlagskarte der Stadt Wien 38

6. PRAXISBEISPIEL: RICHTWERTBERECHNUNG 41

6.1 Bestandsaufnahme und Beschreibung der Wohnung 41

6.2 Gegenüberstellung der Berechnungsvarianten 44

6.3 Analyse 45

7. VERFASSUNGSRECHTLICHE BEDENKEN 48

7.1 Erwägungen betreffend des Gleichheitsgrundsatzes 49

7.1.1 Kein Lagezuschlag in Gründerzeitvierteln 50

7.1.2 Festsetzung der Richtwerte für die Bundesländer 52

7.2 Das Legalitätsprinzip und die ausreichende Bestimmtheit von Gesetzen 53

8. CONCLUSIO 55

8.1 Zur Ermittlung von Richtwertmietzins und Lagezuschlag 55

8.2 Zur Maßgeblichkeit der Lage 57

8.3 Zur verfassungsrechtlichen Beurteilung 61

8.4 Zum Konzept des Richtwertsystems hinsichtlich Transparenz und Verständlichkeit 62

KURZFASSUNG 66

LITERATURVERZEICHNIS 67

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS 72

ABBILDUNGSVERZEICHNIS 74

1. Einleitung

Leistbares Wohnen ist seit eh und je ein heiß umstrittenes Thema im politischen Diskurs und erscheint aufgrund der gegenwärtigen Unterredungen zur Mietrechtsreform sowie diversen richtungsweisenden höchstgerichtlichen Entscheidungen aktueller denn je.

Seit Jahren versucht die Politik, jedoch meist vergeblich, Rahmenbedingungen zu schaffen, in denen Wohnkosten und Einkommen in einem gesunden Verhältnis zueinander stehen.

Dafür wurde im Zuge des 3. Wohnrechtsänderungsgestzes (WÄG) 1994 das Instrument des Richtwertmietzinses geschaffen, welcher im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) eine Deckelung des Nettohauptmietzinses bewirkt.

Die Grundlage für den Richtwertmietzins bildet der für die mietrechtliche Normwohnung festgesetzte Richtwert. Dieser wird entsprechend werterhöhender bzw. wertmindernder Abweichungen durch diverse Zu- und Abschläge auf den maximal zulässigen Richtwertmietzins angepasst.

Bei näherer Betrachtung wird schnell klar, dass dem Lagezuschlag dabei eine entscheidende Rolle zukommt, da jener betragsmäßig die größte Zuschlagsmöglichkeit darstellt.

Allerdings ist dessen Berechnung überaus aufwendig, zumal dafür korrekterweise die Ermittlung des entsprechenden Grundkostenanteils je Quadratmeter Nutzfläche notwendig wäre, welcher aufgrund unumgänglicher fiktiver Annahmen niemals eindeutig feststellbar sein wird.

Eine relativ simple Lösung wird diesbezüglich von der Wiener Magistratsabteilung (MA) 25 angeboten. In der von ihr herausgegebenen „Lagezuschlagskarte“ wird das Wiener Stadtgebiet in mehrere Zonen unterteilt, für welche die durchschnittlichen Grundkostenanteile durch die MA 69 errechnet wurden. Dementsprechend werden hierbei pauschale Zuschläge für verschiedene Lagen dargestellt, welche von der vorgegebenen Berechnung gem § 16 Abs 3 MRG abweichen.

Dirnbacher nimmt in seinem Kommentar zum Mietrechtsgesetz von 2009 folgendermaßen zu diesem Thema Stellung:

„Die Ausgestaltung dieses – in der Praxis – mit Abstand wichtigsten Zuschlagkriteriums (gelegentlich – wenngleich viel seltener – auch Abschlagskriterium) – stellt ein Musterbeispiel dar für eine am Verständnis des Normadressaten vorbeizielende Regelung. Sie ist für Normalbürger schlichtweg unverständlich und löst auch beim Fachmann – schon wegen des damit verbundenen Aufwands zur korrekten Vollziehung – Kopfschütteln aus.

Ungeachtet der bei Anwendung der Vorschrift auftretenden Schwierigkeiten sieht sich der Oberste Gerichtshof aber nicht veranlasst, ein Gesetzesprüfungsverfahren beim Verfassungsgerichtshof einzuleiten.“

Diesen Bedenken folgend, wird sich der Autor auf folgende Themenstellungen fokussieren:

- Worin liegt die Komplexität bei der Ermittlung des rechtlich zulässigen Richtwertmietzinses bzw. Lagezuschlages?
- Warum ist die Lage das maßgebliche Zuschlagskriterium?
- Stellt das Richtwertsystem ein zeitgemäßes und adäquates Konzept hinsichtlich einer transparenten Mietzinsbildung dar?

Aufgrund eines im Vorjahr stattgefundenen Gesetzesprüfungsverfahrens, in welchem unter anderem die Höhe des Richtwerts sowie der nicht zulässige Lagezuschlag in Gründerzeitviertel auf ihre Verfassungskonformität hin überprüft wurden, werden auch folgende Sachverhalte behandelt:

- Entspricht der Regelungsbereich des Richtwertmietzinses dem verfassungsmäßig verankerten Gleichheitsgrundsatz sowie dem Legalitätsprinzip?

Alle angeführten Fragen sollen im Zuge dieser Arbeit nachvollziehbar aufgearbeitet und wissenschaftlich beantwortet bzw analysiert werden. Zu diesem Zweck werden folgende wissenschaftliche Methoden herangezogen:

- Recherche und Studium relevanter Fachliteratur (Fachbücher, Kommentare, Judikatur, wissenschaftliche Beiträge, etc.).
- Erhebung und Darstellung von Datenmaterial aus der Praxis (Statistiken, Gutachten, Praxisbeispiele, etc.), welches aufgrund der beruflichen Tätigkeit des Autors bei einem renommierten Wiener Immobilienunternehmen zusammengetragen werden konnte.
- Beobachtung des tagespolitischen Geschehens durch Zeitungsartikel und Fachzeitschriften.

Die Wahl des dargelegten Themenbereichs erfolgte aufgrund der Aktualität und der direkten beruflichen Auseinandersetzung des Autors, welcher als Eigentümervertreter im Bereich des „Wiener Zinshaus-Investments" tätig ist. Vor allem die Vorgehensweise der Stadt Wien sowie die bundespolitische Gesetzgebung, welche es bisher nicht geschafft hat Klarheit und Systematik in das Mietrecht zu bringen, können als zumindest fragwürdig angesehen werden und dienen als optimale Motivationsfaktoren.

Um sich im komplexen Kontext des österreichischen Mietrechts zurechtzufinden, werden einleitend die gesetzlichen Rahmenbedingungen des Richtwertmietzinses dargestellt sowie die historische Gesetzgebung bezüglich der Mietzinsbildung zusammenfassend veranschaulicht.

In den anschließenden Erläuterungen zum Lagezuschlag wird sich der Autor jenen Teilbereichen widmen, die zur gesetzlichen Ermittlung des Zuschlages notwendig sind. Darunter fallen unter anderem die juristische Erklärung der Termini *überdurchschnittliche Lage* und *Gründerzeitviertel* sowie die verkehrsübliche Ermittlung des Grundkostenanteils.

Diesen Ausführungen soll eine konkrete Richtwertmietzins- bzw. Lagezuschlagsermittlung der Liegenschaft Klammergasse 3 / Währinger Gürtel 86 zugrunde gelegt werden. Die Liegenschaft befindet sich in einem der sogenannten Gründerzeitviertel, weshalb die Lage laut Auskunft der Stadt Wien als höchstens durchschnittlich einzustufen ist und dementsprechend kein Anspruch auf einen Lagezuschlag besteht. Anhand dieses Beispiels soll aufgezeigt werden, dass dem

Vermieter sehr wohl Möglichkeiten zur Verfügung stehen, um der besagten Empfehlung der MA 25 entgegenzutreten.

Des Weiteren sollen diverse verfassungsrechtliche Bedenken formuliert und die Entscheidung des Verfassungsgerichtshofs (VfGH) zum oben erwähnten Gesetzesprüfungsverfahren kritisch hinterfragt werden.

Abschließend werden in der Conclusio die wesentlichen Ergebnisse der ausgearbeiteten Themenkomplexe zusammengefasst und durch persönliche Anmerkungen des Autors ergänzt, welche nicht nur zusammenfassende Bedenken, sondern auch lebensnahe Verbesserungsvorschläge betreffend Transparenz und Simplifikation aufzeigen sollen.

2. Das österreichische Mietrechtsgesetz als Schutznorm

Die Anfänge des Mieterschutzes gehen zurück auf den Ersten Weltkrieg. Hier finden sich die ersten Kündigungsbeschränkungen und Zinssteigerungsverbote für Wohnungen. Aufgrund des außerordentlichen Einflusses, welches das Kriegsgeschehen auf den Wohnungsbestand hatte, sah sich der Kaiser gezwungen, diese zwischen 1917 und 1918 im Zuge dreier Mieterschutzverordnungen zu verankern.[1]

Die aktuell geltende österreichische Verfassung kennt kein Grundrecht auf Wohnversorgung. Dementsprechend nimmt der Eigentümer bzw. Vermieter meist eine überlegene wirtschaftliche Position ein. Das MRG wurde vom Gesetzgeber daher als Schutznorm zugunsten der Mieter konzipiert und weiterentwickelt.[2] Diesem Ziel liegt des Weiteren die Vorstellung zugrunde, dass Anbieter und Nachfrager aufgrund der Begrenztheit des Wohnungsmarktes nicht als ebenbürtige Verhandlungspartner anzusehen sind. Die schwache Position des Mieters erfordert adäquate gesetzliche Vorkehrungen, um ihn vor der Willkür und Ausnutzung des Vermieters zu behüten.

Als überaus bedeutungsvolle gesellschaftspolitische Komponente nimmt das Mietrecht im Gegensatz zu vielen anderen bürgerlich-rechtlichen Normen eine Sonderstellung ein. Ein Großteil der Bevölkerung ist durch diesbezügliche Gesetzgebung unmittelbar betroffen, weshalb der politische Diskurs betont intensiv und unter außerordentlicher medialer Aufmerksamkeit geführt wird.[3] Bestes Beispiel dafür ist momentan wohl der Richtwertmietzins. Laut Immobilienexperten *Christoph Kothbauer* habe sich dieser mittlerweile *„als ideologisch aufgeheizter und tagespolitischer Zankapfel etabliert."*[4]

Die zwei essentiellen Säulen des Mietrechts bilden:

- Bestandsschutz
- Preisschutz

[1] Vgl. *Stabentheiner*, Mietrecht[3] (2010), Manz, Wien, 39.
[2] Vgl. *Kothbauer/Malloth*, Mietrecht[2] (2013), Lexis Nexis, Wien, 3.
[3] Vgl. *Stabentheiner*, Mietrecht, 39 f.
[4] Vgl. https://kurier.at/wirtschaft/mietzins-zurueck-in-die-zukunft/232.254.302

Der Bestandsschutz äußert sich einerseits in der Unzulässigkeit von sehr kurz befristeten Mietverträgen und andererseits im Kündigungsschutz gegen die einseitige Auflösung des Bestandverhältnisses durch den Vermieter. Der Schutz vor überhöhten Mietforderungen des Vermieters wird Preisschutz genannt und wird durch eine Deckelung der Höhe des Mietzinses erwirkt. Hier wird der freie Markt zugunsten der Sicherstellung des Wohnbedürfnisses beschränkt.[5]

Der Mieterschutz wird darüber hinaus bei folgenden Eingriffen in die gesetzliche Vertragsfreiheit sichtbar:

- Erhaltungspflichten des Vermieters
- Weitergaberechte
- Vertragliche Mindeststandards
- Formloses und kostenschonendes Außerstreitverfahren[6]

Um die oben angeführten Ziele des Mieterschutzes verwirklichen zu können, handelt es sich beim MRG überwiegend um einseitig zwingendes Recht, was bedeutet, dass es in gewissen Regelungsbereichen zu keiner Schlechterstellung des Mieters kommen kann. Abweichende vertragliche Regelungen sind unwirksam und nicht anwendbar.[7]

Aufgrund der zweifelsfrei bestehenden Schutzbedürftigkeit des Mieters, kündigt der Gesetzgeber immer wieder an, Rahmenbedingungen schaffen zu wollen, in denen Einkommen und Wohnkosten in einem zumutbaren Verhältnis zueinander stehen. Es ist daher nicht nachvollziehbar, dass in dieser lebensnahen Rechtsmaterie immer noch eine Art Klassengesellschaft geschaffen wird, in der nicht am schützenswerten Subjekt (Mieter), sondern am Objekt (Gebäude) angeknüpft wird.[8]

[5] Vgl. *Stabentheiner*, Mietrecht, 40.
[6] Vgl. *Tanczos*, Mietrecht kompakt² (2012), Linde, Wien, 17 ff.
[7] Vgl. *Kothbauer/Malloth*, Mietrecht, 3.
[8] Vgl. *Tanczos*, Mietrecht kompakt, 17 ff.

3. Die Mietzinsbildung im historischen Kontext

Um die derzeit vorherrschende, verworrene Gesetzeslage ausreichend nachvollziehen zu können, ist ein kurzer Rückblick auf die mietrechtliche Gesetzgebung des 20. Jahrhunderts unvermeidbar. Das Augenmerk liegt dabei auf der Entwicklung des Preisschutzes und dessen historische Ursprünge.

3.1 Der Ursprung des Preisschutzes im Ersten Weltkrieg

Bereits im 19. Jahrhundert bestand in Österreich - vorwiegend in den Großstädten - eine quantitative und qualitative Wohnungsknappheit. Diesbezügliche sozialpolitische Debatten führten 1911 in Wien sogar Unruhen unter Wohnungsmietern herbei, welche sich in Ausschreitungen und organisiertem Protest offenbarten. Kaiser Karl I. sah sich im Zuge des Ersten Weltkrieges schlussendlich dazu gezwungen, die soziale Fürsorge zu intensivieren und dementsprechend auch in das Wohnungswesen regulierend einzugreifen.

Auf Basis dreier außerordentlicher - aufgrund des herrschenden Kriegszustandes möglichen - Mieterschutzverordnungen wurde dies, beginnend mit der ersten Mieterschutzverordnung 1917, in die Tat umgesetzt. Mit nur wenigen Ausnahmen sah diese für kleine und mittlere Wohnungen ein generelles Zinssteigerungsverbot vor.

Die 1918 erfolgte zweite Mieterschutzverordnung beinhaltete die Ausdehnung des sachlichen, geographischen und persönlichen Anwendungsbereiches der Regelungen. Der Geltungsbereich wurde auf ganz Österreich erweitert, Großwohnungen wurden nun miteinbezogen und auch Untermieter wurden teilweise in das Schutzregime aufgenommen. Des Weiteren deutete sich mit der zweiten Verordnung an, dass sich der ursprünglich nur bis Ende 1918 vorgesehene Mieterschutz, möglicherweise längerfristig etablieren könnte.

Genau dies wurde - aufgrund der allgemeinen medialen und gesellschaftlichen Anerkennung - mit der dritten Mieterschutzverordnung 1918 umgesetzt. Infolge der dramatischen Verhältnisse gegen Kriegsende wurde das Schutzregulativ auf

unbestimmte Zeit verlängert und somit von einem Provisorium zu einer Dauerlösung, welche den Weg der Trennung zwischen dem Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) und dem Mietrecht ebnete.[9]

3.2 Das Mietengesetz von 1922

Mit dem 1922 beschlossenen Mietengesetz erfolgte nur vier Jahre später die legislative Einführung eines Sondergesetzes zur Verwirklichung wohnpolitischer Ziele. Dem Vollzug auf Gesetzesebene ging eine Einigung der großen parlamentarischen Mehrheit (auch die SPÖ als Oppositionspartei stimmte für den Antrag) voraus, welche verdeutlicht, dass der Mieterschutz - entkleidet vom politischen Diskurs - ein dogmatischer Konsens über alle Parteigrenzen hinweg war.[10]

Abgesehen von den neu formulierten restriktiven Kündigungs- und Befristungsbeschränkungen wurde insbesondere die Mietzinsbildung neu determiniert.[11] Diese bestand nun aus verschiedenen Teilen, wobei der *Grundmietzins* – heutzutage umgangssprachlich Friedenszins genannt - die Basis bildete. Dieser bezog sich auf die preislichen Gegebenheiten der Vorkriegszeit, wobei der monatliche Mietzins für eine Wohnung dem halben Jahresmietzins des Jahres 1914 entsprach. Betragsmäßig glich der Friedenszins der einstigen Hausherrenrente. Tatsächlich wurde er aufgrund der immensen Inflation während der Kriegsjahre quasi bedeutungslos.[12]

Die weiteren Bestandteile des Mietzinses waren der Instandhaltungszinssatz, öffentliche Abgaben und taxativ aufgezählte Betriebskosten. Ersterer errechnete sich aus dem 150-fachen Jahreszins des Jahres 1914 und war zur Deckung des Erhaltungsaufwandes des Gebäudes angedacht, was infolge der raschen Geldentwertung allerdings nicht ausreichte.

---

[9] Vgl. *Stabentheiner*, Das ABGB und das Sondermietrecht - die Entwicklung der vergangenen 100 Jahre, WoBl 2012, 94 ff.
[10] Vgl. *Böhmdorfer*, Der österreichische Mieterschutz im historischen Kontext. Auswirkungen der Mietrechtsgesetzgebung auf Gesellschaft, Politik und Wirtschaft (2016), Master Thesis, TU Wien, 28.
[11] Vgl. *Stabentheiner*, Das ABGB und das Sondermietrecht - die Entwicklung der vergangenen 100 Jahre, WoBl 2012, 98.
[12] Vgl. *Aixberger*, Die Entwicklung des Mietrechts in Österreich seit der Erlassung des Mietengesetzes 1922 (2001), Dissertation, Rechtswissenschaftliche Fakultät Wien, 52.

3.3 Von der Zwischenkriegszeit bis zum Mietrechtsgesetz

Beginnend mit den Mietrechtsnovellen der Jahre 1925, 1929, 1933, 1936 und 1937 folgte eine Phase der *Wellenbewegung* in der Ausgestaltung des Preisschutzes. Es änderte sich zwar nichts an der grundsätzlichen Existenz des Mietengesetzes als Schutzvorschrift, jedoch kam es zu einem andauernden Changieren zwischen Teilliberalisierung und neuerlichen Restriktionen bei der Regulierung des Mietzinses. Je mehr der Vermieter in seiner Vertragsfreiheit eingeschränkt wurde, desto geringer war der Anreiz freie Wohnungen neu zu vermieten. Durch die daraus resultierende Verknappung des Wohnraumes sah sich der Gesetzgeber zur teilweisen Liberalisierung des strengen Friedenskronensystems gezwungen und ermöglichte den Hauseigentümern Mehreinnahmen, welche die Vermietung von Leerstand und die Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen am Haus förderten. Derart gewährte Freiheiten führten wiederum zu einem gravierenden Anstieg des Mietzinsniveaus, dem der Staat aus sozialpolitischen Überlegungen dann wieder durch neue Beschränkungen engere Grenzen zog.

Um den Wohnbau in der Nachkriegszeit wieder anzukurbeln, wurden verschiedene nicht dem Preisschutz unterliegende, Sondergesetze geschaffen, welche die Wiederherstellung von zerbombtem Wohnraum bzw Neubau durch Förderungen sowie kurze steuerliche Abschreibungsfristen forcierten.

Beispielhaft für die zyklische Gesetzgebung kann das Mietrechtsänderungsgesetz 1968 genannt werden, welches bei Einführung das Mietengesetz und diverse zwischenzeitlich geschaffene Bestimmungen lockerte und eine freie Mietzinsbildung ermöglichte. 1974 hinsichtlich Substandardwohnungen wieder eingeschränkt, wurde es bereits 1982 durch das unflexible Kategoriesystem ersetzt. [13]

[13] Vgl. *Stabentheiner*, Das ABGB und das Sondermietrecht - die Entwicklung der vergangenen 100 Jahre, WoBl 2012, 100.

3.4 Das Mietrechtsgesetz von 1982

Das MRG trat mit 01.01.1982 in Kraft und schuf für die damals dem Vollanwendungsbereich unterliegenden Mietverhältnisse das System der Kategoriemietzinse. Wohnungen wurden nach Ausstattungsmerkmalen in Kategorien (A-D) eingeteilt, für welche fixe Beträge pro Quadratmeter als Mietzinsobergrenze vorgesehen waren.[14] Die für die einzelnen Kategorien festgelegten Beträge waren nach dem Verbraucherpreisindex wertgesichert und wurden bei Überschreiten des Schwellenwertes von 10% vom Bundesministerium neu kundgemacht. Dem großen Vorteil des Kategoriesystems - nämlich die Bestimmtheit der Obergrenze des Mietzinses - standen viele Nachteile gegenüber. Vor allem die starre Einstufung in die einzelnen Kategorien sowie die Nichtberücksichtigung sonstiger Umstände (wie etwa die Lage) wurde eigentümerseitig heftig kritisiert.[15]

Schon in der Urfassung des MRG wurde für bestimmte Mietgegenstände (z.B. für Geschäftslokale) das Instrument des angemessenen Mietzinses ins Leben gerufen, welcher nach Ansicht der damaligen Rechtsprechung dem orts- bzw. marktüblichen Mietzins gleichzustellen war. Als im Zuge einer Gesetzesänderung 1986 auch für alle Mietverträge der Kategorie A der angemessene Mietzins galt, führte dies zu einer drastischen Erhöhung des Preisniveaus und ließ Forderungen nach einer wirksamen Mietzinsbegrenzung wieder lauter werden.[16]

3.5 Das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (3.WÄG)

Das 3.Wohnrechtsänderungsgesetz stellt hinsichtlich der Mietzinsbildung die entscheidende und - abgesehen von den Valorisierungsregelungen des Richtwertgesetzes - auch bisher letzte wesentliche Weiterentwicklung des MRG dar.[17]

---

[14] Vgl. *Rosifka/Postler*, Die Praxis des Richtwertmietzinssystems (2010), Arbeiterkammer Wien, 7.
[15] Vgl. *Würth*, Zustandekommen und Ziele des Mietrechtsgesetzes (2012), WoBl 2012, 256.
[16] Vgl. *Rosifka/Postler*, Die Praxis des Richtwertmietzinssystems, 7.
[17] Vgl. *Stabentheiner*, Das ABGB und das Sondermietrecht - die Entwicklung der vergangenen 100 Jahre, WoBl 2012, 102.

Seit dessen Einführung 1994 kennt das österreichische Mietrecht drei relevante Möglichkeiten[18] der Mietzinsbildung bei neu abgeschlossenen Verträgen:

- Der freie Mietzins

Der frei vereinbarte Mietzins kommt im Teil- und Vollausnahmebereich des MRG zur Anwendung, ist nach oben hin nicht beschränkt und obliegt lediglich der Kontrolle durch das ABGB hinsichtlich laesio enormis und Wucher.

- Der angemessene Mietzins

Obwohl im Vollanwendungsbereich des MRG angesiedelt, stellt das Gesetz auch für diese Art der Mietzinsbildung keine betragsmäßigen Höchstgrenzen auf, vielmehr wird auf Beschaffenheit und Nutzung des Bestandobjektes abgestellt. Der angemessene Mietzins zielt auf Größe, Art, Beschaffenheit, Lage sowie Erhaltungs- und Ausstattungszustand ab und kann nach stichtagsbezogenen Marktverhältnissen ermittelt werden.[19]

- Der Richtwertmietzins

Das seit Geltung des Mietrechts bestehende Kategoriemietzinsschema wurde ab Inkrafttreten des 3.WÄG durch das neue Richtwertsystem ersetzt. Die durch diesen Mietzins gebildete Obergrenze gilt für alle Wohnungen der Ausstattungskategorien A, B und C, für die nicht der angemessene oder freie Mietzins gilt.[20]

[18] Anmerkung: Auf den Kategorie D-Mietzins soll in dieser Arbeit nicht näher eingegangen werden.
[19] Vgl. *Fischer/Mayrhofer*, Miet- und Wohnrecht für die Praxis[5] (2011), Weiss Verlag, Wien, 43.
[20] Vgl. *Liehl*, Wohnrecht 1 – Grundzüge des Bestandrechts³ (2015), TU Wien, 57.

4. Der Richtwertmietzins

Nach diesem kurzen historischen Abriss der Mietzinsbildung wird in den anschließenden Kapiteln konkret auf den Richtwertmietzins und dessen komplexe Ermittlung eingegangen.

4.1. Anwendungsbereich und Grundsätzliches

Der Richtwertmietzins ist seit nunmehr über 20 Jahren das vorgesehene System der Hauptmietzinsbegrenzung. Anwendungsbereich und Ausgestaltung sind im Mietrechtsgesetz geregelt. Vorweg wird in § 1 MRG der sachliche Anwendungsbereich normiert, wobei zwischen Voll- und Teilanwendungsbereich zu unterscheiden ist.[21]

Neben Objekten, die schon die Voraussetzungen des Abs 1 nicht erfüllen, zählt Abs 2 taxativ jene Fälle auf, in denen das MRG nicht zur Anwendung kommt. Diese werden Vollausnahmen genannt und unterliegen dem ABGB.[22] Es besteht in diesen Fällen also weder Preis- noch Kündigungsschutz.

Für die unter die Teilausnahmetatbestände des § 1 Abs 4 und Abs 5 MRG fallenden Mietverhältnisse gelten nur die Vorschriften über die Beendigung des Mietverhältnisses (§§ 29 – 36 MRG), den Eintritt von Todes wegen (§ 14 iVm § 46 MRG), den Mindestmietzins (§ 45 MRG) und die Bestimmungen über Kautionen (§ 16 b MRG), nicht aber die der Mietzinsbildung (§ 15 ff MRG). Somit wird der Mieterschutz auf den Kündigungs-, Befristungs- und Räumungsschutz reduziert.[23]

Des Weiteren wird der vorgegebene „Grobanwendungsbereich“[24] durch die Belohnungstatbestände des § 16 Abs 1 MRG nochmals eingeschränkt. Dies betrifft vor allem Geschäftsräumlichkeiten, Wohnungen über 130 m² Nutzfläche und Wohnungen in denkmalgeschützten Liegenschaften. Hier kommt der angemessene Mietzins zur

[21] Vgl. *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht MRG[3] (2013), Verlag Österreich, Wien, 8.
[22] Vgl. *Tanczos*, Mietrecht kompakt, 38.
[23] Vgl. *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht[23] (2015), Manz, Wien, § 1 MRG Rz 55.
[24] Vgl. *Böhm*, Das Richtwertzinssystem – Juristische Analyse und Bewertung (2002), Arbeiterkammer Wien, 5.

Anwendung, welcher keinesfalls mit dem Richtwertmietzins gem. § 16 Abs 2 MRG gleichzusetzen ist. Beiden ist die Angemessenheit und die gesetzlich verankerte Überprüfbarkeit gem. §16 Abs 8 MRG gemein.

Die volle Behauptungs- und Beweislast für das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes trifft denjenigen, der sich auf die Ausnahme stützt.[25]

Obwohl der Richtwertmietzins fast ausschließlich im Vollanwendungsbereich des MRG Anwendung findet, darf seine Bedeutung keinesfalls unterschätzt werden. Laut einer Auswertung der Statistik Austria von 2014 unterliegen alleine in Wien ca. 131.000 Wohnungen dem Richtwertmietzins. Das entspricht knapp der Hälfte der privaten Mietverhältnisse.[26] Dementsprechend sind dessen Berechnung und die Entwicklung der diesbezüglichen Judikatur für Makler, Verwalter, Sachverständige und vor allem für Investoren von essentieller Bedeutung.

Mit der Etablierung des Richtwertsystems, welches einem politischen Kompromiss der damals regierenden großen Koalition entsprang, sollte eine Variabilisierung des als zu starr empfundenen Kategoriesystems erreicht werden. Der Gesetzgeber wollte eine an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasste Mietzinsbildung ermöglichen, welche ungeachtet dessen, überprüf- und nachvollziehbar sein sollte.[27]

4.2 Der Richtwert

Der Richtwert ist in § 1 des gleichnamigen Gesetzes definiert, welches als entscheidender Bestandteil des 3.WÄG geschaffen wurde. Er ist ein vom Gesetzgeber *fingierter Mietzins*, der für die mietrechtliche Normwohnung festgelegt wird und den Ausgangswert für die Ermittlung des Richtwertmietzinses bildet. Dieser errechnet sich wiederum unter Berücksichtigung von werterhöhenden bzw wertmindernden

[25] Vgl. *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht , § 1 MRG Rz 55.
[26] Vgl. http://www.ovi.at/de/verband/presse/pressetexte/2016/VI-Marktausblick-2016.pdf
[27] Vgl. *Reithofer*, Der Richtwertmietzins – Eine kritische Betrachtung (2005), Master Thesis, TU Wien, 3 f.

Abweichungen zur mietrechtlichen Normwohnung.[28] Die entsprechende Berechnungsformel stellt sich wie folgt dar:

Richtwert + (Zuschläge – Abschläge) = Richtwertmietzins

Ursprünglich hatte der Gesetzgeber im Richtwertgesetz (RichtWG) beabsichtigt, durch Verordnungen des Bundesministeriums, welche auf Gutachten des jeweiligen Beirats beruhten, für jedes Bundesland einen eigenen Richtwert zu determinieren. Grundlage war gem. § 3 Abs 1 RichtWG der Herstellungswert einer gut ausgestatteten geförderten Neubaumietwohnung in einem mehrgeschossigen Gebäude mit mindestens vier Wohnungen. Bezugsgrößen waren die jeweiligen förderbaren Bau- und Grundkosten abzüglich Ausstattungen, die im Altbau üblicherweise nicht vorhanden waren (z.B. Fahrradabstellraum, etc.). Auf die anfänglich angedachte Ermittlung des Herstellungswertes wird an dieser Stelle nicht näher eingegangen. Festgehalten werden sollte jedoch die Absicht des Gesetzgebers, den Richtwert den tatsächlichen bundesländerspezifischen Investitionskosten anzupassen. Im Zuge des mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetzes 2008 wurde aus sozialpolitischen Erwägungen beschlossen, die einzelnen Richtwerte gesetzlich festzulegen und fortan die günstigere durchschnittliche Jahresinflationsrate zur Verbraucherpreisindex (VPI) Anpassung heranzuziehen. Um eine Annäherung an die Valorisierung der Kategoriesätze gem § 16 Abs 6 MRG zu erreichen, die vom Überschreiten der 5%-Grenze abhängig sind, erfolgt die Erhöhung seit der Wohnrechtsnovelle 2009 nur mehr jedes zweite Jahr im April.[29]

Am 1. April 2017 wurden gem. § 5 RichtWG (BGBl. I 2016/12) neue Richtwerte wirksam. Ausgehend davon erhöhen sich die Richtwerte um 3,5 %, wobei sich daraus für das Bundesland Wien ein Betrag von

€ 5,58 pro m²

ergibt.

[28] Vgl. *Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht Kurzkommentar² (2014), Lexis Nexis, Wien, 343 f.
[29] Vgl. *Würth/Zingher/Kovanyi,* Miet- und Wohnrecht, RichtWG § 5, Rz 1 f.

Die Indexanpassung 2016, welche eine Erhöhung von ca. 2,5 % gebracht hätte, wurde vom Ministerrat ausgesetzt und auf 2017 verschoben.[30] Ob diese außergewöhnliche Maßnahme nur der im gleichen Jahr stattgefundenen Landtagswahl in Wien geschuldet war oder weitere kurzfristige bzw populistische Eingriffe in das Mietrecht zu erwarten sind, bleibt ungewiss.

4.3 Die mietrechtliche Normwohnung

Die mietrechtliche Normwohnung kann als abstrakte Vergleichswohnung betrachtet werden. Ihr Ausstattungszustand wird als Grundlage für die Ermittlung der Zu- und Abschläge des höchstzulässigen Richtwertmietzinses herangezogen. Sie ist eine durchschnittliche Altbauwohnung der Ausstattungskategorie A und wird gem § 2 Abs 1 RichtWG anhand folgender Merkmale definiert:[31]

- Nutzfläche zwischen 30 und 130 m²
- brauchbarer Zustand
- ausgestattet mit Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische)
- Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung
- Gebäude mit ordnungsgemäßem Erhaltungszustand
- Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung)

Die mietrechtliche Normwohnung erfüllt grundsätzlich alle Voraussetzungen der Ausstattungskategorie A. Das Fehlen des Merkmales „Warmwasseraufbereitung“ kann nach herrschender Ansicht als Versehen des Gesetzgebers qualifiziert werden.[32]

Gem. § 2 Abs 2 RichtWG ist der ordnungsgemäße Erhaltungszustand eines Gebäudes gegeben, wenn der Zustand seiner allgemeinen Teile nicht bloß vorübergehend einen ordentlichen Gebrauch der Wohnung gewährleistet. Gemeint sind unverzichtbare

[30] Vgl. http://derstandard.at/2000029793282/Richtwertmieten-Heuer-keine-Erhoehung
[31] Vgl. *Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht Kurzkommentar, 343 f.
[32] Vgl. Vgl. *Reithofer*, Der Richtwertmietzins – Eine kritische Betrachtung, 18.

allgemeine Teile des Hauses, an welchen kein unmittelbarer Reparaturbedarf bestehen darf. Darunter fallen jedenfalls Außenfenster, Dach, Kamine sowie Ver- und Entsorgungsleitungen.[33]

Als Maßstab für die Beurteilung der durchschnittlichen Lage sollen laut § 2 Abs 3 RichtWG die allgemeine Verkehrsauffassung und die Erfahrung des täglichen Lebens dienen. Diese Definition ist mehr als vage und dient vor allem der Rechtfertigung der in § 16 (3) MRG vorgesehenen Verhältnisrechnung für Zu- und Abschläge.

Darüber hinaus wird festgehalten, dass Gebäude, die im Zeitpunkt der Errichtung zwischen 1870 und 1917 einen Anteil von mehr als 50% mangelhaft ausgestatteter Substandardwohnungen aufweisen, ohne Rücksicht auf ihren derzeitigen Bebauungszustand und Wohnwert als höchstens durchschnittlich einzustufen sind.[34]

Für diese sogenannten Gründerzeitviertel ist es bedeutungslos, wie überdurchschnittlich gut die Infrastruktur ist, ob die Liegenschaft Entwicklungspotential aufweist oder ob es sich um eine sehr begehrte Wohnlage handelt.[35] Insbesondere die geografische Abgrenzung solcher Viertel bietet Platz für Diskussionen, da diese logischerweise vor Beurteilung der Lage vorgenommen werden muss.[36]

Keinerlei Hinweis gibt das Gesetz bezüglich der Stockwerkslage bzw der Lage innerhalb eines Stockwerks. Dementsprechend schwierig erscheint es, die Qualität einer Wohnung in Zusammenhang mit dem Gebäude darzustellen. Erst bei Zuhilfenahme der von der MA 25 publizierten Beiratsempfehlung zu §16 Abs 2 MRG lässt sich erkennen, dass die mietrechtliche Normwohnung im ersten Stock liegt und durchschnittlichen Beeinträchtigungen, wie Lärm- und Geruchseinwirkungen, ausgesetzt ist.[37]

---

[33] Vgl. *Dirnbacher*, Das Mietrechtsgesetz idF des ZahlungsverzugsG 2013 (2013), Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien, 305 f.
[34] Vgl. *Würth/Zingher/Kovanyi,* Miet- und Wohnrecht, RichtWG § 2, Rz 2 f.
[35] Vgl. MietSlg 58.264
[36] Vgl. *Dirnbacher*, Das Mietrechtsgesetz idF des ZahlungsverzugsG 2013, 306.
[37] Vgl. *Würl*, WoBl 1994, 93.

Gleichermaßen unberücksichtigt blieb die Grundrissgestaltung. Auch hier wird von einer Durchschnittsbetrachtung ausgegangen. Für Altbauwohnungen untypische Grundrissgestaltungen sollen durch Zuschläge bzw. Abstriche berücksichtigt werden.[38]

Wie der Oberste Gerichtshof (OGH) bereits 2001 bestätigt hat, ist die mietrechtliche Normwohnung jedenfalls in einem Altbau gelegen. Dies ergebe sich schon daraus, dass der Richtwertmietzins für Wohnungen, die in einem nach dem 08.05.1945 neu errichteten Gebäude gelegen sind, gar nicht gilt. Da auch im historischen Ausschussbericht zum 3.WÄG auf den Altbaubestand Bezug genommen wird, entspricht die Auslegung bewiesenermaßen dem Willen des Gesetzgebers.[39]

4.4 Zuschläge und Abstriche

Um den Ansprüchen dieser Arbeit gerecht zu werden, ist es von Nöten, den Lagezuschlag als Teil des Richtwertsystems zu verstehen.

Erst die vergleichende Darstellung mit den anderen Zuschlagskriterien lässt dabei Rückschlüsse auf die Maßgeblichkeit der Lagekomponente zu.

Das folgende Kapitel soll dementsprechend Aufschluss über die Methodik und die betragsmäßige Höhe der einzelnen Zu- und Abschlagsmöglichkeiten liefern.

4.4.1 Allgemeines zur Systematik und Vorgangsweise

Die Schwierigkeit der Richtwertberechnung ergibt sich aus gebäude- und objektspezifischen Komponenten, welche bei sorgfältiger Durchführung im Rahmen eines Augenscheines erhoben werden. Infolgedessen ist eine individuelle Ermittlung des rechtlich zulässigen Mietzinses für jede dem Richtwert unterliegende Wohnung erforderlich.[40] Der Wohnwert der konkreten Wohnung soll sich im Verhältnis zur abstrakten Normwohnung adäquat niederschlagen. Im Zuge dessen müssen nicht alle

[38] Vgl. *Böhm*, WoBl 2004, 13.
[39] Vgl. OGH, 5 Ob 168/01v
[40] Vgl. *Reithofer*, Der Richtwertmietzins - Eine kritische Betrachtung, 3.

Ausstattungsdetails einzeln bewertet werden, vielmehr ist laut herrschender Judikatur eine Gesamtschau vorzunehmen, da eine Wohnung nur als Gesamtes erfassbar ist. Die Auflistung und Bewertung einzelner Ausstattungsdetails ist nur ein Kontrollinstrument. Die Justierung im Einzelfall hat nach richterlichem Ermessen zu erfolgen.[41]

In Übereinstimmung mit § 16 Abs 2 MRG, wonach Zuschläge und Abstriche nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens vorzunehmen sind, wird in der ständigen Rechtsprechung immer wieder betont, dass die Beurteilung von den Umständen des Einzelfalls abhängig ist.[42] Folglich kann es auch keinen fixen Zu- und Abschlagskatalog geben. Vielmehr wird den Gerichten ein gewisser Beurteilungsspielraum überlassen, was sich anhand der überaus umfangreichen Judikatur erkennen lässt.[43]

Eine solide Hilfestellung bieten die bis 2006 kundgemachten Empfehlungen des Beirats.

Aufgrund der Wohnrechtsnovelle 2006 können zwar keine weiteren Empfehlungen mehr erfolgen, die bereits Ergangenen bleiben jedoch weiterhin aufrecht und wurden in der Literatur mitunter als *quasinormativ* bezeichnet.[44] Diese von der MA 25 publizierten Richtlinien[45] bilden die Grundlage zu den nun folgenden Ausführungen und werden vereinzelt durch landes- oder höchstgerichtliche Entscheidung belegt.

Der genannte Bewertungsrahmen stellt keine abschließende Bewertung dar. Abweichungen sind - aufgrund der Einzelfallbetrachtung - selbstverständlich möglich, sollten jedoch akkurat begründet und nachvollziehbar sein.[46]

Es wird von einer Kategorie A Wohnung ausgegangen. Das bedeutet, dass Zuschlagsmöglichkeiten nur angeführt werden, wenn sie nicht schon für die jeweilige Kategorieeinstufung notwendige Merkmale sind.

---

[41] Vgl. OGH, 5 Ob 224/13x
[42] Vgl. OGH, 5 Ob 86/08w
[43] Vgl. *Dirnbacher*, Das Mietrechtsgesetz idF des ZahlungsverzugsG 2013, 310.
[44] Vgl. *Schuster*, Ausgewählte Rechtsfragen der Mietzinsbildung nach dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (3.WÄG), WoBl 1996, 93.
[45] Vgl. https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pdf/richtwert-2017.pdf
[46] Vgl. *Reithofer*, Der Richtwertmietzins – Eine kritische Betrachtung, 20 f.

4.4.2 Stockwerkslage

- Unterstes Wohngeschoss
  - unter Niveau — - 15 % bis - 30 %
  - niveaugleich straßenseitig — - 5 % bis - 15 %
  - niveaugleich hofseitig — bis - 10 %
- Unterstes Wohngeschoss bis 2,5 m über Niveau (z.B. im Hochparterre[47])
  - straßenseitig — bis - 10 %
  - hofseitig — bis - 5 %
- Erster Stock (2. Hauptgeschoss) — +/- 0 %
- Geschosszuschlag ab dem 2. Stock[48] (3. Hauptgeschoss) — + 1,5 %
- Abstrich für nicht vorhandenen Lift ab dem 2. Stock (3. Hauptgeschoss) — - 4 %

4.4.3 Lage innerhalb des Stockwerks

Hier werden Beeinträchtigungen und Umwelteinflüsse auf die Wohnungsqualität berücksichtigt. Es wird vor allem auf Belichtung und Lärm (bzw. Ruhelage) Bezug genommen.

Falls zu- oder abschlagsrechtfertigende Anhaltspunkte nur auf einen Teil der Wohnung (zB einen Raum) zutreffen, ist auch nur dieser verhältnismäßig berücksichtigt.[49]

- Lage mit überdurchschnittlichen Beeinträchtigungen (etwa Lärm- oder Geruchseinwirkungen z.B. durch Kindergarten[50]) — bis - 20 %
- Sonstige Beeinträchtigungen (z.B. schlechte Belichtung, Nordlage, — bis - 5 %

[47] Vgl. LGZ Wien 39 R 272/10d
[48] Vgl. OGH, 5 Ob 75/09d
[49] Vgl. *Dirnbacher*, Das Mietrechtsgesetz idF des ZahlungsverzugsG 2013, 312.
[50] Vgl. LGZ Wien, 41 R 246/09v

enge Verbauung, etc.)

- Lage über offener Durchfahrt oder Durchgang bzw. Lage unter Terrasse oder Flachdach — bis - 5 %
- Lage mit durchschnittlichen Beeinträchtigungen und Umwelteinflüssen — +/- 0 %
- Sonstige Vorzüge (z.B. Südlage, Fernblick gute Belichtung, etc.) — bis + 5 %
- Besondere Ruhe- oder Grünlage — bis + 20 %

In „Der Richtwertmietzins" von *Dirnbacher/Heindl/Rustler* wird unter anderem noch folgende Zuschlagsmöglichkeit genannt, welche auch in der Rechtsprechung bereits bestätigt wurde.[51]

- Lage in einem kleinen Haus[52] (nicht mehr als 4 Wohnungen) — bis + 20%

4.4.4 Ausstattung der Wohnung mit anderen Teilen der Liegenschaft

Das Gesetz weist in § 16 Abs 2 Z 1 MRG explizit auf Balkone, Terrassen, Kellerabteile, Dachbodenräume, Hausgärten und Abstellplätze hin. Den Empfehlungen des Beirates kann entnommen werden, dass die mietrechtliche Normwohnung mit einem Kellerabteil durchschnittlicher Größe ausgestattet ist.[53]

Im Gegensatz zu § 16 Abs 2 Z 2 MRG kommt dem Mieter hier ein ausschließliches Nutzungsrecht zu.

- kein Kellerabteil — - 2,5 %
- Dachbodenabteil — + 2,5 %
- Balkon[54], Loggia oder Terrasse — bis + 10 %
- Garten — bis + 10 %

[51] Vgl. LGZ Wien, 39 R 245/06b
[52] Vgl. *Dirnbacher/Heindl/Rustler*, Der Richtwertmietzins - Praxisorientierte Hinweise zur Mietzinsgestaltung (1994), ÖVI – Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder, Wien, 72.
[53] Vgl. *Dirnbacher/Heindl/Rustler*, Der Richtwertmietzins, 73.
[54] Vgl. LGZ Wien, 39 R 272/10d

In „Der Richtwertmietzins“ von *Dirnbacher/Heindl/Rustler*[55] werden unter anderem noch die folgenden Zuschlagsmöglichkeiten genannt, wobei die angedachten Zuschläge jenes Werkes vom OGH[56] teilweise als überzogen qualifiziert wurden:

- Überdurchschnittlich ausgestattetes Kellerabteil (z.B. Stromanschluss, trocken, Fenster, etc.) bis + 5 %
- Schwimmbad (Hallen- oder Freibad) bis + 75 %

4.4.5 Sonstige Ausstattung und Grundrissgestaltung

Da es sich bei der mietrechtlichen Normwohnung - wie oben erwähnt - um eine Altbauwohnung handelt, sind Zuschläge bei besserer Ausstattung oder Grundrissgestaltung grundsätzlich zulässig. Ein „Wildwuchs“ an Zuschlägen ist jedoch abzulehnen und nicht im Sinne des Gesetzgebers.[57]

- Gangküche - 5 %
- Kochstelle bei Einzelraumwohnung - 5 %
- Zusätzliches Bad oder zusätzlicher Duschraum + 5 % bis + 10 %
- Bad und WC in einem Raum - 2,5 %
- Zusätzliches WC + 5 %
- Dachschrägen, Dachflächenfenster, Dachgauben bis - 10 %
- Mäßiger bis schlechter Zustand - 2,5 % bis - 30 %
- Brauchbarer Zustand der Wohnung +/- 0 %
- Sehr guter Zustand (Neuwertig bzw. Erstbezug) bis + 5 %
- Höherwertiger Parkettboden (Der Vermieter muss die Ungewöhnlichkeit der Qualität der Verarbeitung nachweisen können[58]) bis + 3 %
- Schlechte Grundrisslösung bis - 10 %

[55] Vgl. *Dirnbacher/Heindl/Rustler*, Der Richtwertmietzins, 75.
[56] Vgl. OGH, 5 Ob 230/02p
[57] Vgl. OGH, 5 Ob 296/02v
[58] Vgl. OGH, 5 Ob 200/03b

- Zentrales Vorzimmer[59] (bei Wohnungen ab 100 m² und fehlendem Durchgangszimmer) bis + 3%
- Telefonanschluss, Telekabelanschluss, Gegensprechanlage, Waschmaschinenanschluss[60] je + 1 %

Betreffend die über dem Standard der mietrechtlichen Normwohnung liegenden und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechenden Ausstattungen wie im § 9 Abs 2 MRG ist der Ansicht des Autors *Dirnbacher*[61] zu folgen, welcher derartige Aufwendungen in den Kontext der Gesamtbetrachtung stellt und sich für eine richterliche Einzelfallentscheidung ausspricht. Ganz allgemein kann folgender Richtwert angenommen werden:

- Bessere Ausstattung (über Ausstattung der Normwohnung) bis + 10%

Gemäß herrschender Rechtsprechung wurden unter anderem auch folgende Zuschläge im Einzelfall als zulässig anerkannt:

- Abstellraum[62] bis + 3 %
- Besondere Ausstattung des Bades[63] (zwei Handwaschbecken, Marmorverfliesung, Platz für Waschmaschine, etc.) bis + 15 %
- Isolierglasfenster[64] + 2 %
- Sicherheitstür[65] + 1 %
- Keramisch verkleideter Kamin[66] bis + 5 %
- Stuckdecken, Doppelflügeltüren, hohe Räume[67] bis + 6,5 %

[59] Vgl. OGH, 5 Ob 230/02p
[60] Vgl. OGH, 5 Ob 296/02v
[61] Vgl. *Dirnbacher*, Das Mietrechtsgesetz idF des ZahlungsverzugsG 2013, 314.
[62] Vgl. OGH, 5Ob296/02v
[63] Vgl. LGZ Wien, 39 R 419/02k
[64] Vgl. LGZ Wien, 41 R 178/06i
[65] Vgl. LGZ Wien, 41 R 178/06i
[66] Vgl. LGZ Wien, 39 R 419/02k
[67] Vgl. LGZ Wien, 40 R 165/06w

Des Weiteren teilt der Autor die Ansicht von *Reithofer*[68], wonach aufwendige Wohnungssanierungen, welche eine Vermeidung von Durchgangszimmern ermöglichen, durchaus einen Zuschlag rechtfertigen dürften.

4.4.6 Ausstattung des Gebäudes mit bestimmten Zusatzeinrichtungen

Umfasst die gegenständliche Liegenschaft Anlagen, Garagen, Flächen oder Räume, welche im Altbau üblicherweise fehlen, kann für diese gem § 16 Abs 2 Z 2 MRG – solange vom Vermieter kein gesondertes Entgelt in Rechnung gestellt wird und dem Mieter eine konkrete Mitbenützungsmöglichkeit zukommt – ein Zuschlag verlangt werden. Allerdings sind die Zuschläge der in § 3 Abs 4 RichtWG genannten Räumlichkeiten mit den Baukostenanteilen begrenzt, die bei der ursprünglichen Ermittlung des Richtwerts abgezogen wurden.[69]

Hier zu der von der MA 25 publizierten Aufstellung:

		Baukosten-anteil in EUR	Zuschlag in EUR	Prozent vom Richtwert
2.1.1.1.	Garage	254,65	1,17	20,92
2.1.1.2.	Aufzug	110,72	0,51	9,09
2.1.1.3.	Gemeinsame Wärmeversorgung	43,18	0,20	3,55
2.1.1.4.	Fahrrad- und Kinderwagenraum	13,84	0,06	1,14
2.1.1.5.	Hobbyraum	16,05	0,07	1,32
2.1.1.6	Waschküche (modern ausgestattet)	22,14	0,10	1,82
2.1.1.7	Gemeinschaftsantenne	8,86	0,04	0,73
		469,45	2,15*	38,57*

(Abbildung 1: Zuschläge für abgezogene Baukosten[70])

[68] Vgl. *Reithofer*, Der Richtwertmietzins – Eine kritische Betrachtung, 27.
[69] Vgl. *Lenk/Nikodem/Weinzinger/Winalek*, MRG Mietrechtsgesetz idF des ZVG 2013 (2013), Linde, Wien, 149 f.
[70] https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pdf/richtwert-2017.pdf

4.4.7 Lage (Wohnumgebung) des Hauses

Aufgrund der Komplexität und der beabsichtigten vergleichenden Darstellung mit den übrigen Zuschlägen wird dem Lagezuschlag gem. § 16 Abs 2 Z 3 MRG das ganze nächste Kapitel gewidmet. Bereits der Aufbau dieser Arbeit soll den besonderen Stellenwert dieses Zuschlagskriteriums erahnen lassen.

4.4.8 Erhaltungszustand des Hauses

Nachdem bezüglich § 16 Abs 2 Z 4 MRG lange unklar erschien, ob die Regelung nur einen Abschlag aufgrund eines aufgestauten Instandsetzungsaufwandes rechtfertige[71], wird in der jüngeren Rechtsprechung ein Zuschlag für den außerordentlich guten Allgemeinstand der Liegenschaft mittlerweile sehr wohl als zulässig anerkannt:

- Sehr guter Erhaltungszustand + 10 %
  inkl. angebrachtem Wärmeschutz[72]
- Sehr guter Erhaltungszustand + 2 %
  nach Generalsanierung[73]
- Wohnung in einer Cottage Villa + 5 %
  mit Jugendstilambiente[74]
- Fassade samt Fenster und Türen sowie + 10 %
  Stiegenhäuser völlig neu renoviert[75]

Da ein Zuschlag von 10 % ohnehin an der Obergrenze des bisher vom OGH Gebilligten liegt[76], kann grundsätzlich wie folgt festgehalten werden:

- Erhaltungszustand des Hauses - 20 % bis + 10 %

[71] Vgl. *Dirnbacher*, Das Mietrechtsgesetz idF des ZahlungsverzugsG 2013, 318.
[72] Vgl. OGH, 5 Ob 224/13x
[73] Vgl. OGH, 5 Ob 133/10k
[74] Vgl. LGZ Wien, 38 R 78/12w
[75] Vgl. LGZ Wien, 39 R 89/07p
[76] Vgl. OGH, 5 Ob 224/13x

4.4.9 Ausstattungskategorie

Laut Empfehlung des Beirats sind bei einer geringeren Kategorieausstattung folgende Abstriche vom Richtwert vorzunehmen:

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

Sollte die gegenständliche Wohnung einen *Kategorieüberschuss* (zB einen Vorraum in einer Kategorie C Wohnung) aufweisen, ist für diesen wiederum ein Zuschlag vorzunehmen.

4.5 Der Befristungsabschlag

Sowohl der angemessene als auch der höchstzulässige Richtwertmietzins sind gem § 16 Abs 7 MRG bei befristeten Hauptmietverhältnissen um 25 % zu vermindern.

4.6 Unwirksamkeit zu hoher Mietzinsvereinbarungen

Im mieterseitig als substanziell zu betrachtenden § 16 Abs 7 MRG wird festgesetzt, dass Mietzinsvereinbarungen insoweit unwirksam sind, als der vereinbarte Hauptmietzins den zulässigen Höchstbetrag überschreitet. Diesbezüglich gelten folgende Präklusivfristen, wobei zwischen der Anfechtungsfrist zur Geltendmachung der Unwirksamkeit und der Verjährungsfrist zur Rückforderung der zu viel bezahlten Beträge zu unterscheiden ist:

- Unbefristete Mietverhältnisse
    - Anfechtungsfrist: 3 Jahre
    - Verjährungsfrist: 3 Jahre
- Befristete Mietverhältnisse
    - Anfechtungsfrist: 6 Monate nach Beendigung des Vertragsverhältnisses
    - Verjährungsfrist: 10 Jahre

Die vorgegebenen Präklusivfristen beginnen mit Abschluss der Mietzinsvereinbarung[77] zu laufen, wobei der vereinbarte Hauptmietzins bei ungenutztem Verstreichen jedenfalls saniert und unanfechtbar ist. Gleiches gilt für die Überprüfung der Angemessenheit von Entgelten für mitvermietete Einrichtungsgegenstände.[78]

Ansprüche sind gerichtlich oder bei der Gemeinde geltend zu machen. Innerhalb Wiens sind Anträge jedenfalls bei der Schlichtungsstelle einzubringen. Diese ist kein Teil des behördlichen Instanzenzuges, weshalb ihre Entscheidung nicht mit einem ordentlichen Rechtsmittel bekämpft werden kann, sondern innerhalb von vier Wochen nach Zustellung bei Gericht anhängig gemacht werden muss.

Für Anträge, Verfahren und Gutachten durch Amtssachverständige dieser außergerichtlichen Institution besteht Gebührenfreiheit.[79]

[77] Vgl. OGH, 5 Ob 91/16t
[78] Vgl. *Lenk/Nikodem/Weinzinger/Winalek*, MRG Mietrechtsgesetz idF des ZVG 2013, 153 f.
[79] Vgl. *Lenk/Nikodem/Weinzinger/Winalek*, MRG Mietrechtsgesetz idF des ZVG 2013, 374 ff.

5. Der Lagezuschlag

Aufgrund der Festlegung der Lage als einen der zu- oder abschlagsrelevanten Parameter gem § 16 Abs 2 Z 3 MRG, kann zweifelsfrei angenommen werden, dass der Gesetzgeber einen Zusammenhang zwischen der Lage bzw der Wohnumgebung und dem maximal zulässigen Richtwertmietzins sieht.

Noch vor Berechnung des Lagezuschlages muss überprüft werden, ob die für den Lagezuschlag maßgeblichen Gründe dem Mieter rechtzeitig vor Abschluss des Mietvertrages schriftlich bekannt gegeben worden sind.

Nur wenn die formellen Erfordernisse für die Berücksichtigung eines Lagezuschlages gegeben sind, ist in einem nächsten Schritt zu prüfen, ob sich die Liegenschaft überhaupt in einer Umgebung befindet, in der die Anwendung eines Zuschlags zulässig ist.

5.1 Schrifterfordernis

Zu dieser Formvorschrift gab es in den letzten Jahren diverse höchstgerichtliche Entscheidungen, welche mittlerweile für ausreichend Publizität und Klarheit gesorgt haben.[80] Die Rechtsprechung erkennt darin eine Schutzbestimmung zugunsten des Mieters, weshalb eine überdurchschnittliche Lage nicht als notorisch bekannt angenommen werden kann und es immer einer individuellen Vereinbarung in Schriftform bedarf.[81] Der Vermieter muss zumindest schlagwortartig schriftlich festhalten, warum die Lage seines Objektes einen Zuschlag rechtfertigt. Dabei genügt es, wenn allgemeine, den Wohnwert eines Hauses beeinflussende, Kriterien angeführt werden. Der alleinige Hinweis, dass sich die Wohnung außerhalb eines Gründerzeitviertels befindet, ist jedoch nicht ausreichend.[82]

[80] Vgl. *Müller*, Die Zulässigkeit des Lagezuschlages bei der Richtwertmietzinsermittlung am Beispiel Wien (2007), Diplomarbeit, Fachhochschul-Studiengang Immobilienwirtschaft der WKO, Wien, 19.
[81] Vgl. OGH, 5 Ob 5/99x
[82] Vgl. OGH, 5 Ob 199/98w

Des Weiteren muss das gegenständliche Schriftstück dem Mieter oder einem bevollmächtigten Vertreter bis Mietvertragsabschluss iSd § 862a ABGB zugehen.[83] Die Beweispflicht für die rechtzeitige Bekanntgabe der zuschlagsbegründenden Umstände trifft den Vermieter.[84]

Der grundsätzliche Zweck dieser Vorschrift ist es, den künftigen Mieter bereits vorab über die mehr als durchschnittliche Wohnumgebung aufzuklären und ihm so die Möglichkeit zu geben, die Zulässigkeit der Mietzinsvereinbarung überprüfen zu können.[85]

5.2 Gründerzeitviertel

Diese gesetzlich normierte Voraussetzung ergibt sich aus § 16 Abs 4 MRG, welcher besagt, dass die Lage der Wohnung besser als die Durchschnittliche sein muss.

Darüber hinaus wird auf § 2 Abs 3 RichtWG verwiesen, wonach *„eine Lage (Wohnumgebung) mit einem überwiegenden Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) aufgewiesen hat, höchstens als durchschnittlich einzustufen ist.“*

Diese Formulierung bezieht sich vor allem auf die sogenannten Wiener Gründerzeitviertel. Eine derartige Lage ist als Merkmal der mietrechtlichen Normwohnung zu verstehen.[86] Da die Zuerkennung eines Zuschlages im Gründerzeitviertel per Gesetz ausgeschlossen wird, ist es unerheblich, wie überdurchschnittlich sonstige Faktoren - wie zB eine gute Verkehrsanbindung - auf die

[83] Vgl. OGH, 5 Ob 199/98w
[84] Vgl. OGH, 5 Ob 101/99k
[85] Vgl. OGH, 5 Ob 180/00g
[86] Vgl. *Prader*, MRG[4] (2016), Manz , Wien, § 16 E 144/3.

Wohnumgebung einwirken.[87] Der Umkehrschluss, dass jegliche anderwärtige Lage deshalb bereits überdurchschnittlich sei, wurde vom OGH jedoch verneint.[88]

Es stellt sich nun die Frage, welche Liegenschaften im Raum Wien sich eigentlich in einem Gründerzeitviertel befinden. Dem Gesetz folgend, handelt es sich um den Gebäudebestand einer Wohnumgebung, der im Zeitpunkt der Errichtung zwischen 1870 und 1917 einen Anteil von mehr als 50 % mangelhaft ausgestatteter Substandardwohnungen aufweist.

Da dem Normadressaten eine entsprechende Nachforschung wohl kaum zuzumuten ist, hat die Verwaltungsbehörde der Stadt Wien ein - laut Judikatur - nachvollziehbares[89] Verzeichnis sämtlicher Gründerzeitviertel erstellt. In weiterer Folge wurde das Gemeindegebiet auf Grundlage des Volkszählungsgesetzes in Zählgebiete aufgeteilt und jene Lagen, die als Gründerzeitviertel zu qualifizieren sind, entsprechend festgelegt.[90]

Zumal den von der MA 25 veröffentlichten Ergebnissen kein normativer Charakter zukommt, ist der Gegenbeweis selbstverständlich zulässig. [91] Wird ein solcher angestrebt, drängt sich zuallererst die Frage nach der Abgrenzung des zu beurteilenden Gebietes auf, da laut gesetzlicher Normierung auf den Errichtungszeitpunkt und die Errichtungsausstattung aller Liegenschaften der Wohnumgebung abzustellen ist. Eine exakte geografische Lokalisierung wird somit unumgänglich. Diese ist - mangels gesetzlicher Präzisierung - gem § 16 Abs 2 MRG nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens vorzunehmen.

Wie sich der höchstgerichtlichen Rechtsprechung entnehmen lässt, ist unter der Wohnumgebung das Gebiet rund um die Liegenschaft zu verstehen. Es wird dabei auf jene Gegend abgestellt, die für die Beurteilung der Wohnqualität relevant ist. Demnach sind darunter weder Stadtteile noch politischen Bezirke, sondern vielmehr kleinere

---

[87] Vgl. *Schinnagl*, Die Lage als wertbestimmender Faktor bei der Ermittlung des zulässigen Richtwertmietzinses (2015), Fachzeitschrift der Mietervereinigung Österreichs, Wien, 25 ff.
[88] Vgl. OGH, 5 Ob 199/08w
[89] Vgl. LGZ Wien, 41 R 28/05d
[90] Vgl. *Schinnagl*, Die Lage als wertbestimmender Faktor bei der Ermittlung des zulässigen Richtwertmietzinses, 25 ff.
[91] Vgl. *Dirnbacher/Heindl/Rustler*, Der Richtwertmietzins, 254.

räumliche Einheiten wie Straßenzüge oder Wohnblöcke zu verstehen, für welche eine ähnliche Gebäudecharakteristik festgestellt werden kann.[92]

Die Behauptungs- und Beweispflicht, dass sich eine Liegenschaft ungeachtet des von der Stadt Wien veröffentlichten Planes doch in keinem Gründerzeitviertel befindet, obliegt dem Vermieter.[93]

Im Zuge diverser Gesetzesbeschwerden sah sich unlängst auch der VfGH mit der diesbezüglichen Problematik konfrontiert. In seiner mit Spannung erwarteten Entscheidung wurde dazu wie folgt Stellung genommen:

„Die Regelung des § 2 Abs. 3 zweiter Halbsatz RichtWG schließt nicht zwingend und in jedem Fall – ausgehend von einer Normwohnung mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung) – einen Lagezuschlag aus. Vielmehr ist ein solcher dann zulässig, wenn im Sinne der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes ein ursprüngliches "Gründerzeitviertel" in der Umschreibung des § 2 Abs. 3 zweiter Halbsatz RichtWG zu einer Wohnumgebung geworden ist, auf die die Beschränkung des § 2 Abs. 3 RichtWG hinsichtlich des Lagezuschlags nicht mehr zutrifft (vgl. OGH 16.12.2014, 5 Ob 188/14d). Unter Zugrundelegung der Erläuterungen zum Ausschussbericht zum 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (AB1268 BlgNR 18. GP, 19) ist ein Lagezuschlag daher in Gründerzeitvierteln nicht ausgeschlossen, wenn sich die Wohnumgebung (§ 2 Abs. 3 RichtWG) des fraglichen Hauses zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages bereits entsprechend geändert hat.“[94]

Damit bezieht sich der VfGH ausdrücklich auf die Judikatur des OGH. Dieser Verweis ist kurios, zumal die genannte Entscheidung zur konkreten Frage, unter welchen Voraussetzungen ein Gründerzeitviertel keines mehr ist, praktisch nichts hergibt. In seinen weiteren Ausführungen wird zumindest klargestellt, dass es darauf ankomme, ob in einem Gründerzeitviertel mehr als die Hälfte des Gebäudebestandes iSd § 1 Abs 4 Z 1 MRG neu errichtet wurden.[95]

[92] Vgl. VfGH, G 673/2015-35
[93] Vgl. OGH, 5 Ob 188/14d
[94] VfGH, G 673/2015-35
[95] Vgl. *Rainer*, VfGH zu Richtwertmietzins und Lagezuschlag, Immolex 2016, 337.

Demnach kann sich ein höchstens durchschnittliches Gründerzeitviertel im Laufe der Zeit durchaus zu einem überdurchschnittlichen Nicht-Gründerzeitviertel entwickeln. Ein solcher Fall wäre gegeben, wenn mehr als die Hälfte der ursprünglichen Gebäude abgerissen und durch Neubauten ersetzt würden. Zusätzlich müsste der Vermieter - wie bereits in der Entscheidung 5 Ob 188/14d angemerkt - kumulativ den Nachweis erbringen, inwiefern die gegebenen Umstände, die Annahme einer überdurchschnittlichen Lage erlauben.[96]

Allerdings hat diese zurückhaltende Ansicht des VfGH auch zur Folge, dass umfassende Altbausanierungen in einer Wohnumgebung, welche laut Judikatur keine Neuerrichtung des Gebäudes darstellen, keinen Lagezuschlag rechtfertigen werden.[97]

Diesen Überlegungen folgend, ist der Beweis einer nicht gründerzeitlichen Wohnumgebung also in zweierlei Hinsicht möglich. Entweder die Wohnumgebung war aufgrund des Errichtungszeitpunktes und der Errichtungsausstattung der im Beurteilungsgebiet befindlichen Liegenschaften ohnehin zu keinem Zeitpunkt als gründerzeitlich zu qualifizieren oder hat sich - wie eben erläutert – zu einem überdurchschnittlichen „Nicht-Mehr-Gründerzeitviertel“ weiterentwickelt.

5.3 Überdurchschnittliche Lage

Wie aus dem Gesetz hervorgeht, ist die Beurteilung der Lage von der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens abhängig.

Bedauerlicherweise lässt sich aber nicht erkennen, welche Gesichtspunkte dabei eine Rolle spielen sollen. Einerseits deutet der Klammerausdruck *Wohnumgebung* auf die Berücksichtigung von Umwelteinflüssen hin, andererseits ließe sich aus § 2 Abs 3 RichtWG der Schluss ziehen, dass die Legislative auch auf die subjektive Beliebtheit der Wohngegend abgezielt hat.[98]

[96] Vgl. *Schinnagl*, Die Lage als wertbestimmender Faktor bei der Ermittlung des zulässigen Richtwertmietzinses, 26.
[97] Vgl. *Rainer*, VfGH zu Richtwertmietzins und Lagezuschlag, Immolex 2016, 337.
[98] Vgl. *Würth*, Mietzinsbildung nach dem MRG idF des 3. WÄG 1993, WoBl 1993, 193.

Ungeachtet dessen sah sich der OGH nicht gezwungen ein Gesetzesprüfungsverfahren beim VfGH einzuleiten. Unbestimmte Gesetzesbegriffe sind nicht schlechthin verfassungswidrig. Damit der Rechtsunterworfene sein Verhalten entsprechend anpassen kann, müssen die Begriffe allerdings einen ausreichend bestimmbaren Inhalt aufweisen. Sie sind nach Maßstäben auszulegen, welche sich in bestimmten Lebens- und Sachbereichen herausgebildet haben. Es ist somit die Aufgabe der Rechtsprechung unbestimmte Begriffe bzw. Formulierungen zu konkretisieren.[99]

Der Charakter einer Wohnumgebung ist dementsprechend anhand verschiedenster objektiver Faktoren, welche positiv oder negativ auf den Standort einwirken, zu bestimmen. Die Durchschnittslage befindet sich dabei in der Mitte des Spektrums sämtlicher Kriterien, die einander wertend gegenüberstehen.[100]

Es können u.a. folgende - objektiv messbare - Indikatoren für die Lagequalität genannt werden:

- Verkehrsanbindungen
- Einkaufmöglichkeiten
- Bildungseinrichtungen
- Gastronomische Einrichtungen
- Medizinische Einrichtungen
- Kommunale Einrichtungen
- Freizeit- und Kultureinrichtungen

Zur Beurteilung muss dabei auf die grundsätzliche Verfügbarkeit sowie die Entfernung abgestellt werden.

[99] Vgl. RIS-Justiz RS0070977
[100] Vgl. *Schinnagl*, Die Lage als wertbestimmender Faktor bei der Ermittlung des zulässigen Richtwertmietzinses, 26 f.

Gleichermaßen relevant sind außerdem das soziale Milieu, die Umweltqualität, die umgebende Bebauung, das historische Ortsbild und die Sicherheit der zu betrachtenden Wohnumgebung.[101]

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass der Vermieter jedenfalls konkrete Anhaltspunkte vorweisen muss, die die Annahme einer überdurchschnittlichen Lage erlauben.

5.4 Berechnung des Lagezuschlags

Im nachfolgenden Kapitel werden die gesetzlichen Berechnungsvorgaben des Lagezuschlages erläutert.

5.4.1 Gesetzliche Berechnungsvorgaben

Die diesbezüglichen Berechnungsvorschriften werden im § 16 Abs 3 MRG eigens präzisiert:

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

Wie sich erkennen lässt, existiert eine klare gesetzlich vorgegebene Anweisung zur Ermittlung des Lagezuschlages. Eine Festsetzung nach Ermessen des Gerichts iSd § 273

[101] Vgl. *Müller*, Die Zulässigkeit des Lagezuschlages bei der Richtwertmietzinsermittlung am Beispiel Wien, 86 ff.

Zivilprozessordnung (ZPO) wurde vom OGH daher verneint und ist - wie auch jede andere davon abweichende Vorgehensweise - als unzulässig anzusehen.[102]

Des Weiteren muss vorweg angemerkt werden, dass der Wortlaut des § 16 Abs 3 MRG nach einhelliger Meinung berichtigend auszulegen ist, indem nicht die Grundkosten von bebauten, sondern von unbebauten, aber für Wohnzwecke geeignete Liegenschaften anzunehmen sind.[103]

Demnach ergibt sich folgende Berechnungsformel:

$$\mathbf{(GKA_{BW} - GKA_{MNW}) * 0{,}33 = LZ}$$

GKA_{BW} = Grundkostenanteil der Betrachtungswohnung pro Quadratmeter
GKA_{MNW} = Grundkostenanteil der mietrechtlichen Normwohnung pro Quadratmeter
LZ = Lagezuschlag pro Quadratmeter

Aus dem Grundkostenvergleich ergibt sich die werterhöhende Abweichung vom Standard der mietrechtlichen Normwohnung. Diese Differenz – unter Ansatz eines Ertragsfaktors (nämlich 4 % pro Jahr = 0,33 % pro Monat) – entspricht dem maximal zulässigen Lagezuschlag.[104]

Ausgangspunkt ist jedenfalls der der mietrechtlichen Normwohnung zugrunde gelegte Grundkostenanteil, welcher seit 1. April 2017

€ 288,--

beträgt. Dieser wurde 2008 wertsichernd festgesetzt und muss daher nicht errechnet, sondern lediglich den Kundmachungen des Bundesministeriums entnommen werden.

Deutlich schwieriger erweist sich die Ermittlung der zweiten Unbekannten. Es handelt sich um den Grundkostenanteil der Betrachtungswohnung, der unter Berücksichtigung der zulässigen Bebaubarkeit für die Anschaffung von unbebauten Liegenschaften, die

[102] Vgl. 5 Ob 241/00b
[103] Vgl. *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht, MRG § 16, RZ 28.
[104] Vgl. *Stabentheiner*, Das Richtwertsystem, WoBl 1994, 91.

überwiegend Wohnzwecken dienen, in dieser Wohnumgebung üblicherweise aufgewendet wird. Genau genommen wird somit nach dem fiktiven Verkehrswert des unbebauten Grundstücks der Betrachtungswohnung gesucht, welcher im Anschluss auf die fiktiv erzielbare Nutzfläche umzulegen ist. Daraus folgt:

$$\mathbf{VW_{UG} \ / \ NF \ = \ GKA_{BW}}$$

VW_{UG} = Fiktiver Verkehrswert des unbebauten Grundstückes
NF = Fiktiv erzielbare Nettonutzfläche
GKA_{BW} = Grundkostenanteil der Betrachtungswohnung pro Quadratmeter

Die zu ermittelnde Nutzfläche errechnet sich – allenfalls mit Hilfe eines Bausachverständigen - vereinfacht dargestellt wie folgt:

$$\mathbf{NF \ = \ (FroL \ * \ TraT) \ * \ GZ \ - \ 25\% \ Nfl}$$

NF = Fiktiv erzielbare Nettonutzfläche
FroL = Frontlänge (bebaute Straßenfront der Liegenschaft)
TraT = Trakttiefe
GZ = mögliche Geschossanzahl bei Neubebauung
Nfl = Nebenflächen[105]

Zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Liegenschaften kommt in Übereinstimmung mit dem Stand der Wissenschaft grundsätzlich das Vergleichswertverfahren zur Anwendung. Im Zuge dessen müssen Verkaufsdaten von mehreren mit der zu bewertenden Liegenschaft vergleichbaren Immobilien aufgefunden werden. Ausgehend von deren Verkaufspreisen, welche im redlichen Geschäftsverkehr unter Außerachtlassung persönlicher Umstände erzielt werden müssen, können dann

[105] Vgl. *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung Österreich (2007), Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien, 395.

Rückschlüsse auf den am Markt realisierbaren Preis des Bewertungsobjektes gezogen werden. Angesichts der Heterogenität von Immobilien sind hierzu fast immer Anpassungen nötig. Auch geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses zu berücksichtigen. Als Quellen für vergleichende Transaktionen kommen unter anderem aus dem Grundbuch erhobene Kaufpreise, öffentlich zugängliche Kaufpreissammlungen und anerkannte Kaufpreissammlungen von Sachverständigen in Betracht. [106]

Da das Errechnen des Grundkostenteils bei bebauten, aber bestandsfreien und abbruchreifen Liegenschaften mühelos möglich ist, können nach Ansicht des Autors wohl auch diese sogenannten „Abbruchliegenschaften“ zum Vergleich herangezogen werden.

Obwohl die Automatisierung des Grundbuchwesens mittlerweile Einsicht in jegliche Transaktionen entgeltlicher Erwerbsgeschäfte bequem ermöglicht, sind speziell im dicht verbauten innerstädtischen Gebiet adäquate Vergleichswerte nur unzureichend vorhanden. Eine Ermittlung des Verkehrswertes über das Vergleichswertverfahren gestaltet sich hier dementsprechend schwierig.

Nichtsdestotrotz hat der OGH in der Entscheidung 5 Ob 78/06s festgehalten, dass sich im Einzelfall ergebende Schwierigkeiten bei der Ermittlung des entsprechenden Grundkostenanteiles nicht die Ausnahme von der ausdrücklichen gesetzlichen Anordnung des § 16 Abs 3 MRG rechtfertigen würden und daraus nicht per se eine Undurchführbarkeit abzuleiten ist. Das Bezirksgericht hatte den der Lage entsprechenden Grundkostenanteil - dem Residualwertverfahren des Sachverständigen folgend - über die Differenz zwischen den üblichen Kaufpreisen von Eigentumswohnungen in der Wohnumgebung und deren Herstellungskosten ermittelt. Der OGH lehnte diese Vorgehensweise ab.

Auch der entsprechende Antrag zur Einleitung eines Gesetzesprüfungsverfahrens mit der Begründung, die Bestimmung könne mangels unbebauter Vergleichsobjekte auf den vorliegenden Sachverhalt keine Anwendung finden, wurde nicht weiter berücksichtigt.

[106] Vgl. *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung Österreich, 160 f.

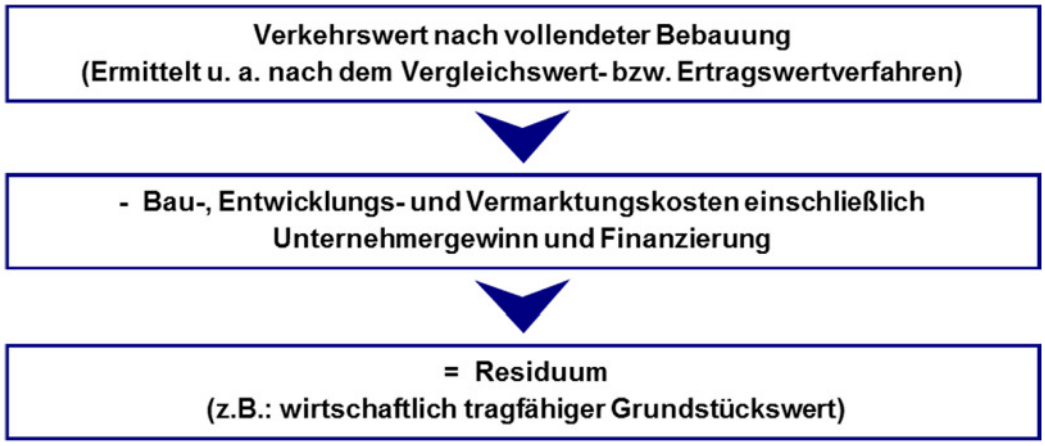
5.4.2 Exkurs: Das Residualwertverfahren

Hat sich der OGH vorerst gegen die Anwendung der Residualwertmethode verwehrt, so muss trotzdem festgehalten werden, dass dieses Verfahren eine in der Praxis anerkannte Methode zur Wertermittlung von Grundkosten darstellt. Vor allem im annähernd lückenlos verbauten Wiener Stadtgebiet, wo kaum aussagekräftige Vergleichswerte aufgefunden werden können, könnte die Rückrechnung über das Residualwertverfahren durchaus nachvollziehbar im Einklang mit § 16 Abs 3 MRG herangezogen werden. In Fachkreisen wird bereits seit Jahren gemutmaßt, ob sich der OGH diesem Verfahren weiterhin verschließen könne, wenn die berufenen Sachverständigen klar den Nachweis erbrächten, dass nicht ausreichend unbebaute Liegenschaften vorhanden seien und die Verfahrenswahl der Residualwertmethode im Sinne des § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) ausführlich begründen würden.[107]

Da der kumulierte Veräußerungserlös der Bestandseinheiten, welcher anhand des Vergleichswertverfahrens ermittelt wird, als Ausgangswert dient, handelt es sich hier um eine Umkehrung der gewohnten Berechnungsmethoden. In einem zweiten Schritt werden sowohl Bau-, Entwicklungs- bzw. Vermarktungskosten als auch der kalkulierte Unternehmergewinn und die Finanzierungsaufwendungen in Abzug gebracht. Das Ergebnis ergibt - nach Herausrechnen der verkehrsüblichen Nebenkosten – den wirtschaftlich tragbaren Grundwert, welcher auch Residuum genannt wird. [108]

[107] Vgl. *Müller*, Die Zulässigkeit des Lagezuschlages bei der Richtwertmietzinsermittlung am Beispiel Wien, 54.
[108] Vgl. *Reithofer*, Einführung in die Immobilienbewertung (2015), TU Wien, 72 f.

Ablaufschema:



(Abbildung 2: Ablaufschema Residualwertverfahren[109])

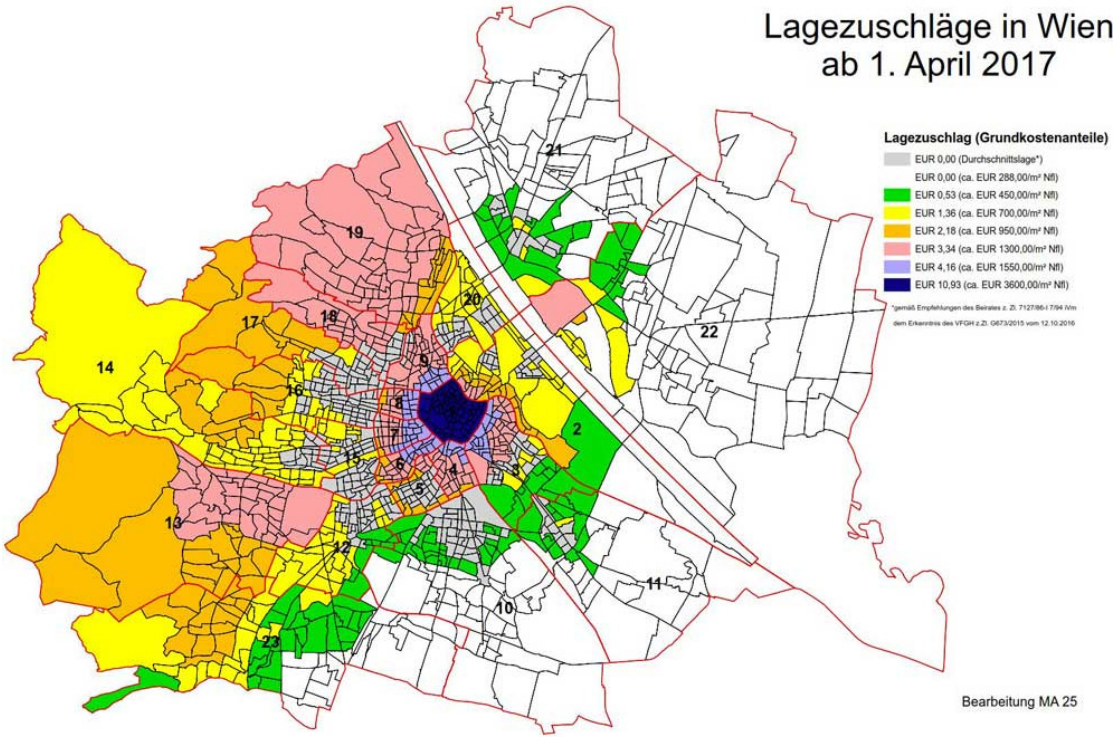
Das Verfahren beruht auf Investitionsüberlegungen und erfolgt auf der Grundlage einer fiktiven Bebauung des Grundstücks. Die Komplexität des Verfahrens besteht darin, dass es sich bei dem Ergebnis um einen konstruierten Bodenwert handelt, dessen Höhe von einer Reihe unsicherer kalkulatorischer Faktoren abhängt.[110]

5.4.3 Die Lagezuschlagskarte der Stadt Wien

Aufgrund der augenscheinlichen Komplexität der gesetzlich vorgegebenen Ermittlung des Lagezuschlages wurde von der MA 25 der Stadt Wien ein Plan veröffentlicht, auf dem für die einzelnen Zählbezirke des Stadtgebietes einheitliche Lagezuschläge ausgewiesen sind.[111] Als Datengrundlage dient dabei die Kaufpreissammlung der Abteilung Liegenschaftsmanagement (MA 69). Bei den so ermittelten

[109] *Schmirl*, Vergleichs- und Sachwertverfahren (2015), TU Wien, 12.
[110] Vgl. *Reithofer*, Einführung in die Immobilienbewertung, 72 f.
[111] Vgl. *Dirnbacher*, Das Mietrechtsgesetz idF des ZahlungsverzugsG 2013, 317.

Grundkostenanteilen handelt es sich um statistische Mittelwerte, welche zwischen unterschiedlichen Lagen innerhalb eines Zählsprengels nicht differenzieren.[112]



(Abbildung 3: Lagezuschlagskarte der MA 25 – Stadt Wien[113])

Angesichts der benutzerfreundlichen Darstellung erfreut sich die Lagezuschlagskarte beim unkundigen Verwender großer Beliebtheit. Dies führt oftmals zu dem Irrglauben, die Stadt Wien bestimme den Lagezuschlag. Im Jahr 2014 sah man sich vonseiten der Behörden gar bemüßigt eine Klarstellung zu veröffentlichen, in welcher deutlich artikuliert wird, dass die Höhe der jeweils zulässigen Zuschläge ausschließlich durch bundesgesetzliche Regelungen definiert wird und die Lagezuschlagskarte lediglich eine

[112] Vgl. *Schinnagl*, Die Lage als wertbestimmende Faktor bei der Ermittlung des zulässigen Richtwertmietzinses, 26.
[113] https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/ahs-info/lagezuschlagskarte.html

unverbindliche Serviceleistung darstellt. Im Sinne einer bürgerfreundlichen und konsumentenorientierten Dienstleistung diene sie uneingeschränkt dazu, die Transparenz zu steigern. Im Einzel- und Streitfall sei der geltende Lagezuschlag allerdings jeweils individuell zu berechnen.[114]

Daraus lässt sich ableiten, dass die Lagezuschlagskarte der MA 25 über keine gesetzliche Grundlage verfügt und somit keinerlei normative bzw bindende Wirkung gegenüber dem Normadressaten entfaltet.

[114] Vgl. http://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20140417_OTS0165/klarstellung-der-stadt-wien-zu-lagezuschlaegen-und-richtwertmieten

6. Praxisbeispiel: Richtwertberechnung

Zur besseren Veranschaulichung der Rechtslage soll den bisher theoretischen Ausführungen abschließend ein konkretes Anwendungsbeispiel zugrunde gelegt werden.

Dabei handelt es sich um die Wohnung Top 10 der Liegenschaft Klammergasse 3 / Währinger Gürtel 86, für welche gem. § 16 Abs 8 MRG ein Antrag auf Mietzinsüberprüfung bei der Wiener Schlichtungsstelle gestellt wurde.

Da der Mietvertrag bereits 2014 abgeschlossen wurde, beruhen die Berechnungen noch auf den 2014 kundgemachten Richtwerten.

Es liegen dem Autor sowohl das diesbezügliche Gutachten der MA 25, als auch ein vom Vermieter eingeholtes Gutachten eines externen Sachverständigen vor. Die Unterlagen wurden von der JP Immobiliengruppe zur Verfügung gestellt.[115]

Die Ergebnisse der Gutachten werden einander anschaulich gegenübergestellt und im Anschluss analysiert.

6.1 Bestandsaufnahme und Beschreibung der Wohnung

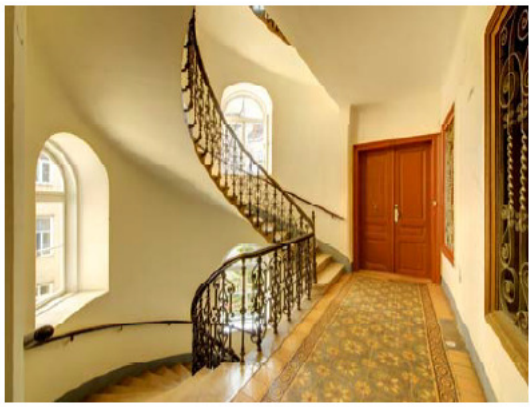
Es handelt sich um eine Altbaubauwohnung im 2. Hauptgeschoss der Liegenschaft Klammergasse 9/Währinger Gürtel 86 im 9. Wiener Gemeindebezirk.

Das Wohnhaus kann als typisches Wiener Gründerzeithaus beschrieben werden, welches um das Jahr 1887 errichtet wurde. Es weist eine gute städtische Infrastruktur sowie eine sehr gute öffentliche (Straßenbahnlinien 40, 41, 42, U-Bahnstation „Währinger Straße/Volksoper“) und private Verkehrsanbindung auf. Aufgrund der umliegenden stark befahrenen Straßen besteht eine erhebliche Lärmbeeinträchtigung. Das direkt am Gürtel situierte Eckhaus befindet sich in einem guten Erhaltungszustand. Sowohl die Fassaden als auch die Allgemeinbereiche bieten angesichts diverser historischer Elemente das klassische „Wiener Zinshausflair“. Ein Personenaufzug ist nicht eingebaut.

[115] Siehe Anhänge A bzw B

Fassade

Details Eingangsbereich

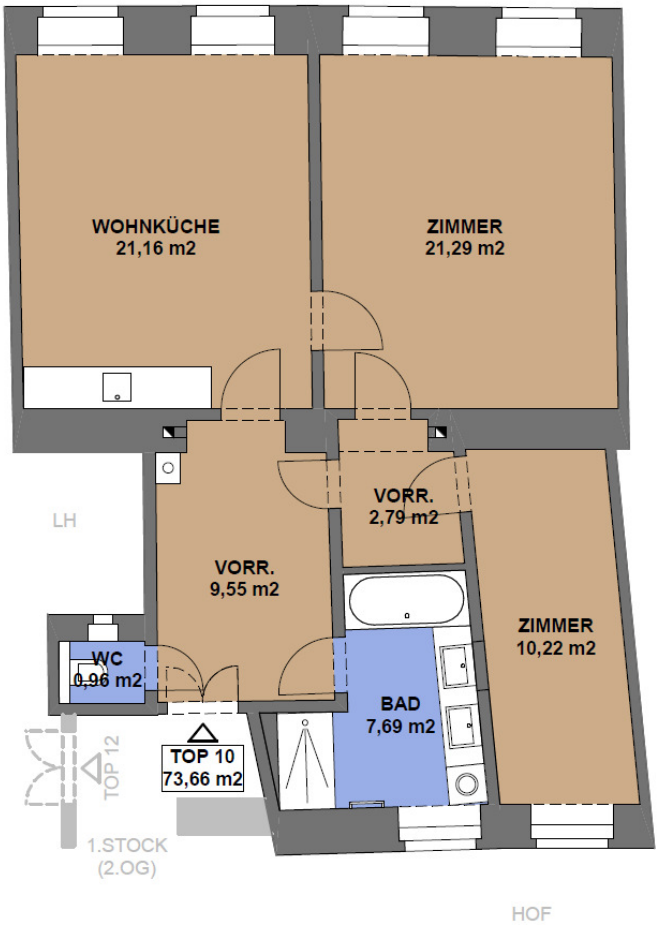


Gangbereich

Detail Gangbereich

(Abbildung 4:Fotodokumentation - Klammergasse 3/Währinger Gürtel 86)

Die gegenständliche Wohnung Top 10 umfasst eine Nutzfläche von ca. 74 m² und weist die mietrechtliche Ausstattungskategorie „A“ auf. Der Grundriss stellt sich wie folgt dar:



(Abbildung 5: Vermarktungsplan - Klammergasse 3 / Währinger Gürtel 86 / Top 10)

Der Bestand ist infolge einer Totalsanierung als Erstbezugszustand zu qualifizieren und ist straßenseitig auf die Klammergasse ausgerichtet. In sämtlichen Aufenthaltszimmern wurde ein Fischgrät-Parkettboden in massiver Eiche verlegt, die Wände und Deckenuntersichten sind verputzt und wurden neu ausgemalt, die Innentüren sind einflügelige vertäfelte Altbautüren. Außerdem verfügt die Wohnung über eine moderne Einbauküche inkl Geschirrspülanschluss, sowie ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer, welches Einbauwanne, Duschkabine, Doppelwaschtisch, Handtuchtrockner und Waschmaschinenanschluss beinhaltet. Die Beheizung erfolgt mittels Gasetagenheizung. Telefon-, Telekabelanschluss und Gegensprechanlage sind vorhanden.

6.2 Gegenüberstellung der Berechnungsvarianten

Die folgenden Daten und Ergebnisse sind dem Gutachten der MA 25 sowie dem vermieterseitig eingeholten Gutachten eines Sachverständigen entnommen, welche beide auszugsweise im Anhang ersichtlich sind.[116]

	Gutachten MA 25	**Gutachten Sachverständiger**
Stockwerkslage		
Lage im 2.Stock	+ 1,5%	+ 1,5%
Abstrich für nicht vorhandenen Lift ab 2.Stock	- 4 %	- 4 %
Lage innerhalb des Stockwerkes		
Überdurchschnittliche Lärmbeeinträchtigung	- 5 %	- 5 %
Sonstige Vorzüge		+ 2,5 %
Ausstattung der Wohnung mit anderen Teilen der Liegenschaft		
Kein Kellerabteil	- 2,5 %	
Sonstige Ausstattung und Grundrissgestaltung		
Sehr guter Zustand	+ 2,5 %	+ 10 %
Höherwertiger Parkettboden		+ 1,5 %
Telefonanschluss	+ 1 %	+ 1 %
Telekabelanschluss	+ 1 %	+ 1 %
Gegensprechanlage	+ 1 %	+ 1 %
Waschmaschinenanschluss		+ 1 %
Geschirrspülanschluss		+ 1 %
Bessere Ausstattung	+ 7,5 %	
Besondere Ausstattung des Bades		+ 4,5 %
Isolierglasfenster		+ 5 %
Erhaltungszustand des Hauses		
Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand		+ 5 %
Lage (Wohnumgebung) des Hauses	**€ 0,-**	**€ 1,75**

Summe Zu- und Abschläge (exkl. Lagezuschlag)	+ 3 %	+ 26 %
Summe Zu- und Abschläge (inkl. Lagezuschlag)	+ 3 %	+ 58 %

Richtwert Kat. A / m²	€ 5,39	€ 5,39
Summe Zu- und Abschläge (inkl. Lagezuschlag)	€ 0,14	€ 3,12
= zulässiger Richtwertmietzins	€ 5,53	€ 8,51

(Abbildung 6: Berechnungsvarianten Richtwertmietzins)

[116] Siehe Anhänge A bzw B

Der Rechtsprechung folgend, werden die genannten Zuschläge und Abstriche jeder für sich, ausgehend vom festgesetzten Richtwert, als Berechnungsbasis nebeneinander ermittelt. Anschließend werden die Werte saldiert und der so errechnete Gesamtsaldo zum Richtwert hinzuaddiert.[117]

6.3 Analyse

Auf den ersten Blick ist schnell zu erkennen, dass die Gutachten zu deutlich unterschiedlichen Ergebnissen gelangen. Da die mögliche Höhe der Zuschläge und Abstriche im Gesetz nicht festgelegt wird, versuchen sowohl die mieterfreundliche MA 25, als auch der vom Vermieter beauftragte Sachverständige innerhalb des von der Judikatur vorgegebenen Rahmens ein möglichst niedriges bzw hohes Ergebnis zu erreichen.

Einigkeit herrscht vor allem hinsichtlich der Stockwerkslage und des Abstriches aufgrund der Lärmbeeinträchtigung durch die Gürtelstraße. Auch bezüglich Telefonanschluss, Telekabelanschluss und Gegensprechanlage ist man einer Meinung.

Erst bei der Einschätzung der sonstigen Ausstattung und der Grundrissgestaltung verdeutlicht sich die Diskrepanz der Gutachten. So bewertet die MA 25 die bessere Ausstattung der Sanitärräume und den sehr guten Erhaltungszustand lediglich mit einem kumulierten Zuschlag von 10 %, während der Sachverständige den sehr guten Wohnungszustand, die bessere Ausstattung des Badezimmers, den Fischgrät-Parkettboden und die eingebauten Isolierglasfenster zusammengefasst mit einem Zuschlag von 21 % würdigt.

Des Weiteren werden im Sachverständigengutachten Waschmaschinen- und Geschirrspülanschluss als auch eine teilweise Hoflage mit guter Belichtung positiv berücksichtigt. Auf den Abschlag infolge des fehlenden Kellerabteils wird im Gegensatz zum MA 25 Gutachten nicht hingewiesen.[118]

[117] Vgl. OGH, 5 Ob 188/14d
[118] Siehe Anhänge A bzw B

Bereits vor Berücksichtigung des Lagezuschlages ergibt sich daraus ein beträchtlicher Unterschied von 23 %. Rechnet man nun auch die Lagekomponente mit ein, erhöht sich diese Differenz auf 55 %.

Im Endergebnis kommt die MA 25 auf einen saldierten, prozentuellen Gesamtzuschlag von 3 %, der Sachverständige auf 58 %.

Es wird ersichtlich, dass sich das Missverhältnis der Ergebnisse durch den Lagezuschlag mehr als verdoppelt hat. Diese Anomalie erklärt sich aufgrund unterschiedlicher Annahmen zur grundsätzlichen Zulässigkeit eines Lagezuschlags.

Laut MA 25 ist dieser nicht zulässig, da sich die Liegenschaft in einem Gründerzeitviertel befindet und die Lage iSd § 2 Abs 3 RichtWG somit höchstens durchschnittlich ist. Man bezieht sich dabei auf das bereits in Kapitel 5.2 erwähnte Straßenverzeichnis der Gründerzeitviertel in Wien.

Auch der Sachverständige nimmt auf dieses Verzeichnis Bezug, strebt allerdings den legitimen Gegenbeweis an, indem er Erhebungen hinsichtlich der Errichtungszeitpunkte der im definierten Plangebiet befindlichen Gebäude vornimmt.

Um eine objektive Abgrenzung der zu präzisierenden Wohnumgebung zu erreichen, wählt der Sachverständige die Methode der kreisförmigen Ermittlung des Gebiets. Dabei werden sämtliche im Radius von 200 Meter gelegenen Liegenschaften zur Einschätzung der Lagequalität herangezogen. Die außerhalb des Gürtels befindlichen Gebiete werden dabei außer Ansatz gelassen, da der bestehende Verkehrsfluss zu einer massiven Teilung des gegenständlichen Plangebietes führt.

Im Zuge der Nachforschungen wurden sowohl Errichtungszeitpunkte als auch die Wohnungsstandards zum Errichtungszeitpunkt erhoben.

Eine Entwicklung zu einem Nicht-Mehr-Gründerzeitviertel konnte mangels ausreichender Neubauleistung nicht festgestellt werden.

Der Sachverständige kam jedoch zu dem Ergebnis, dass die Mehrzahl der 64 untersuchten Gebäude schon zum Errichtungszeitpunkt einem besseren Standard als der Ausstattungskategorie „D“ entsprochen hat. Bei den Gründerzeithäusern stand dabei die

Frage im Vordergrund, ob die Toiletten bereits bei Erbauung im Wohnungsverband integriert waren. Die Feststellung erfolgte im Zuge eines Ortsaugenscheines. Das Kategoriemerkmal der „Wasserentnahmestelle“ wurde nicht berücksichtigt.

Nach Ansicht des Sachverständigen liegt die Liegenschaft daher nicht in einem Gründerzeitviertel. Des Weiteren sei die Lage als überdurchschnittlich zu beurteilen und ein Zuschlag daher zulässig.

Die Berechnung des Lagezuschlags erfolgte durch Anwendung des Residualwertverfahrens.

Im Ergebnis kommt der Sachverständige dabei auf einen zulässigen Zuschlag von € 1,75 pro m².[119]

Das angeführte Beispiel soll aufzeigen, wie unter Einhaltung aller Möglichkeiten für Zuschläge bzw Abstriche zum Richtwert innerhalb ihrer Spannbreiten zwei deutlich unterschiedliche Mietzinshöhen berechenbar sind.[120] Aufgrund der laut OGH vorzunehmenden Gesamtschau und der sich teilweise widersprechenden Gesetzgebung, kann nicht abschließend ermittelt werden, welchem der beiden Gutachten zu folgen ist.

Dies führt in letzter Konsequenz dazu, dass die Höhe des Mietzinses durch ein gerichtliches Verfahren festzustellen ist, welches wohl wiederum zu einem neuen Ergebnis führen wird.

[119] Siehe Anhang C
[120] *Rief-Hauser*, Die Entwicklung des mietrechtskonformen Mietzinses und dessen Bedeutung für Immobilieninvestoren (2012), Masterarbeit, Universität Wien, 37.

7. Verfassungsrechtliche Bedenken

Seit dem Inkrafttreten des 3. WÄG im Jahr 1994 wurde von ausgewiesenen Experten[121] mit auffälliger Regelmäßigkeit auf die verfassungsrechtlichen Bedenken hinsichtlich des Richtwertmietzinses hingewiesen.

Allerdings konnte man als Rechtsunterworfener bis zum Ablauf des Jahres 2014 die Frage einer allfälligen Verfassungswidrigkeit wohnrechtlicher Gesetzesbestimmungen im Wesentlichen[122] nur über Vermittlung der Zivilgerichte zweiter und dritter Instanz an den OGH herantragen.[123] Dieser sah sich jedoch in keiner Weise dazu veranlasst und machte darauf aufmerksam, dass Schwierigkeiten bei der Anwendung gesetzlicher Kriterien im Einzelfall nicht per se zu deren Undurchführbarkeit führen.[124] Somit war es dem Einzelnen quasi unmöglich bis zum VfGH durchzudringen.

Mit Jahresbeginn 2015 hat sich die Rechtslage diesbezüglich grundsätzlich geändert. Durch die Neufassung des Art 140 Abs 1 Bundesverfassungsgesetz (B-VG) wurde ua für den Bereich des Zivilrechts ein Rechtsinstrument zur direkten Anrufung des VfGH geschaffen. Dieser neue Normenkontrollantrag – oft auch als *Gesetzesbeschwerde* bezeichnet – sieht vor, dass die Parteien einer von einem ordentlichen Gericht in erster Instanz entschiedenen Rechtssache die behauptete Verfassungswidrigkeit eines angewendeten Gesetzes unmittelbar beim VfGH geltend machen können.

Erwartungsgemäß wurde in weiterer Folge von der eröffneten Möglichkeit zur Anfechtung mietrechtlicher Normen beim VfGH mannigfaltig Gebrauch gemacht.[125]

Die wohl aufsehenerregendste Entscheidung wurde Ende des Jahres 2016 veröffentlicht, in welcher der VfGH die in einem Zusammenschluss von mehreren Hauseigentümern eingebrachten Anträge auf Aufhebung von Bestimmungen des RichtWG und des MRG

[121] Siehe dazu ua: *Dirnbacher*, Das Mietrechtsgesetz idF des ZahlungsverzugsG 2013, 316.
[122] Anmerkung: Auf den theoretisch möglichen Rechtsbehelf des Individualantrages soll an dieser Stelle nicht näher eingegangen werden.
[123] Vgl. *Stabentheiner*, Jetzt kommt Bewegung rein - der Verfassungsgerichtshof drängt ins Wohnrecht, Jahrbuch Wohnrecht 2016, 7 ff.
[124] Vgl. OGH, 5 Ob 78/06s
[125] Vgl. *Stabentheiner*, Jetzt kommt Bewegung rein - der Verfassungsgerichtshof drängt ins Wohnrecht, Jahrbuch Wohnrecht 2016, 7 ff.

abgewiesen hat. Aufgrund der Aktualität und Bedeutung dieser Entscheidung wird nun auf die Argumentation der Antragsteller, welche sich vor allem auf den Gleichheitsgrundsatz stützt, und die wesentlichen Erwägungen des VfGH eingegangen.

Des Weiteren soll hinsichtlich der gegenständlichen Materie auch das sogenannte Legalitätsprinzip thematisiert werden. Hier stellt sich die Frage, ob die Gesetze in ihrer momentanen Fassung tatsächlich ausreichend bestimmt und verständlich sind.

7.1 Erwägungen betreffend des Gleichheitsgrundsatzes

In der oben erwähnten Entscheidung (G 673/2015-35) standen unter anderem der Richtwert und der Lagezuschlag am Prüfstand des Verfassungsrechts. Inhaltlich wurde von den Antragstellern der Gesetzesbeschwerde behauptet, durch die Anwendung eines verfassungswidrigen Gesetzes in ihren Rechten verletzt worden zu sein. Die Verfassungswidrigkeit ergäbe sich im Wesentlichen aus einem Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz.[126]

Dieses Grundrecht verbietet dem Gesetzgeber Gleiches ungleich oder Ungleiches gleich zu behandeln, verwehrt ihm aber nicht, sachlich gerechtfertigte Differenzierungen vorzunehmen. Der Gesetzgeber muss an gleiche Tatbestände gleiche Rechtsfolgen knüpfen. Im Umkehrschluss müssen wesentlich ungleiche Tatbestände zu entsprechend unterschiedlichen Regelungen führen.

Die Prüfung gesetzlicher Regelungen anhand des Gleichheitssatzes umschließt in erheblichem Umfang Wertungen und damit verbundene Interessenabwägungen. Im Hinblick darauf ist es die Pflicht des VfGH, seine Erwägungen für die Bürgerinnen und Bürger der gegebenen Gesellschaft rational nachvollziehbar darzulegen. [127]

[126] Vgl. *Knoll/Scharmer*, IWD - Richtwert, Lagezuschlag und Befristungsabschlag am Prüfstand des Verfassungsrechts - Fällt das Richtwertsystem in Österreich?, WoBl 2016, 129.
[127] Vgl. *Berka*, Verfassungsrecht – Grundzüge des österreichischen Verfassungsrechts für das juristische Studium[6] (2016), Verlag Österreich, Wien, 576.

Im konkreten Anlassfall hatte der VfGH demnach zu entscheiden, ob es sich bei der Richtwertfestsetzung der Bundesländer und dem Lagezuschlagsverbot für Gründerzeitviertel um sachlich gerechtfertigte Differenzierungen handelt.

7.1.1 Kein Lagezuschlag in Gründerzeitvierteln

Wie bereits mehrfach erwähnt, schließt § 2 Abs 3 RichtWG in Gründerzeitvierteln einen Lagezuschlag generell aus.

Die Antragsteller beabsichtigten dieses Verbot auf dessen Verfassungskonformität hin überprüfen zu lassen und behaupteten, dass der Gesetzgeber damit unzulässigerweise gegen den Gleichheitssatz und das aus dem Gleichheitssatz resultierende Sachlichkeitsgebot verstößt. Auch die unzulässigen Eingriffe in das Eigentumsgrundrecht und die Erwerbsausübungsfreiheit werden kurz aufgegriffen, sollen an dieser Stelle aber nicht weiter besprochen werden, da diesen Vorbringen von Beginn an wenig Erfolgschancen eingeräumt wurden.

Der Ausschluss des Lagezuschlages in Gründerzeitvierteln wird von den Antragstellern als unsachliche Abweichung des vom Gesetzgeber selbst geschaffenen Ordnungssystems angesehen. Dieses sachlich gerechtfertigte Richtwertsystem wurde ins Leben gerufen, um ein Mindestmaß an Einzelfallgerechtigkeit zu schaffen. Doch genau diese Einzelfallgerechtigkeit hebelt § 2 Abs 3 RichtWG zur Gänze aus, wenn die Lage in Gründerzeitvierteln, der Bestimmung folgend, jedenfalls nur durchschnittlich ist. Schon dies sei unsachlich und daher verfassungswidrig.[128]

Diesbezüglich wird ergänzt, dass es sich um eine völlig untaugliche Anknüpfung an historische Gegebenheiten handle, da nicht auf den Ist-Zustand, sondern ausschließlich auf die historische Umgebung abgestellt wird.

Bauliche Entwicklungen der letzten Jahrzehnte werden in Gründerzeitvierteln aufgrund der verfassungswidrigen Bestimmung gänzlich ausgeblendet. Die augenscheinlich schlechtere Einstufung von Gründerzeitvierteln aufgrund historischer Realitäten, die

[128] Vgl. VfGH, G 673/2015-35, RZ 67.

längst nicht mehr gelten, wird als gänzlich unsachlich bezeichnet. Es sei somit verfassungswidrig, auf den Gebäudezustand eines Viertels zum Zeitpunkt seiner Errichtung abzustellen.[129]

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Regelung des § 2 Abs 3 RichtWG geradezu ausschließlich für Wiener Verhältnisse konzipiert ist.[130] Auch dies verstößt gegen den Gleichheitssatz, da Lagen in Wiener Gründerzeitvierteln offensichtlich eine nicht rechtfertigbare Sonderbehandlung erhalten.[131]

Der VfGH hat den Antrag abgewiesen und seine Entscheidung wie folgt begründet:

Innerhalb der Schranken des Gleichheitsgrundsatzes ist es dem Gesetzgeber nicht verwehrt, seine politischen Zielvorstellungen auf die ihm geeignet erscheinende Art zu verfolgen. Speziell bei der Gestaltung des Mietrechts verfügt er über einen erheblichen Gestaltungsspielraum, da teils widerstreitende wohnungs-, sozial- und stadtentwicklungspolitische Interessen in Einklang gebracht werden müssen. Dabei kommt dem Ziel, Wohnen in zentrumsnaher städtischer Lage zu Preisen zu ermöglichen, die es auch Personen mit mittlerem und niedrigem Einkommen erlauben, ihren Wohnbedarf in dieser Lage angemessen zu decken, besonderes Gewicht zu.[132]

Des Weiteren schließe der zweite Halbsatz des § 2 Abs 3 RichtWG die Möglichkeit eines Lagezuschlags nicht zwingend aus. Wie in Kapitel 5.2 bereits vorweggenommen, ist ein solcher dann zulässig, wenn ein ursprüngliches Gründerzeitviertel zu einer Wohnumgebung geworden ist, auf die die Beschränkung des § 2 Abs 3 RichtWG hinsichtlich des Lagezuschlages nicht mehr zutrifft. Unter Zugrundelegung der Erläuterungen zum Ausschussbericht des Gesetzesentwurfes ist ein Lagezuschlag daher in Gründerzeitvierteln nicht ausgeschlossen, wenn sich die Wohnumgebung der fraglichen Liegenschaft entsprechend geändert hat.[133]

[129] Vgl. VfGH, G 673/2015-35, RZ 67.
[130] Siehe dazu auch: *Dirnbacher*, Das Mietrechtsgesetz idF des ZahlungsverzugsG 2013, 306.
[131] Vgl. VfGH, G 673/2015-35, RZ 67.
[132] Vgl. VfGH, G 673/2015-35, RZ 195.
[133] Vgl. VfGH, G 673/2015-35, RZ 198.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Gesetzgeber seinen rechtspolitischen Gestaltungsspielraum nicht überschreitet, wenn er für Gebiete, die noch zu mehr als 50 % aus Häusern bestehen, die aus der Gründerzeit stammen, einen Lagezuschlag ausschließt. Auch die Anknüpfung an den architekturhistorischen städtebaulichen Tatbestand verstößt laut VfGH nicht gegen den Gleichheitsgrundsatz.[134]

7.1.2 Festsetzung der Richtwerte für die Bundesländer

Wie bereits in Kapitel 4.2 erörtert, beruht die Höhe der jeweiligen Richtwerte gem § 3 RichtWG auf dem bundesländerspezifischen Herstellungswert einer geförderten Neubaumietwohnung. Diese Norm kann jedoch als obsolet angesehen werden, da mit dem Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz die ursprünglich von Beiräten festgesetzten Richtwerte mit den Schwankungen je Bundesland übernommen wurden und seitdem lediglich an den VPI angepasst werden.[135]

Vorweg wird von den Antragstellern diesbezüglich vorgebracht, dass die enormen Differenzen in der Höhe der Richtwerte auf Basis der dazu veröffentlichten Informationen nicht erklärbar sind. Schon deshalb könne von einer willkürlichen Festsetzung ausgegangen werden.[136]

Darüber hinaus könne die Unsachlichkeit des Richtwerts für Wien vor allem daran erkannt werden, dass dieser mit einem Wert von € 5,39 – abgesehen vom Bundesland Burgenland (€ 4,92) – der deutlich niedrigste Richtwert ist. Ganz besonders sticht die Willkürlichkeit ins Auge, wenn man die Richtwerte für Wien und Graz vergleicht, da der steirische Richtwert mittlerweile um € 2,05 höher ist als jener in Wien.

Um diesen maßgeblichen Unterschied rechtfertigen zu können, müssten die Herstellungskosten von geförderten Neubaumietwohnungen in Graz deutlich höher sein als in Wien. Dies entspreche allerdings keinesfalls den tatsächlichen Gegebenheiten. Es liege auf der Hand, dass die Kosten der Baumaterialien und der erbrachten Bauleistung

[134] Vgl. VfGH, G 673/2015-35, RZ 201.
[135] Vgl. *Knoll/Scharmer*, IWD - Richtwert, Lagezuschlag und Befristungsabschlag am Prüfstand des Verfassungsrechts - Fällt das Richtwertsystem in Österreich?, WoBl 2016, 129.
[136] Vgl. VfGH, G 673/2015-35, RZ 71.

in etwa dieselben sind. Der Grundkostenanteil sei in Wien sogar erheblich höher als in Graz.

Es sei somit offensichtlich, dass der Gesetzgeber den Wiener Richtwert bewusst deutlich zu niedrig angesetzt hat.[137]

Der Antrag wurde vom VfGH aus formellen Gründen als unzulässig zurückgewiesen. Eine inhaltliche Entscheidung zu diesem Thema bleibt somit abzuwarten.

7.2 Das Legalitätsprinzip und die ausreichende Bestimmtheit von Gesetzen

Der in der österreichischen Bundesverfassung verankerte Grundsatz der Gesetzmäßigkeit verwirklicht die umfassende Bindung der gesamten Vollziehung an das förmliche Gesetz, wonach jedes Handeln seine Grundlage im Gesetz haben muss und nach seinem Inhalt durch dieses vorherbestimmt wird. Normen müssen folglich nicht nur entsprechend kundgemacht werden, sondern erfordern auch eine gewisse Verständlichkeit. Gesetze, welche das Vollzugshandeln ungenügend determinieren, sind verfassungswidrig. [138]

Da es – vor allem im Bereich des Richtwertmietzinses - seit Jahren in der Praxis immer wieder zu Schwierigkeiten bei der Durchführung von Rechtsvorschriften (zB bei der Ermittlung des Grundkostenanteils) und der Auslegung von Gesetzesbegriffen (zB „durchschnittliche Lage“) kommt, wurde in Fachkreisen bereits mehrfach die Einleitung eines Gesetzesprüfungsverfahrens befürwortet.[139]

Diese Vorgehensweise wurde vom OGH jedoch stets abgelehnt. Unbestimmte Gesetzesbegriffe, die zwar kein freies Ermessen, aber immerhin einen gewissen Spielraum bei der Ermittlung der konkreten Lösung geben, seien verfassungsrechtlich unbedenklich, sofern es dem Normadressaten möglich ist, sein Verhalten nach dem

[137] Vgl. VfGH, G 673/2015-35, RZ 72.
[138] Vgl. *Berka*, Verfassungsrecht – Grundzüge des österreichischen Verfassungsrechts für das juristische Studium, 56 f.
[139] Siehe dazu ua: *Dirnbacher*, Das Mietrechtsgesetz idF des ZahlungsverzugsG 2013, 316.

vorgegebenen Inhalt zu richten. Solche Rechtsbegrifflichkeiten sind nach Maßstäben auszulegen, die sich in bestimmten Lebens- und Sachbereichen herausgebildet haben. Letztendlich ist es die Aufgabe der Rechtsprechung, unbestimmte Begriffe zu konkretisieren. [140]

Der VfGH teilt diese Rechtsansicht und hält zumindest hinsichtlich des Begriffs „Lage (Wohnumgebung)“ fest, dass die Formulierung ausreichend Spielraum lässt, um auf die Besonderheiten des Einzelfalls Bedacht zu nehmen, und andererseits auch hinreichend klar ist, um die Ausübung dieses Spielraums einer Überprüfung zu unterziehen.[141]

[140] Vgl. OGH, 5 Ob 5/00x
[141] Vgl. VfGH, G 673/2015-35, RZ 221 f.

8. Conclusio

Im folgenden Kapitel werden die erlangten Erkenntnisse reflektiert, daraus Schlussfolgerungen gezogen und die wesentlichen Fragestellungen der These beantwortet.

8.1 Zur Ermittlung von Richtwertmietzins und Lagezuschlag

Die grundsätzliche Aufgabe des Richtwertmietzinses besteht darin, die Mieten in Altbauten auf das gesetzlich angedachte Niveau einzudämmen. Wie bereits ausführlich dargestellt ist die Ermittlung dieser betragsmäßigen Obergrenze ein sehr komplexer Vorgang, welcher zu verschiedenen Ergebnissen führen kann. Dies ist vor allem dem Umstand geschuldet, dass die Zu- und Abschläge nur unklar gesetzlich normiert wurden. Der Gesetzgeber beabsichtigte ein flexibles und gerechtes System zu schaffen, indem der Richtwertmietzins – wie schon im Namen erkennbar – als eine Art Schablone dienen sollte. Dem Normadressaten wird ein gewisser Spielraum vorgegeben, innerhalb dessen er sich bewegen kann. Für den Einzelnen ist die korrekte Berechnung daher quasi unmöglich, da erst ein verfahrensführender Richter im Rahmen der freien Beweiswürdigung den tatsächlich rechtlich zulässigen Richtwertmietzins feststellen kann.

Speziell die Berechnung des Lagezuschlages – als eigenständiges Zuschlagskriterium des Richtwertmietzinses – ist mit einem erheblichen Aufwand verbunden. Während bei allen anderen Zu- und Abschlägen historische Beiratsempfehlungen und mittlerweile ergangene Judikatur zumindest als eine brauchbare Hilfestellung anzusehen sind, werden für die Ermittlung des Lagezuschlages sensible Daten benötigt, welche sich aus Bewertungen und Annahmen ergeben und somit einen großen Unsicherheitsfaktor[142] mit sich bringen.

Die Berechnungsmethode für den Wertfaktor Lage setzt Marktkenntnisse über Kaufpreise von Liegenschaften voraus, welche wohl nur qualifizierte Sachverständige

[142] Vgl. *Böhm*, Das Richtwertzinssystem – Juristische Analyse und Bewertung, 33.

aufweisen. Dass die Nachvollziehbarkeit eines lebensnahen Regelungsbereiches wie der Mietzinsbildung ausschließlich Experten vorbehalten sei, erachtete *Würth* bereits im Jahre 1993 voller Ironie als großen Beitrag zur Rechtssicherheit.[143] Angesichts der Vielzahl an höchstgerichtlichen Urteilen, welche nach wie vor zahlreiche offene Fragen unbeantwortet lassen, kann man diesen Ausführungen auch heutzutage – mehr als 20 Jahre nach Inkrafttreten des 3. WÄG - nur beipflichten.

Vor allem die Feststellung des Grundkostenanteils über das Vergleichswertverfahren ist in vielen Fällen aufgrund unzureichend vorhandener Daten nicht zielführend. Hier muss man sich nach Ansicht des Autors der Forderung *Malloths*[144] anschließen, das Residualwertverfahren in solchen Situationen als zulässig anzuerkennen. Das Verfahren wurde vom OGH bisher als untauglich eingestuft, würde durch die Umkehr der Berechnungsmethode aber den maßgeblichen Vorteil mit sich bringen, über eine Fülle an Vergleichswerten verfügen zu können.

Für die korrekte Durchführung des Residualwertverfahrens ist ein hohes Maß an Fachexpertise, insbesondere im Bereich der Bauträgerkalkulation, notwendig. Es handelt sich um keinen originären, sondern um einen fiktiven und konstruierten Grundstückswert, dessen Höhe von einer Reihe unsicherer kalkulatorischer Faktoren abhängt und in der Folge leicht manipulierbar ist. Im Gegensatz zu *Schinnagl*[145] ist der Autor der Auffassung, dass der durchschnittliche Immobiliensachverständige sehr wohl über das erforderliche Know-how zur Erstellung eines solchen Gutachtens verfügt und der dementsprechend ermittelte Wert die tatsächlichen Marktverhältnisse in bestmöglicher Form abbilden würde.

Kritisch zu hinterfragen ist jedenfalls die Lagezuschlagskarte der Stadt Wien. Diese entfaltet keinerlei normative Wirkung und weicht aufgrund der pauschalen Mittelwertebildung klar von den gesetzlichen Ermittlungsvorgaben ab. Die Aussage der Verwaltungsbehörden damit zur Erhöhung der Transparenz beizutragen, ist meiner Ansicht nach deshalb schlichtweg falsch. Vielmehr werden unrichtige Informationen zur

[143] Vgl. *Würth*, Mietzinsbildung nach dem MRG idF des 3. WÄG 1993, WoBl 1993, 149.
[144] Siehe dazu ua: *Etzersdorfer*, Richtertagung am Tulbinger Kogel 2016, WoBl 2016, 212.
[145] Vgl. *Schinnagl*, Die Lage als wertbestimmender Faktor bei der Ermittlung des zulässigen Richtwertmietzinses, 32 f.

Verfügung gestellt, was speziell mieterseitig wohl zu noch größerer Verwirrung in dieser ohnehin undurchsichtigen Rechtsmaterie führt.

8.2 Zur Maßgeblichkeit der Lage

Bereits bei genauerer Betrachtung der gesetzlichen Normierungen zu den möglichen Zu- und Abschlägen lässt sich feststellen, dass der Lagekomponente eine Sonderstellung innerhalb des Richtwertsystems zukommt. Sowohl im MRG als auch im RichtWG wird verhältnismäßig ausführlich Bezug auf Voraussetzungen und Ermittlungsmethodik des Zuschlagskriteriums genommen.

Infolge der individuellen gesetzlichen Ausgestaltung stellt sich bei der Ermittlung des Lagezuschlags nicht nur die Frage des betragsmäßigen Ergebnisses, sondern auch die der grundsätzlichen Zulässigkeit.

Das Schriftformgebot spielt dabei eine sehr untergeordnete Rolle, da entsprechende Standardformulierungen mittlerweile in nahezu jeder Mietvertragsvorlage zu finden sind.

Von ganz besonderer Bedeutung ist allerdings die Klassifizierung der Lage als überdurchschnittlich. Eine solche Einstufung ist für Häuser in Gründerzeitvierteln per Gesetz ausgeschlossen. Abgesehen von den verfassungsrechtlichen Bedenken, die diese gezielte Ausnahmeregelung mit sich bringt, ist sie meiner Auffassung nach weder notwendig noch gerechtfertigt und darüber hinaus in keinster Weise zielführend. Diese Behauptungen lassen sich wie folgt begründen:

Der Lagezuschlag ist ohnehin durch die gesetzliche Berechnungsvorgabe (Grundkostendifferenz) nach oben hin eingeschränkt, weshalb eine weitere Zusatzabsicherung durch die Definition von Gründerzeitvierteln entbehrlich ist.

Die Form der „Lagerückstufung“, welche mit dieser Einschränkung einhergeht, ist längst nicht mehr gerechtfertigt. Die Mehrzahl der einstigen Substandardwohnungen und -häuser entspricht aufgrund entsprechender Sanierungsmaßnahmen längst dem heutigen

Wohnwert einer Kategorie A-Wohnung bzw einem zeitgemäßen Zustand.[146] Dazu äußerte sich der damalige Wohnbaustadtrat Werner Faymann wie folgt:

„Während andere Länder durch "Kahlschlagsanierung" ganze Stadtviertel abreißen und neu errichten, versucht Wien mit den Mietern, aber auch mit den Hauseigentümern, Schritt für Schritt diese Gründerzeitviertel zu revitalisieren und den Substandard in diesen Häusern zu beseitigen. Dadurch konnte der Substandard in Wien (kein Wasser, keine Heizung in der Wohnung) der im Jahr 1970 noch bei über 50 % (!) der Wohnungen lag, auf deutlich unter 10 % gesenkt werden.[147]

Zudem gab es eine Stellungnahme zur Wohnumgebung von Gründerzeitbauten:

„Die meisten Gründerzeithäuser besitzen aufgrund ihrer Lage beträchtliche Standortvorteile. Der gute Anschluß an den öffentlichen Verkehr, funktionierende Nahversorgung, das Vorhandensein von Schulen und Kindergärten, aber auch die kleinräumige Durchmischung mit Arbeitsstätten sind wesentliche Elemente der Wohnqualität in den Gründerzeitvierteln."[148]

Will man diesen Aussagen Glauben schenken, ist eine Schlechterstellung der Gründerzeitviertel im Hinblick auf die tatsächlichen Gegebenheiten wohl nur sehr schwer zu rechtfertigen.

Des Weiteren wird den lokalen Eigentümern durch die Unzulässigkeit der Lagekompensation jeglicher Investitionsanreiz genommen, was vor allem den Leerstand, Verfall und Abriss von Gründerzeithäusern zur Folge hat. Immer wieder wird von Seiten der Politik kommuniziert, dass man sich sowohl die Erhaltung des historischen Gebäudebestandes[149] als auch die bedarfsgerechte Abdeckung des Wohnbedürfnisses[150] zum Ziel gesetzt hat. Die ersatzlose Streichung des 2. Halbsatzes des § 2 Abs 3 RichtWG wäre definitiv ein Schritt in die angestrebte Richtung.

---

[146] Vgl. *Müller*, Die Zulässigkeit des Lagezuschlages bei der Richtwertmietzinsermittlung am Beispiel Wien, 35 f.
[147] http://www.ots.at/presseaussendung/OTS_19990518_OTS0133/wohnqualitaet-der-gruenderzeitviertel
[148] http://www.ots.at/presseaussendung/OTS_19990518_OTS0133/wohnqualitaet-der-gruenderzeitviertel
[149] Vgl. http://diepresse.com/home/panorama/wien/4687681/Vassilakou_Aus-Armut-hat-noch-niemand-ein-Haus-abreissen-lassen
[150] Vgl. https://www.bka.gv.at/DocView.axd?CobId=53264

Die Maßgeblichkeit der Lage lässt sich auch daran erkennen, dass immer mehr Vermieter versuchen, durch aufwendige und kostspielige Gutachten einen Beweis zu erbringen, welcher die Verrechnung eines Zuschlages rechtfertigt.

Wie im Kapitel 6 beispielhaft ersichtlich ist, werden dazu intensive Nachforschungen bezüglich Errichtungszeitpunkt und ursprünglicher Ausstattung der benachbarten Liegenschaften unternommen.

Die Schlussfolgerungen des Sachverständigen berücksichtigen bedauerlicherweise ausschließlich das Kategoriemerkmal der Toilette im Wohnungsverbund. Hinsichtlich der Wasserentnahmestellen, über welche Wohnungen der Ausstattungskategorie „C" zum Zeitpunkt der Errichtung ebenfalls verfügen hätten müssten, wurden keine Angaben gemacht.[151]

Die tatsächliche Schwierigkeit liegt allerdings in der Abgrenzung des zu beurteilendes Gebietes. Im Gegensatz zu *Schinnagl*[152] kann der Autor nicht erkennen, inwiefern das Verzeichnis ein geeignetes Beweismittel zur Ermittlung eines Gründerzeitviertels darstellt. Es mag zwar einigermaßen sorgfältig erstellt worden und nachvollziehbar sein, wird aufgrund der vorgenommenen Simplifizierung den gesetzlichen Ansprüchen aber nicht gerecht, da die Einteilung in Gebiete gemäß dem Volkszählungsgesetz wohl kaum der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens entsprechen wird.

Vielmehr wird die Festlegung eines Gebietes von den Umständen des Einzelfalls abhängig sein. Angesichts der Tatsache, dass die höchstgerichtlichen Präzisierungsversuche keinen Hinweis darauf enthalten wie viele Wohnblöcke bzw Straßenzüge unter einer Wohnumgebung zu subsumieren sind, gestaltet sich dies jedoch überaus schwierig.

Im Praxisbeispiel des Kapitels 6 wählt der Sachverständige eine kleinere räumliche Einheit als den entsprechenden politischen Bezirk und zieht sämtliche Liegenschaften

[151] Siehe Anhang C
[152] Vgl. *Schinnagl*, Die Lage als wertbestimmender Faktor bei der Ermittlung des zulässigen Richtwertmietzinses, 26.

im Umkreis von 200 Meter innerhalb des Gürtels zur Beurteilung heran.[153] Der festgesetzte Radius ist meiner Meinung nach allerdings nicht zielführend, da die Absicht einer gezielten Ausweitung des Plangebiets dadurch nicht widerlegt werden kann. Darüber hinaus wird ein derartig definiertes Gebiet wohl Unterschiede in der Wohnqualität aufweisen, was nachweislich nicht der Absicht des Gesetzgebers entspricht.

Meinen Überlegungen folgend sollten nur der Häuserblock, in dem sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet und die direkt angrenzenden Häuserblöcke berücksichtigt werden. Damit ergebe sich im behandelten Beispiel eine von mehreren Straßenzügen durchzogene, räumlich zusammenhängende Fläche, welche eine grundsätzlich ähnliche Gebäudecharakteristik und Wohnqualität aufweisen würde.

Die Einholung eines Sachverständigengutachtens ist zweifelsohne sinnvoll, allerdings kann auch dadurch keine Planungssicherheit bezüglich des Mietzinses erreicht werden, da eine Anerkennung des Lagezuschlags im Streitverfahren letztlich der freien Beweiswürdigung des Gerichtes unterliegt.

Abgesehen von der grundsätzlichen Zulässigkeit des Zuschlages wird seine enorme Bedeutung vor allem im betragsmäßigen Verhältnis zu den anderen Zuschlagsmöglichkeiten sichtbar.

Dies zeigt sich beispielsweise in einer Auswertung der Arbeiterkammer Wien vom April 2015, in welcher unter Zugrundelegung einer repräsentativen Stichprobe von 200 Altbauinseraten ein durchschnittlicher Lagezuschlag von ca. 25 % festgestellt werden konnte. Die Summe aller anderen Zuschläge ergab im Durchschnitt einen Wert von knapp 7 %.[154]

Obwohl im Zuge dieser Auswertung die mieterfreundlichen statistischen Mittelwerte der MA 25 zur Ermittlung des Grundkostenanteils herangezogen wurden, lässt sich dennoch erkennen, dass die Lage den wertbestimmenden Faktor darstellt.

---

[153] Siehe Anhang C

[154] Vgl. *Tockner*, Nettoangebotsmieten in Wiener Altbauten – Eine Auswertung von 200 Wohnungsinseraten (2015), Arbeiterkammer Wien, 6 f.

Aufgrund seiner betragsmäßigen Auswirkung nimmt der Lagezuschlag die entscheidende Rolle bei der Ermittlung des zulässigen Richtwertmietzinses ein und kann demnach zweifellos als wichtigstes Zuschlagskriterium bezeichnet werden.

8.3 Zur verfassungsrechtlichen Beurteilung

Im Mittelpunkt der verfassungsrechtlichen Analyse steht die bereits ausführlich geschilderte Entscheidung des VfGH, welche ein aus Vermietersicht mehr als ernüchterndes Ergebnis gebracht hat.

Die Abweisung des Antrages zur behaupteten Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes hinsichtlich des Lagezuschlagsverbotes in Gründerzeitvierteln wurde mit dem erheblichen Gestaltungsspielraum begründet, welcher dem Gesetzgeber bei der Verwirklichung seiner sozialpolitischen Ziele zukommt.

Diese Argumentation erscheint auf den ersten Blick zwar schlüssig, rechtfertigt aber nur eine grundsätzliche Regulierung des Mietzinses. Das Antragsbegehren richtete sich allerdings nicht gegen den Preisschutz per se, sondern gegen die sachlich nicht gerechtfertigte Differenzierung innerhalb des Preisschutzsystems, weshalb die eigentliche Rechtsfrage bedauerlicherweise nicht aufgriffen wurde.

Des Weiteren bleibt offen, inwiefern die Anknüpfung an einen architekturhistorischen städtebaulichen Tatbestand eine sachliche Rechtfertigung darstellt. Es erscheint geradezu absurd, dass im Ergebnis nur der Abbruch, aber nicht eine umfassende Sanierung des Altbaubestandes zur Zulässigkeit eines Lagezuschlages führen kann, obwohl der Wohnwert im Vergleich zu einer Neubauwohnung wohl zumindest als ebenbürtig betrachtet werden kann.

Die Erwägungen des VfGH können dementsprechend als bloße Scheinbegründungen bezeichnet werden und sind meiner Ansicht nach nicht nachzuvollziehen.[155] Als überzeugter Optimist könnte man darin jedoch eine Gnadenfrist zugunsten der

[155] Vgl. *Kothbauer*, Der VfGH hat entschieden: Im Mietrecht bleibt vorläufig alles beim Alten, Immolex 2016, 367.

Bundesregierung erblicken, welcher dadurch ein gewisses Zeitfenster zur Erarbeitung einer adäquaten Mietrechtsreform verschafft wurde.

Dies gilt zumindest bis zum Einlangen eines einwandfreien Antrages bezüglich der Festsetzung der bundesländerspezifischen Richtwerte. Der diesbezügliche Antrag wurde im gegenständlichen Verfahren aufgrund formaler Mängel zwar zurückgewiesen, eine neuerliche Auseinandersetzung rund um die Verfassungskonformität der Richtwerte wurde dadurch aber nur hinausgezögert.

Auch wenn der VfGH aufgrund des *differenzierten Legalitätsprinzips*, welches die ausreichende Bestimmtheit des Gesetzes von verschiedenen variablen Umständen abhängig macht, mittlerweile von seinen strengen Anforderungen abgegangen ist[156], ist meiner Ansicht nach trotzdem anzuzweifeln, ob die normierte Vorgabe zur Ermittlung des Grundkostenanteils (vor allem im innerstädtischen Bereich) den rechtsstaatlichen Anforderungen gerecht wird.

Immerhin hat der VfGH schon in diversen richtungsweisenden Entscheidungen festgestellt, dass vom Bürger weder ein *„archivarischer Fleiß“* noch *„Lust zum Lösen von Denksport-Aufgaben“* erwartet werden könne.[157]

Auch die Rechtsprechung des OGH, welcher die Konkretisierung unbestimmter Gesetzesbegriffe zukommt, lieferte - im Falle unzureichend vorliegender Vergleichsdaten - bisweilen keine nennenswerten Lösungsansätze.

8.4 Zum Konzept des Richtwertsystems hinsichtlich Transparenz und Verständlichkeit

Ein Regelungsgebilde, dessen Sinn und Zweck in einer sektoralen Beschränkung des Mietzinsniveaus und damit in einer Marktkorrektur besteht, sollte für alle Marktteilnehmer leicht anwendbar und nachvollziehbar sein. Die hohe Komplexität

[156] Vgl. *Berka*, Verfassungsrecht – Grundzüge des österreichischen Verfassungsrechts für das juristische Studium, Rz 502.
[157] Vgl. *Berka*, Verfassungsrecht – Grundzüge des österreichischen Verfassungsrechts für das juristische Studium, Rz 502.

sowie die unklare gesetzliche Ausgestaltung des Richtwertsystems führen allerdings dazu, dass letztlich niemand exaktes Wissen darüber hat, welcher Mietzins für eine bestimmte Wohnung zulässig ist.[158] Im Zuge eines gerichtlichen Verfahrens sind mitunter sowohl ein Immobilien- als auch ein Bausachverständiger vonnöten um den Lagezuschlag korrekt ermitteln zu können.[159]

Die auf den Regelungsmängeln beruhende Intransparenz hat in vielen Fällen nachweislich zur Folge, dass gesetzliche Vorgaben übergangen werden und der Mieter als schwächerer Vertragspartner benachteiligt wird.[160]

Allerdings ist es den Mietern - innerhalb der vorgegeben Präklusionsfristen - jederzeit möglich, die Höhe des vereinbarten Mietzinses bei den zuständigen Stellen überprüfen zu lassen. Dies nimmt einen nicht unwesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Planungssicherheit der Immobilienbesitzer, weshalb auch vermieterseitig eine Befürwortung klarer rechtlicher Rahmenbedingungen anzunehmen ist.

Wie man es auch drehen und wenden mag, die momentane Rechtslage ist - zumindest vom Standpunkt der Rechtssicherheit aus gesehen - ein nicht zu tolerierender Zustand.

Seit Jahren kursieren diverse Vorschläge zu einer Gesamt- bzw Teilreform des Mietrechts, ein politischer Konsens konnte jedoch noch nicht gefunden werden.

Die grundsätzliche Idee des Preisschutzes ist meiner Meinung nach jedenfalls anzuerkennen. Mietzinsobergrenzen haben sich seit dem Ersten Weltkrieg - in verschiedensten Ausgestaltungen - im österreichischen Bestandsrecht etabliert und werden vom überwiegenden Teil der Bevölkerung positiv wahrgenommen.

Allerdings besteht aufgrund der unzähligen Miet- und Wohnrechtsnovellen der letzten Jahrzehnte definitiv ein Aufholbedarf hinsichtlich Vereinheitlichung, Verständlichkeit und Transparenz.

Vonseiten der Arbeiterkammer und sonstigen der Sozialdemokratie nahestehenden Institutionen wird diesbezüglich unter anderem die Fixierung eines Kataloges mit taxativ

[158] Vgl. *Stabentheiner*, Mietrecht, 132 f.
[159] Vgl. *Dirnbacher*, Das Mietrechtsgesetz idF des ZahlungsverzugsG 2013, 316 f.
[160] Vgl. *Rosifka/Postler*, Die Praxis des Richtwertmietzinssystems, 5.

aufgezählten Zu- und Abschlägen, die Deckelung der Zu- und Abschläge auf maximal 20 % des Richtwertes sowie die gänzliche Streichung des Lagezuschlags gefordert.[161] Auch die Zusammenführung der Anwendungsbereiche in einem Universalmietrecht mit einer einheitlichen Mietzinsobergrenze stand immer wieder zur Diskussion.[162]

Der politische Gegner kann diesen Forderungen erfahrungsgemäß nur wenig abgewinnen, eigenständige Reformvorschläge können dem aktuellen Parteiprogramm des Koalitionspartners aber ebenso wenig entnommen werden. Im Allgemeinen kann aber davon ausgegangen werden, dass man seitens der Volkspartei eher einen angemessenen marktüblichen Mietzins präferiert und eine generelle Lockerung der Regulierungen herbeisehnt.

Der Autor will an dieser Stelle keine Wertung der angeführten Vorschläge vornehmen, ist aber davon überzeugt, dass eine nachhaltige Eindämmung des Mietzinsniveaus nur durch die Schaffung von ausreichend Wohnraum erreicht werden kann. Durch gezielte Anreize für mehr Investitionen im Wohnbau würden dem Mietenmarkt langfristig wieder mehr Wohnungen zugeführt werden, weshalb sich nach ökonomischen Grundsätzen ein preisdämpfender Effekt einstellen würde.[163]

Zur Steigerung der Attraktivität könnte beispielweise die Einführung einer Sonderabschreibung für Wohnraumschaffung und –sanierung bzw eine Sofortabsetzung von Instandsetzungsmaßnahmen beitragen. Auch die vom Österreichischen Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI) geforderte Deregulierung im Bereich Planung und Bau wäre längst überfällig. [164]

Der diesbezügliche politische Stillstand ist jedenfalls zu bedauern. Nicht nur der fachkundige Immobilienbesitzer, sondern auch der Durchschnittsmieter sollte in der Lage sein, Rechte und Pflichten aus dieser besonders alltagsrelevanten Rechtsmaterie abzuleiten. Entsprechende Änderungen wären demnach wünschenswert.

---

[161] Vgl. *Rosifka/Postler*, Die Praxis des Richtwertmietzinssystems, 37.
[162] Vgl. http://derstandard.at/2000035508389/Mietrechts-Reform-laut-SPOe-knapp-vor-dem-Abschluss
[163] Vgl. *Kothbauer*, Der Richtwertmietzins – Eine Analyse vor tagespolitischem Hintergrund (2014), Festschrift Helmuth Würth, Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien, 89 f.
[164] Vgl. http://www.ovi.at/de/verband/presse/pressetexte/2016/VI-Marktausblick-2016.pdf

Als aktiver Teilnehmer am österreichischen Immobilienmarkt bleibt daher zu hoffen, dass der Gesetzgeber mit einem Blick auf „das große Ganze“ die Gestaltungskraft für eine Reform der Mietzinsbildung aufbringt, welche sowohl den Prämissen eines gerechten Mieterschutzes als auch der wirtschaftlichen Vernunft gleichermaßen zu entsprechen vermag.[165]

[165] Vgl. *Kothbauer*, Der Richtwertmietzins – Eine Analyse vor tagespolitischem Hintergrund, 90.

Kurzfassung

Im Rahmen dieser wissenschaftlichen Arbeit wird der Faktor Lage im Kontext des Richtwertmietzinses dargestellt und kritisch analysiert. Vor allem die Maßgeblichkeit des Zuschlagskriteriums und dessen intransparenter bzw verfassungsrechtlich bedenklichen Regelungsbereich stehen dabei im Vordergrund. Es wird untersucht, welche Problemstellungen die normierten Berechnungsvorgaben zwangsläufig mit sich bringen und warum die zugrunde liegenden Parameter für Unsicherheit beim Rechtsadressaten sorgen. Diesen Bedenken folgend, stellt sich auch die Frage, ob die gesetzliche Ausgestaltung des Richtwertsystems den verfassungsmäßig verankerten Grundsätzen hinsichtlich Gleichheit und Rechtssicherheit entspricht. Unter Bezugnahme auf die relevante Fachliteratur werden die Themenbereiche nachvollziehbar erörtert und wissenschaftlich analysiert. Diese theoretischen Ausführungen werden durch ein konkretes Praxisbeispiel ergänzt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass der Lagezuschlag nicht nur aufgrund seiner betragsmäßigen Auswirkung, sondern auch infolge seiner diffizilen Beschränkungen und den damit einhergehenden Fragen nach der grundsätzlichen Zulässigkeit im Einzelfall, die entscheidende Rolle bei der Ermittlung des zulässigen Richtwertmietzinses einnimmt. Im Praxisbeispiel wird aufgezeigt, wie unter Einhaltung aller Möglichkeiten für Zuschläge bzw Abstriche zum Richtwert innerhalb ihrer Spannbreiten zwei deutlich unterschiedliche Mietzinshöhen berechenbar sind. Es wird offensichtlich, dass die Vielzahl an unklaren Gesetzesbestimmungen und widersprüchlicher Judikatur zur absoluten Intransparenz hinsichtlich der Mietzinsbildung führt. Die diesbezüglichen verfassungsrechtlichen Bedenken werden von den Höchstgerichten allerdings zurückgewiesen. Man beruft sich dabei insbesondere auf den erheblichen Gestaltungsspielraum, welcher dem Gesetzgeber bei der Verwirklichung seiner sozialpolitischen Ziele zukommt. Dies ist allerdings nur bedingt nachvollziehbar. Gerade das Mietrecht als alltagsrelevante Rechtsmaterie sollte so aufgebaut und formuliert sein, dass auch der durchschnittlich fachkundige Mieter in der Lage ist, Rechte und Pflichten daraus abzuleiten.

Literaturverzeichnis

Bücher

Berka, Verfassungsrecht – Grundzüge des österreichischen Verfassungsrechts für das juristische Studium[6] (2016), Verlag Österreich, Wien

Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich (2007), Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien

Dirnbacher/Heindl/Rustler, Der Richtwertmietzins - Praxisorientierte Hinweise zur Mietzinsgestaltung (1994), ÖVI – Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder, Wien

Fischer/Mayrhofer, Miet- und Wohnrecht für die Praxis[5] (2011), Weiss Verlag, Wien

Kothbauer/Malloth, Mietrecht[2] (2013), Lexis Nexis, Wien

Liehl, Wohnrecht 1 – Grundzüge des Bestandrechts³ (2015), TU Wien

Reithofer, Einführung in die Immobilienbewertung (2015), TU Wien

Schmirl, Vergleichs- und Sachwertverfahren (2015), TU Wien

Stabentheiner, Mietrecht[3] (2010), Manz, Wien

Tanczos, Mietrecht kompakt² (2012), Linde, Wien

Kommentare

Dirnbacher, Das Mietrechtsgesetz idF des ZahlungsverzugsG 2013 (2013), Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien

Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht MRG³ (2013), Verlag Österreich, Wien

Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht Kurzkommentar[2] (2014), Lexis Nexis, Wien

Lenk/Nikodem/Weinzinger/Winalek, MRG Mietrechtsgesetz idF des ZVG 2013 (2013), Linde, Wien

Prader, MRG[4] (2016), Manz, Wien

Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht[23] (2015), Manz, Wien

Zeitschriftenbeiträge

Böhm, Das Richtwertzinssystem – Juristische Analyse und Bewertung (2003), Arbeiterkammer Wien

Böhm, WoBl 2004

Etzersdorfer, Richtertagung am Tulbinger Kogel 2016, WoBl 2016

Knoll/Scharmer, IWD - Richtwert, Lagezuschlag und Befristungsabschlag am Prüfstand des Verfassungsrechts - Fällt das Richtwertsystem in Österreich?, WoBl 2016

Kothbauer, Der Richtwertmietzins – Eine Analyse vor tagespolitischem Hintergrund (2014), Festschrift Helmuth Würth, Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien

Kothbauer, Der VfGH hat entschieden: Im Mietrecht bleibt vorläufig alles beim Alten, Immolex 2016

Rainer, VfGH zu Richtwertmietzins und Lagezuschlag, Immolex 2016

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

Schinnagl, Die Lage als wertbestimmender Faktor bei der Ermittlung des zulässigen Richtwertmietzinses (2015), Fachzeitschrift der Mietervereinigung Österreichs, Wien

Schuster, Ausgewählte Rechtsfragen der Mietzinsbildung nach dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (3.WÄG), WoBl 1996

Stabentheiner: Das Richtwertsystem, WoBl 1994

Stabentheiner, Das ABGB und das Sondermietrecht - die Entwicklung der vergangenen 100 Jahre, WoBl 2012

Stabentheiner, Jetzt kommt Bewegung rein - der Verfassungsgerichtshof drängt ins Wohnrecht, Jahrbuch Wohnrecht 2016, Wien

Tockner, Nettoangebotsmieten in Wiener Altbauten – Eine Auswertung von 200 Wohnungsinseraten (2015), Arbeiterkammer Wien

Würl, WoBl 1994

Würth, Zustandekommen und Ziele des Mietrechtsgesetzes, WoBl 2012

Würth, Mietzinsbildung nach dem MRG idF des 3. WÄG 1993, WoBl 1993

Wissenschaftliche Arbeiten

Aixberger, Die Entwicklung des Mietrechts in Österreich seit der Erlassung des Mietengesetzes 1922 (2001), Dissertation, Rechtswissenschaftliche Fakultät Wien

Böhmdorfer, Der österreichische Mieterschutz im historischen Kontext. Auswirkungen der Mietrechtsgesetzgebung auf Gesellschaft, Politik und Wirtschaft (2016), Master Thesis, TU Wien

Müller, Die Zulässigkeit des Lagezuschlages bei der Richtwertmietzinsermittlung am Beispiel Wien (2007), Diplomarbeit, Fachhochschul-Studiengang Immobilienwirtschaft der WKO, Wien

Reithofer, Der Richtwertmietzins – Eine kritische Betrachtung (2005), Master Thesis, TU Wien

Rief-Hauser, Die Entwicklung des mietrechtskonformen Mietzinses und dessen Bedeutung für Immobilieninvestoren (2012), Masterarbeit, Universität Wien

Entscheidungen des Verfassungsgerichtshofs

VfGH, G 673/2015-35

Entscheidungen des obersten Gerichtshofes

OGH, 5 Ob 199/98w

OGH, 5 Ob 101/99k

OGH, 5 Ob 5/99x

OGH, 5 Ob 241/00b

OGH, 5 Ob 180/00g

OGH, 5 Ob 168/01v

OGH, 5 Ob 296/02v

OGH, 5 Ob 230/02p

OGH, 5 Ob 200/03b

OGH, 5 Ob 86/08w

OGH, 5 Ob 199/08w

OGH, 5 Ob 75/09d

OGH, 5 Ob 133/10k

OGH, 5 Ob 224/13x

OGH, 5 Ob 188/14d

OGH, 5 Ob 91/16t

Landesgerichtliche Entscheidungen

LGZ Wien, 39 R 419/02k

LGZ Wien, 38 R 269/03w

LGZ Wien, 41 R 28/05d

LGZ Wien, 39 R 245/06b

LGZ Wien, 40 R 165/06w

LGZ Wien, 41 R 178/06i

LGZ Wien, 39 R 89/07p

LGZ Wien, 41 R 246/09v

LGZ Wien, 39 R 272/10d

LGZ Wien, 38 R 78/12w

Rechtssätze

RIS-Justiz RS0070977

Mietrechtliche Entscheidungen

MietSlg 58.264

Internetquellen

https://kurier.at/wirtschaft/mietzins-zurueck-in-die-zukunft/232.254.302

http://www.ovi.at/de/verband/presse/pressetexte/2016/VI-Marktausblick-2016.pdf

http://derstandard.at/2000029793282/Richtwertmieten-Heuer-keine-Erhoehung

https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pdf/richtwert-2017.pdf

https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/ahs-info/lagezuschlagskarte.html

http://www.ots.at/presseaussendung/OTS_19990518_OTS0133/wohnqualitaet-der-gruenderzeitviertel

http://diepresse.com/home/panorama/wien/4687681/Vassilakou_Aus-Armut-hat-noch-niemand-ein-Haus-abreissen-lassen

https://www.bka.gv.at/DocView.axd?CobId=53264

http://derstandard.at/2000035508389/Mietrechts-Reform-laut-SPOe-knapp-vor-dem-Abschluss

http://www.ovi.at/de/verband/presse/pressetexte/2016/VI-Marktausblick-2016.pdf

Abkürzungsverzeichnis

ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Abs	Absatz
Art	Artikel
BGBl	Bundesgesetzblatt
B-VG	Bundesverfassungsgesetz
bzw	beziehungsweise
ca	circa
ecolex	Fachzeitschrift für Wirtschaftsrecht
etc	et cetera
exkl	exklusive
f	und der (die) folgende
ff	und die folgenden
gem	gemäß
Immolex	Fachzeitschrift für Miet- und Wohnrecht
inkl	inklusive
iS	im Sinne
iSd	im Sinne des
iVm	in Verbindung mit
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
MA	Magistratsabteilung der Stadt Wien
mAn	meiner Ansicht nach

MietSlg	„Mietrechtliche Entscheidungen“, begründet von *Heller/Radl,* zuletzt herausgegeben von *Würth/Pfiel*
mMn	meiner Meinung nach
MietSlg	Mietrechtliche Entscheidungen
MRG	Mietrechtsgesetz
OGH	Oberster Gerichtshof
ÖVI	Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft
RichtWG	Richtwertgesetz
ua	unter anderem
VfGH	Verfassungsgerichtshof
VPI	Verbraucherpreisindex
WÄG	Wohnrechtsänderungsgesetz
WoBl	Wohnrechtliche Blätter
Z	Ziffer
zB	zum Beispiel
ZPO	Zivilprozessordnung

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Zuschläge für abgezogene Baukosten 23

Abbildung 2: Ablaufschema Residualwertverfahren 38

Abbildung 3: Lagezuschlagskarte der MA 25 - Stadt Wien 39

Abbildung 4: Fotodokumentation - Klammergasse 3/Währinger Gürtel 86..... 42

Abbildung 5: Vermarktungsplan - Klammergasse 3/Währinger Gürtel 8/Top 10..... 43

Abbildung 6: Berechnungsvarianten Richtwertmietzins 44

Anhang A:

Berechnungsblätter der MA 25 für die Ermittlung des Richtwertmietzinses der Wohnung Top 10, Klammergasse 3 / Währinger Gürtel 86

BERECHNUNGSBLÄTTER
für die Ermittlung des Richtwertzinses
gemäß § 16 Abs. 2 MRG
mit Stichtag ab 01.04.2014

Anschrift: 9. Bez., Klammergasse 3/10
Stichtag: 26.08.2014

Richtwert:

		Betrag
Richtwert für mietrechtl.		
Normwohnung (Kategorie A):	5,39 EUR/m²	5,39
Wohnung der Kategorie B (Normwohnung – 25 %):	4,04 EUR/m²	
Wohnung der Kategorie C (Normwohnung – 50 %):	2,69 EUR/m²	
Lagezuschlag bei Durchschnittslage:		0,00

Zuschläge für die Ausstattung der Wohnung (des Gebäudes) mit den im § 3 Abs. 4 RichtWG angeführten Anlagen, Garagen und Räumen.

keine vorhanden

5,39

Abstriche und Zuschläge in % vom Richtwert für Unterschiede zur Normwohnung unter Berücksichtigung der Empfehlung des Beirates zur Ermittlung des Richtwertes für das Land Wien:

	%	Begründung		
A	4,00	für Lage im 2. Stock (Haus ohne Lift)	-	0,22
A	5,00	für überdurchschnittliche Lärmbeeinträchtigung	-	0,27
A	2,50	für fehlendes Kellerabteil	-	0,13
Z	2,50	für sehr guter Erhaltungszustand	+	0,13
Z	1,50	für Geschoßzuschlag nach Marktauffassung	+	0,08
Z	1,00	für Gegensprechanlage	+	0,05
Z	1,00	für Telekabelanschluss	+	0,05
Z	1,00	für Telefonanschluss	+	0,05
Z	7,50	für bessere Ausstattung (zusätzliche Dusche, Fußbodenheizung zusätzlich zu Handtuchwärmer, mechansiche Lüftung zusätzlich zu Fenster in Bad + WC, etc.)	+	0,40
				0,14

Richtwertzins/m2: 5,53

Berechnung des Richtwertzinses für den Mietgegenstand

Mietgegenstand	Richtwert-zins in EUR/m²	Ausmaß m²	Richtwert-zins in EUR
Wohnung	5,53	72,58	401,37

Anhang B:

Auszug aus dem Mietzins-Gutachten des vom Eigentümer beauftragten Sachverständigen zur Ermittlung des Richtwertmietzinses der Wohnung Top 10, Klammergasse 3 / Währinger Gürtel 86

GUTACHTEN

Grundlage für die nachfolgende Berechnung des Richtwertmietzinses bilden die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen (MRG, RichtWG) unter Berücksichtigung der im Befund angeführten Feststellungen. Weiters liegt dieser Berechnung das Gutachten des gefertigten Sachverständigen vom 05.04.2016 zur der Frage, ob die Lage der Liegenschaft gemäß § 2 Abs. 3 RichtWG besser ist als die durchschnittliche Lage sowie über die Höhe des angemessenen Lagezuschlages, zu Grunde.

1. Richtwertmietzins Stichtag 01.09.2014

1.1 Richtwert

Laut RichtWG ist der Richtwert jener Betrag, der für die mietrechtliche Normwohnung festgesetzt ist. Gemäß BGBl. II Nr. 55/2014 beträgt der

Richtwert für das Bundesland Wien seit 01.04.2014 EUR 5,39

je m² Nutzfläche und Monat. Die Wohnung entspricht hinsichtlich Ausstattung und Brauchbarkeit der mietrechtlichen Normwohnung, es daher erfolgt kein Kategorie-Abschlag.

Für die Berechnung des höchst zulässigen Hauptmietzinses gemäß RichtWG sind im Vergleich zur mietrechtlichen Normwohnung entsprechende Zuschläge und Abstriche für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen vom Standard nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens vorzunehmen.

1.2 Lagezuschlag

Ein Lagezuschlag ist nur dann zulässig, wenn die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, eine Lage aufweist, die besser ist als die durchschnittliche Lage. Laut oben angeführtem Gutachten des gefertigten Sachverständigen ist die Lage der gegenständlichen Liegenschaft besser als die durchschnittliche Lage gemäß § 2 Abs. 3 RichtWG, da die überwiegende Anzahl der Wohnungen schon zum Errichtungszeitpunkt einen höheren Standard aufgewiesen haben als die Ausstattungskategorie „D“ und das Wohngebiet nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens, unter Berücksichtigung der strukturellen Entwicklungen des Plangebietes einen höheren Wohnstandard als die durchschnittliche Lage aufweist.

Laut oben angeführten Gutachten beträgt für die gegenständliche Liegenschaft der

angemessene Lagezuschlag ab 01.04.2014 netto EUR 1,75

je m² Nutzfläche und Monat.

1.3 Sonstige Zu- und Abschläge

Prozentmäßige Zuschläge			
Erhaltungszustand des Hauses	+ 5,0 %	+ EUR	0,27
Lage im 2. OG ohne Lift	- 2,5 %	- EUR	0,13
Sehr guter Wohnungszustand	+ 10,0 %	+ EUR	0,54
Handtuchtrockner im Bad, Doppel-Waschtisch, WC-Hängeschale, etc.	+ 2,5 %	+ EUR	0,13
Einbauwanne und Dusche	+ 2,0 %	+ EUR	0,10
Fischgrät-Parkettböden	+ 1,5 %	+ EUR	0,08
Telefonanschluss	+ 1,0 %	+ EUR	0,05
Telekabelanschluss	+ 1,0 %	+ EUR	0,05
Waschmaschinenanschluss	+ 1,0 %	+ EUR	0,05
Geschirrspüleranschluss	+ 1,0 %	+ EUR	0,05
Gegensprechanlage	+ 1,0 %	+ EUR	0,05
Isolierglasfenster	+ 5,0 %	+ EUR	0,27
Teilweise Hoflage, gute Belichtung	+ 2,5 %	+ EUR	0,13
Verkehrslärm	- 5,0 %	- EUR	0,27
Summe Zu- und Abschläge		+ EUR	1,37

1.4 Hauptmietzins

1.1	Richtwert		EUR 5,39
1.2	Lagezuschlag	+	EUR 1,75
1.3	Zu- und Abschläge	+	EUR 1,37
Monatlicher Netto-Hauptmietzins je m² Nutzfläche			EUR 8,51

Berechnung des monatlichen Netto-Hauptmietzinses:

73,66 m² (Wohnnutzfläche) x EUR 8,51 (Richtwertmietzins) = **EUR 626,85**

./7

Anhang C:

Lagezuschlags-Gutachten des vom Eigentümer beauftragten Sachverständigen zur Ermittlung des Richtwertmietzinses der Wohnung Top 10, Klammergasse 3 / Währinger Gürtel 86

[redacted]

LAGEZUSCHLAGS-GUTACHTEN

erstellt im Auftrag der grundbücherlichen Eigentümerin

Liegenschaft **1090 Wien, Klammergasse 3 / Währinger Gürtel 86**
EZ 1152, Grundbuch 01002 Alsergrund, Bezirksgericht Josefstadt

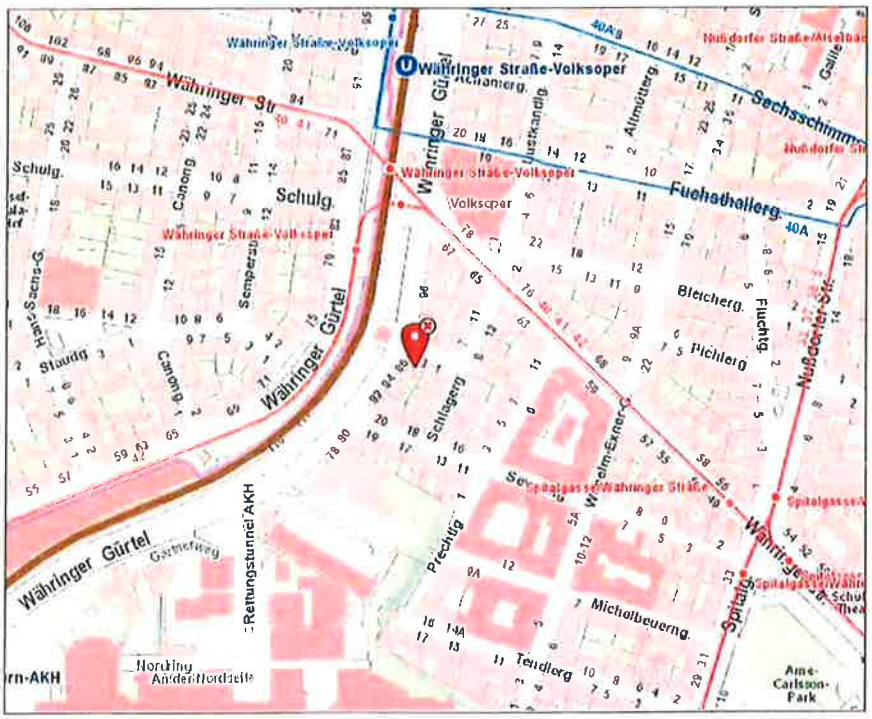
Gutsbestand GSt.Nr. 468/11 Baufläche (Gebäude) im Ausmaß von 325 m²
Baufläche (Gebäudenebenfl.) im Ausmaß von 66 m² 391 m²

Auftrag

Der gefertigte Sachverständige wurde beauftragt, Befund und Gutachten darüber zu erstatten, ob die Lage der Liegenschaft gemäß § 2 Abs. 3 RichtWG besser ist als die durchschnittliche Lage und somit ein Lagezuschlag gemäß § 16 Abs. 4 MRG zulässig ist. Sofern sich durch die Erhebungen eine bessere als die durchschnittliche Lage ergibt, soll ergänzend die Höhe des angemessenen Lagezuschlags ermittelt werden.

Lagesituation

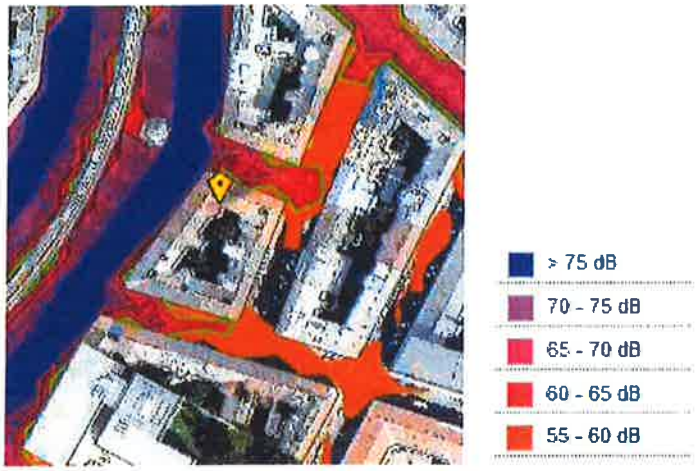
Die gegenständliche Liegenschaft ist zwischen Währinger Straße bzw. Volksoper und dem Allgemeinen Krankenhaus situiert. Es besteht sehr gute städtische Infrastruktur, sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung (Linien 40, 41, 42, U6-Station „Währinger Straße-Volksoper" in etwa 200 m Entfernung) und leichte Erreichbarkeit mit Privatfahrzeugen. Das Plangebiet fällt werktags im Zeitraum von Montag bis Freitag von 09:00 bis 22:00 Uhr in die Regelung der Parkraumbewirtschaftung mit einer maximalen Parkdauer von 2 Stunden. Der nachfolgende Planausschnitt (Quelle: wien.gv.at) stellt die Lage dar:



[redacted]

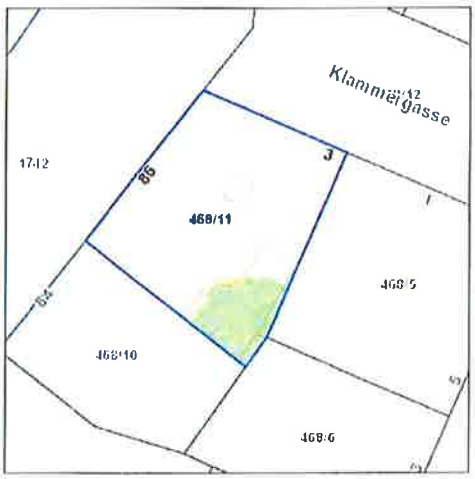
./2

Aufgrund der umliegenden stark befahrenen Straßenzüge sowie der vorbeiführenden, hochgeführten U-Bahnlinie besteht zum Teil eine Beeinträchtigung der ruhigen Wohnlage. Gemäß aktuellen Lärmkarten (siehe laerminfo.at) sind straßenseitig im 24-Stunden-Durchschnitt Überschreitungen der von den zuständigen Bundesministerien definierten Schwellenwerte gegeben.



Grundstücks- und Baubestand

Die leicht von Süden nach Norden abfallende Liegenschaft stellt einen unregelmäßig figurierten Eckbauplatz dar. Die Straßenfront zum Währinger Gürtel misst etwa 19 lfm, die Front zur Klammergasse beträgt ca. 15 lfm. Darauf befindlich ein etwa um das Jahr 1887 in Massivbauweise errichtete Wohnhaus mit teilweiser geschäftlicher Nutzung, welches im Zeitpunkt der Befundaufnahme Kellergeschoß/Souterrain, Erdgeschoß/Hochparterre, vier Obergeschosse und Dachboden umfasst. Die Liegenschaft ist mittels Feuer- und Massivmauern begrenzt. Hofseitig ist ein eingeschossiges Nebengebäude errichtet. Die nicht bebaute Fläche ist befestigt. Die nachfolgende Luftbildaufnahmen (Quelle: bing.com/maps) und der Lagenplan (Quelle: wien.gv.at) stellen die Liegenschaft dar wie folgt:



Flächenwidmung

Der aktuelle Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Plandokument 7354) sieht für die gegenständliche Liegenschaft bis zu einer Trakttiefe von jeweils 12 m die Widmung Gemischtes-Baugebiet, Bauklasse IV, geschlossene Bauweise vor. Der höchste Punkt des Daches darf nicht höher als 4,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe liegen. Für die restliche Grundstücksfläche die die gärtnerische Gestaltung vorgesehen.

./3

GUTACHTEN

Lagezuschlag

Nachfolgend werden die relevanten gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich der Zulässigkeit eines Lagezuschlages zum Richtwert gemäß RichtWG auszugsweise dargestellt:

§ 16 MRG Abs. 2

Liegen die Voraussetzungen des Abs. 1 nicht vor, so darf der zwischen dem Vermieter und dem Mieter für eine gemietete Wohnung der Ausstattungskategorien A, B oder C vereinbarte Hauptmietzins je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat den angemessenen Betrag nicht übersteigen, der ausgehend vom Richtwert (§ 1 RichtWG) unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche zu berechnen ist. Für die Berechnung des demnach höchstzulässigen Hauptmietzinses sind im Vergleich zur mietrechtlichen Normwohnung (§ 2 Abs. 1 RichtWG) entsprechende Zuschläge zum oder Abstriche vom Richtwert für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen vom Standard der mietrechtlichen Normwohnung nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens vorzunehmen, wobei die folgenden, für die Bewertung einer Wohnung bedeutsamen Umstände im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages zu berücksichtigen sind:
1. die Zweckbestimmung der Wohnung, ihre Stockwerkslage, ihre Lage innerhalb eines Stockwerks, ihre über oder unter dem Durchschnitt liegende Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft, beispielsweise mit Balkonen, Terrassen, Keller- oder Dachbodenräumen, Hausgärten oder Abstellplätzen, ihre sonstige Ausstattung oder Grundrissgestaltung, eine gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung bessere Ausstattung oder Grundrissgestaltung jedoch nur, wenn sie nicht allein auf Kosten des Hauptmieters vorgenommen wurde,
2. die Ausstattung der Wohnung (des Gebäudes) mit den in § 3 Abs. 4 RichtWG angeführten Anlagen, Garagen, Flächen und Räumen, wobei die jeweiligen Zuschläge mit den bei der Ermittlung des Richtwerts abgezogenen Baukostenanteilen begrenzt sind,
3. die Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung einer Etagenheizung, die er errichtet oder deren Errichtungskosten er übernommen hat, durch einen entsprechenden Zuschlag,
4. die Lage (Wohnumgebung) des Hauses,
5. der Erhaltungszustand des Hauses,
6. die gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung niedrigere Ausstattungskategorie bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie B und bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie C durch entsprechende Abstriche.

§ 16 MRG Abs. 3

Für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen gemäß Abs. 2 Z 4 sind je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat Zuschläge oder Abstriche bis zur Höhe von 0,33 v.H. der Differenz zwischen dem der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil (§ 3 Abs. 2 und 5 sowie § 6 RichtWG) und den der Lage des Hauses entsprechenden Grundkostenanteilen je Quadratmeter der Nutzfläche zulässig, die unter Berücksichtigung der nach der Bauordnung zulässigen Bebaubarkeit für die Anschaffung von bebauten Liegenschaften, die überwiegend Wohnzwecken dienen, in dieser Lage (Wohnumgebung) üblicherweise aufgewendet werden.

§ 16 MRG Abs. 4

Ein Zuschlag nach Abs. 3 ist nur dann zulässig, wenn die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, eine Lage aufweist, die besser ist als die durchschnittliche Lage (§ 2 Abs. 3 RichtWG),

./5

und wenn die für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände dem Mieter in Schriftform bis spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrages ausdrücklich bekanntgegeben worden sind.

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

§ 2 RichtWG
(1) Die mietrechtliche Normwohnung ist eine Wohnung mit einer Nutzfläche zwischen 30 Quadratmeter und 130 Quadratmeter in brauchbarem Zustand, die aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht, über eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung verfügt und in einem Gebäude mit ordnungsgemäßem Erhaltungszustand auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung) gelegen ist.
(2) Ein Gebäude befindet sich dann in ordnungsgemäßem Erhaltungszustand, wenn der Zustand seiner allgemeinen Teile nicht bloß vorübergehend einen ordentlichen Gebrauch der Wohnung gewährleistet. Ordnungsgemäß ist der Erhaltungszustand des Gebäudes jedenfalls dann nicht, wenn im Zeitpunkt der Vermietung Erhaltungsarbeiten im Sinn des § 3 Abs. 3 Z 2 MRG anstehen.
(3) Die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) ist nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen, wobei eine Lage (Wohnumgebung) mit einem überwiegenden Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) aufgewiesen hat, höchstens als durchschnittlich einzustufen ist.

Ein Lagezuschlag ist somit nur dann zulässig, wenn die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, eine Lage aufweist, die besser ist als die durchschnittliche Lage. Gemäß § 2 Abs. 3 RichtWG steht fest, dass eine Lage in einem sogenannten Gründerzeitviertel höchstens als durchschnittlich einzustufen ist.

Im RichtWG werden die Kriterien für die Einordnung eines Wohnviertels als durchschnittliche Lage bzw. als Gründerzeitviertel mit „überwiegendem Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde" bzw. „im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhafte ausgestattete Wohnungen" festgelegt. Treffen diese beiden Kriterien auf ein Wohnviertel zu, ist ein Lagezuschlag jedenfalls nicht zulässig.

Die Wiener Verwaltungsbehörde (Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung bzw. Magistratsabteilung 25 – Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser) hat für das Wiener Stadtgebiet einen Lagezuschlagsplan erstellt, in welchem unter anderem jene Lagen mit Durchschnittslage gemäß RichtWG ausgewiesen sind. Diese planliche Darstellung basiert auf dem ebenfalls von der Verwaltungsbehörde erstellten Straßenverzeichnis „Gründerzeitviertel in Wien" (siehe „Der Richtwertmietzins", Dr. Dirnbacher/Dr. Heinl/Dr. Rustler, April 1994), welches auf Basis historischer Daten (Häuser- und Wohnungszählung 1961 bzw. 1971) Wien-weit Gründerzeitviertel definiert.

Gemäß Fachliteratur (Mietrechtliche Entscheidungen, MietSlg, Band LVIII, Entscheidungen des Jahres 2006, Ziffer 58.264) ist jedoch der Gegenbeweis zulässig, dass eine Liegenschaft ungeachtet des veröffentlichen Plans oder des Straßenverzeichnisses doch nicht in einem Gründerzeitviertel liegt. Demgemäß läge eine Entwicklung eines konkreten Wohnviertels dann vor, wenn mehr als die Hälfte der Gebäude nicht mehr aus dem Errichtungszeitraum 1870 bis 1917 stammen, etwa weil zahlreiche ursprünglich vorhandene Gebäude aus der Gründerzeit abgerissen und durch Neubauten ersetzt wurden oder andererseits schon im Errichtungszeitpunkt in einem konkreten Wohnviertel mehr als

./6

die Hälfte der Wohnungen mit Toiletten und Wasseranschluss ausgestattet waren und somit schon damals zumindest der Ausstattungskategorie „C“ entsprochen haben. Weitere Indizien für eine bessere als die durchschnittliche Lage wären die Wohnungsgrößen, die Konfiguration oder fehlende gemeinsame Wasseranschlüsse („Bassena“), welche alle als Klassifizierungsmerkmale für Gründerzeithäuser (bzw. typische „Arbeiterwohnhäuser“) dienen würden.

Gegenständliche Lage

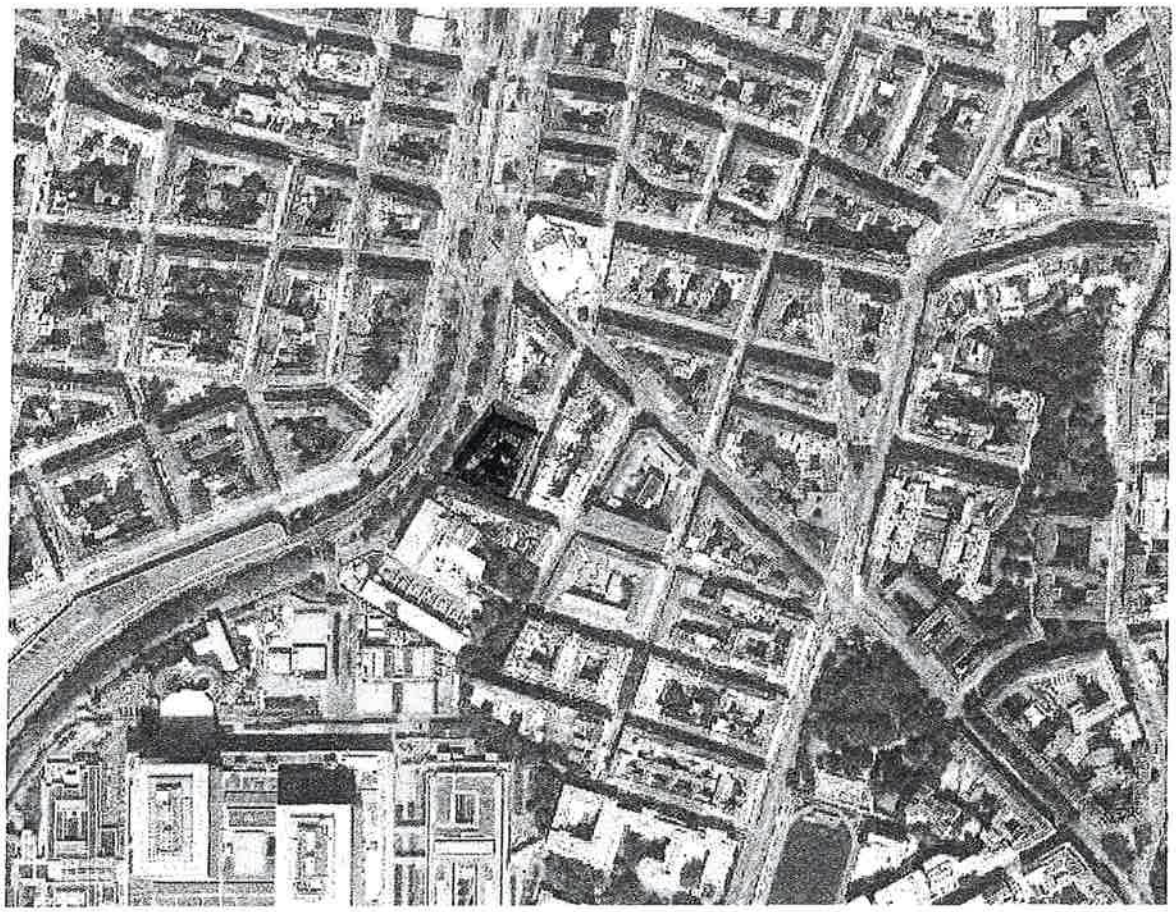
Vorbemerkung

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist im Straßenverzeichnis „Gründerzeitviertel“ des Magistrats der Stadt Wien angeführt bzw. ist der Häuserblock, in welchem sich die gegenständliche Liegenschaft befindet, in der Lagezuschlagskarte als Durchschnittslage klassifiziert.

Plangebiet

Das bewertungsgegenständliche Plangebiet liegt im Nahbereich vom Allgemeinen Krankenhaus bzw. der Volksoper und erstreckt sich im weitesten Sinne zwischen Währinger Gürtel, Spitalgasse und Lazarettgassse. Das Plangebiet, in welchem sich die gegenständliche Liegenschaft befindet, weist eine städtisch dichte Bebauung auf.

Die nachfolgende Luftbildaufnahme (Quelle: bing.com/maps) stellt dieses Gebiet und den gegenständlichen Häuserblock dar:



./7

Die nachfolgenden perspektivischen Luftbildaufnahmen stellen das umgebende Plangebiet dar:

Plangebiet nördlich der Liegenschaft

Plangebiet südlich der Liegenschaft

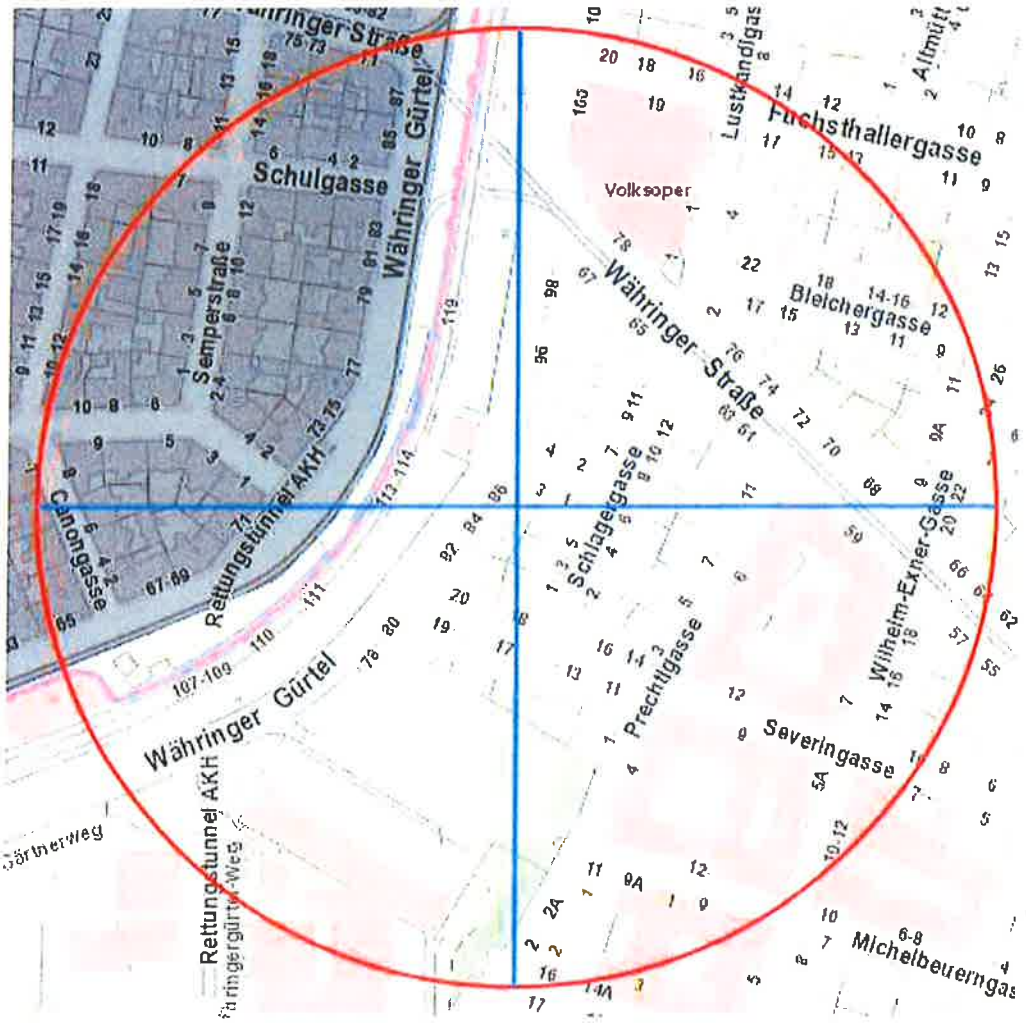
Auf Basis einer augenscheinlichen Beurteilung der Luftbildaufnahmen kann davon ausgegangen werden, dass einige der Gebäude des Plangebietes aber auch der näheren Umgebung nach 1917 bzw. erst in den letzten Jahrzenten und in der jüngeren Vergangenheit errichtet wurden.

./8

Abgrenzung des Plangebietes

Zur Feststellung, ob die gegenständliche Lage besser ist als die durchschnittliche Lage gemäß § 2 RichtWG, ist bei der „Lage" nicht auf einen ganzen Bezirk oder Stadtteil, sondern auf ein „Gebiet" abzustellen. Darunter sind mehrere Wohnblöcke oder Straßenzüge zu verstehen, für die ein zusammenhängendes Plangebiet mit gleichartiger Charakteristik zu tragen kommt. Nach Ansicht des gefertigten Sachverständigen ist im Regelfall somit nicht nur der einzelne Häuserblock, in dem sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet, als Gebiet abzugrenzen, sondern sind dazu jedenfalls auch Teile der angrenzenden Häuserblöcke zusammen zu fassen.

Um einerseits eine standardisierte Abgrenzung des Gebietes zu erreichen und andererseits einen Manipulationsspielraum durch gezielte Ausweitung bzw. Eingrenzung des zu wählenden Plangebietes zu verhindern, zieht der gefertigte Sachverständige die Methode der kreisförmigen Ermittlung des Gebietes heran. Dabei bildet die gegenständliche Liegenschaft das Zentrum des Kreises und werden sämtliche im Radius von 200 m gelegenen Liegenschaften für die Ermittlung der Lagequalität herangezogen. Somit definiert sich das Gebiet wie folgt:



Im gegenständlichen Fall bildet der Währinger Gürtel aufgrund des dort bestehenden Verkehrsflusses sowie der entlang dem Gürtel verlaufenden Bezirksgrenze und der U-Bahntrasse eine massive Teilung des gegenständlichen Plangebietes zu den westlich angrenzenden Wohngebieten.

./9

Der Wiener Gürtel verläuft im weitesten Sinne ausgehend von der Gürtelbrücke entlang der Innenbezirke und grenzt diese von den Außenbezirken ab. Das gegenständliche Plangebiet liegt innerhalb des Gürtel, sodass dieses zu den Innenbezirken zu zählen ist. Der gefertigte Sachverständige ist daher der Ansicht, dass dies auch Einfluss auf die Abgrenzung des auszuwählenden Gebietes nehmen muss. Für die Beurteilung der Lage bleiben somit die im obigen Plan grau darstellten Flächen und außerhalb des Gürtels befindlichen Gebiete außer Ansatz.

Lagezuschlagskarte der MA 25

Gemäß nachfolgendem Planausschnitt sowie Detailausschnitt der Lagezuschlagskarte (Quelle: wien.gv.at) sind die mit färbiger Markierung dargestellten Flächen nicht als Gründerzeitviertel bzw. besser als durchschnittlich einzustufen. Diese Plangebiete grenzen unmittelbar südlich und östlich im Nahbereich an den gegenständlichen Häuserblock an; diese Teile der im Nahbereich befindlichen Plangebiete sind demnach bereits von der MA 25 besser als die durchschnittliche Lage eingestuft:

Baujahr der Gebäude im Plangebiet

Der gefertigte Sachverständige hat umfangreiche Erhebungen hinsichtlich der Errichtungszeitpunkte der im Plangebiet befindlichen Gebäude vorgenommen. Die Ergebnisse dieser Nachforschungen im Häuserkataster bzw. auf Basis der Befundaufnahme vor Ort werden nachfolgend tabellarisch dargestellt:

Adresse	Baujahr	Wieder-aufbau	Stiegen
Bleichergasse 11	1892		1
Bleichergasse 13	1893		1
Bleichergasse 14-16	1899		1
Bleichergasse 15	1892		1

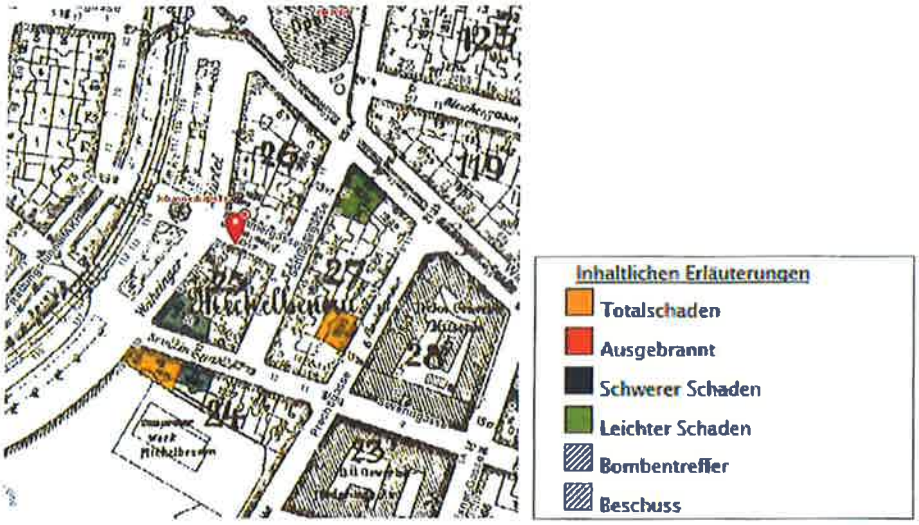
Bleichergasse 18	1894		1
Bleichergasse 20	1894		1
Bleichergasse 22/Lustkandlgasse 4+6/Fuchsthallergasse 17	1904		2
Bleichergasse 9/Wilhelm-Exner-Gasse 11	1886		1
Fuchsthallergasse 15	1892		1
Fuchsthallergasse 18	1900		1
Fuchsthallergasse 20/Währinger Gürtel 102	1900		1
Klammergasse 1/Schlagergasse 5	1886		1
Klammergasse 3/Währinger Gürtel 86	1887		1
Klammergasse 4/Währinger Gürtel 88	1900		1
Michelbeuerngasse 9A	ca. 2005		1
Michelbeuerngasse 9	ca. 2005		1
Prechtlgasse 3/Severingasse 14	1976		1
Prechtlgasse 4/Severingasse 9/Wilhelm-Exner-Gasse 5A/Michelbeuerngasse 12	Schule		1
Prechtlgasse 5 (Wiederaufbau)	1959	1959	1
Prechtlgasse 7	1888		1
Prechtlgasse 9	1886		1
Schlagergasse 1/Severingasse 18	1886		1
Schlagergasse 10	1886		1
Schlagergasse 12/Währinger Straße 63	1882		1
Schlagergasse 3	1900		1
Schlagergasse 4	ca. 1980		1
Schlagergasse 6	1886		1
Schlagergasse 7/Klammergasse 2	1885		1
Schlagergasse 8	Amtshaus		1
Schlagergasse 9	1885		1
Severingasse 11/Prechtlgasse 1	1889		1

./11

Severingasse 12/Prechtlgasse 6/Währinger Straße 59/Wilhelm-Exner-Gasse 7	Museum		1
Severingasse 13	1888		1
Severingasse 15	1887		1
Severingasse 16/Schlagergasse 2	1992		1
Severingasse 17 (partielle Wiederherstellung)	1887	1957	1
Severingasse 20/Währinger Gürtel 82	1900		1
Tendlergasse 16/Prechtlgasse 2-2A/Michelbeuerngasse 11	ca. 1990		2
Währinger Gürtel 78	Betrieb		1
Währinger Gürtel 76	AKH		1
Währinger Gürtel 80/Severingasse 19	1901		1
Währinger Gürtel 84	1900		1
Währinger Gürtel 94	1973		1
Währinger Gürtel 96	1904		1
Währinger Gürtel 98/Währinger Straße 67	1898		2
Währinger Straße 61/Prechtlgasse 11	1882		1
Währinger Straße 65/Schlagergasse 11	1880		1
Währinger Straße 68/Wilhelm-Exner-Gasse 9	1880		2
Währinger Straße 70	1880		1
Währinger Straße 72	1880		1
Währinger Straße 74	1884		1
Währinger Straße 76/Lustkandlgasse 2/Bleichergasse 17	1882		1
Währinger Straße 78	1898		1
Wilhelm-Exner-Gasse 10-12	Volksoper		1
Wilhelm-Exner-Gasse 14/Severingasse 10	1886		1
Wilhelm-Exner-Gasse 16	1885		1
Wilhelm-Exner-Gasse 18/Währinger Straße 57	1880		1
Wilhelm-Exner-Gasse 20/Währinger Straße 66	1880		1

Wilhelm-Exner-Gasse 22/Pichlergasse 7	1881	1
Wilhelm-Exner-Gasse 9A	1899	1
		64

In obiger Tabelle sind jene Wohngebäude rot markiert, die gemäß § 2 RichtWG innerhalb der Gründerzeit zwischen 1870 und 1917 errichtet wurden; alle anderen Gebäude sind grün markiert. Das gewählte Plangebiet umfasst somit 64 Gebäude bzw. Stiegen, davon werden 5 Gebäude betrieblich oder zu öffentlichen Zwecken bzw. 1 Gebäude als Schule bzw. zu kirchlichen Zwecken genutzt. Die Zählung der einzelnen Wohnstiegen beschränkt sich ausschließlich auf die jeweils im Erhebungskreis befindlichen Stiegen. Dies bedeutet, dass nur jener Stiegen von großen Wohnhausanlagen gezählt werden, die auch tatsächlich im relevanten Umkreis befindlich sind. Der gefertigte Sachverständige hat weiters Erhebungen hinsichtlich von Kriegsschäden und Wiederaufbau-Maßnahmen vorgenommen. Nachfolgend wird ein Auszug aus dem Kriegssachschäden Plan dargestellt (Quelle: wien.gv.at):



Im gegenständlichen Plangebiet hat es laut der Plandarstellung sowie weiteren Erhebungen zahlreiche Kriegbeschädigungen bzw. -zerstörungen gegeben. Auf Basis der obigen Tabellen und des Kriegssachschäden-Planes ergibt sich nachfolgendes Verhältnis der Errichtungszeiträume:

Errichtungs-zeitraum	Zuordnung	Anzahl	Prozent
1870-1917	Gründerzeit	48	76,6 %
Wiederherstellung Kriegsschäden		1	
Wiederaufbau Kriegszerstörung	nicht Gründerzeit	1	23,4 %
Moderner Neubau		8	
Betriebs-/ Bürogebäude		5	
Schule/Kirche		1	
vor 1870		0	
		64	100,0 %

Insgesamt ist festzustellen, dass sowohl innerhalb des bewertungsgegenständlichen Häuserblocks, als auch im etwas weiter abgegrenzten Plangebiet die Bauweise durch Wohngebäude, welche nicht in der Gründerzeit errichtet wurden, dominiert wird. Gemäß Fachliteratur (Mietrechtliche Entscheidungen, MietSlg. 58.264, Band LVIII, Entscheidungen des Jahres 2006) liegt eine Entwicklung eines konkreten Wohnviertels vom Gründerzeitviertel zum „Nicht(mehr)-Gründerzeitviertel" dann vor, wenn mehr als die Hälfte der Gebäude nicht mehr aus dem Errichtungszeitraum 1870 bis 1917 stammen, etwa weil zahlreiche ursprünglich vorhandene Gebäude aus der Gründerzeit abgerissen und durch Neubauten ersetzt wurden.

Im gegenständlichen Fall trifft diese Entwicklung auf das Plangebiet bzw. Wohnviertel nicht zu, sodass auf Basis der Baujahre der Gebäude vorerst davon auszugehen ist, dass die gegenständliche Liegenschaft nicht in einem Gründerzeitviertel liegt.

Wohnungsausstattungen

Gemäß § 2 RichtWG wäre eine Lage als höchstens durchschnittlich einzustufen, wenn im Zeitpunkt der Errichtung die Gebäude überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen aufwiesen. Der gefertigte Sachverständige hat daher auch Erhebungen hinsichtlich der im Zeitpunkt der Errichtung vorhandenen Wohnungsausstattungen vorgenommen.

In der nachfolgenden Tabelle werden die Wohnungsstandards zum Errichtungszeitpunkt zusammen gefasst:

Adresse	Ausstattung	Stiegen
Bleichergasse 11	Toiletten am Gang	1
Bleichergasse 13	Toiletten im Wohnungsverband	1
Bleichergasse 14-16	Toiletten im Wohnungsverband	1
Bleichergasse 15	Toiletten im Wohnungsverband	1
Bleichergasse 18	Toiletten überwiegend im Wohnungsverband	1
Bleichergasse 20	Toiletten überwiegend im Wohnungsverband	1
Bleichergasse 22/Lustkandlgasse 4+6/Fuchsthallergasse 17	Toiletten im Wohnungsverband	2
Bleichergasse 9/Wilhelm-Exner-Gasse 11	kein Zutritt möglich	1
Fuchsthallergasse 15	Toiletten überwiegend im Wohnungsverband	1
Fuchsthallergasse 18	kein Zutritt möglich	1
Fuchsthallergasse 20/Währinger Gürtel 102	Toiletten am Gang	1
Klammergasse 1/Schlagergasse 5	Toiletten überwiegend im Wohnungsverband	1
Klammergasse 3/Währinger Gürtel 86	Toiletten zum Teil am Gang	1

Klammergasse 4/Währinger Gürtel 88	Toiletten zum Teil am Gang	1
Michelbeuerngasse 9A	zeitgemäßer Standard	1
Michelbeuerngasse 9	zeitgemäßer Standard	1
Prechtlgasse 3/Severingasse 14	zeitgemäßer Standard	1
Prechtlgasse 4/Severingasse 9/Wilhelm-Exner-Gasse 5A/Michelbeuerngasse 12	Schule	1
Prechtlgasse 5 (Wiederaufbau)	zeitgemäßer Standard	1
Prechtlgasse 7	kein Zutritt möglich	1
Prechtlgasse 9	Toiletten überwiegend im Wohnungsverband	1
Schlagergasse 1/Severingasse 18	Toiletten am Gang	1
Schlagergasse 10	Toiletten im Wohnungsverband	1
Schlagergasse 12/Währinger Straße 63	Toiletten im Wohnungsverband	1
Schlagergasse 3	Toiletten überwiegend im Wohnungsverband	1
Schlagergasse 4	zeitgemäßer Standard	1
Schlagergasse 6	Toiletten überwiegend im Wohnungsverband	1
Schlagergasse 7/Klammergasse 2	Toiletten im Wohnungsverband	1
Schlagergasse 8	Amtshaus der Stadt Wien	1
Schlagergasse 9	Toiletten im Wohnungsverband	1
Severingasse 11/Prechtlgasse 1	Toiletten überwiegend im Wohnungsverband	1
Severingasse 12/Prechtlgasse 6/Währinger Straße 59/Wilhelm-Exner-Gasse 7	Museum/Wuk	1
Severingasse 13	Toiletten im Wohnungsverband	1
Severingasse 15	Toiletten zum Teil am Gang	1
Severingasse 16/Schlagergasse 2	zeitgemäßer Standard	1
Severingasse 17 (partielle Wiederherstellung)	Toiletten am Gang	1
Severingasse 20/Währinger Gürtel 82	Toiletten überwiegend im Wohnungsverband	1
Tendlergasse 16/Prechtlgasse 2-2A/Michelbeuerngasse 11	zeitgemäßer Standard	2
Währinger Gürtel 78	Umspannwerk	1

Währinger Gürtel 76	AKH	1
Währinger Gürtel 80/Severingasse 19	Toiletten im Wohnungsverband	1
Währinger Gürtel 84	Toiletten überwiegend im Wohnungsverband	1
Währinger Gürtel 94	zeitgemäßer Standard	1
Währinger Gürtel 96	kein Zutritt möglich	1
Währinger Gürtel 98/Währinger Straße 67	Toiletten im Wohnungsverband	2
Währinger Straße 61/Prechtlgasse 11	Toiletten überwiegend im Wohnungsverband	1
Währinger Straße 65/Schlagergasse 11	Toiletten überwiegend im Wohnungsverband	1
Währinger Straße 68/Wilhelm-Exner-Gasse 9	Toiletten im Wohnungsverband	2
Währinger Straße 70	Toiletten im Wohnungsverband	1
Währinger Straße 72	Toiletten im Wohnungsverband	1
Währinger Straße 74	Toiletten im Wohnungsverband	1
Währinger Straße 76/Lustkandlgasse 2/Bleichergasse 17	Toiletten zum Teil am Gang	1
Währinger Straße 78	Volksoper	1
Wilhelm-Exner-Gasse 10-12	Probebühnen	1
Wilhelm-Exner-Gasse 14/Severingasse 10	Toiletten im Wohnungsverband	1
Wilhelm-Exner-Gasse 16	Toiletten im Wohnungsverband	1
Wilhelm-Exner-Gasse 18/Währinger Straße 57	Toiletten überwiegend am Gang	1
Wilhelm-Exner-Gasse 20/Währinger Straße 66	Toiletten zum Teil am Gang	1
Wilhelm-Exner-Gasse 22/Pichlergasse 7	kein Zutritt möglich	1
Wilhelm-Exner-Gasse 9A	Toiletten im Wohnungsverband	1
		64

Auf Basis der hier dargestellten Ergebnisse der Erhebungen ist festzustellen, dass die Mehrzahl der Wohnungen in Gebäuden, welche nach 1917 errichtet wurden, einen besseren Standard als Ausstattungskategorie „D“ aufweisen und überwiegend schon zum Errichtungszeitpunkt eine heute noch zeitgemäße Ausstattung und Konfiguration aufgewiesen haben.

In jenen Gebäuden, welche in der Gründerzeit errichtet wurden, hat ebenfalls die überwiegende Anzahl der Wohnungen einem besseren Standard als Ausstattungskategorie „D“ entsprochen; in der überwiegenden Anzahl der Gebäude waren schon zum Errichtungszeitpunkt die Toiletten großteils im Wohnungsverband integriert.

./16

Insgesamt ist festzustellten, dass somit die überwiegende Mehrzahl der Wohnungen des Plangebietes schon zum Errichtungszeitpunkt einem besseren Zustand als Ausstattungskategorie „D" entsprochen haben.

Jene Gebäude, die nicht zugänglich waren und somit durch den gefertigten Sachverständigen nicht besichtigt werden konnten, sind in dieser Aufstellung im Hinblick auf die erforderliche Objektivität als Gründerzeithaus zugeordnet. Unter Berücksichtigung der oben zusammengestellten Ergebnisse kann folgendes Verhältnis festgestellt werden:

Ausstattung	Zuordnung	Anzahl	Prozent
überwiegend Toiletten am Gang überwiegend kleine Wohnungen	Gründerzeit	15	23,4 %
zeitgemäßer Wohnungsstandard	Nicht-Gründerzeit	42	76,6 %
Geschäftlich/Schule/Kirche	Betriebsgebäude	7	
		64	100,0 %

Wohnumgebung und Infrastruktur

Gemäß § 16 Abs. 4 MRG bzw. § 2 Abs. 3 Richtwertgesetz ist die durchschnittliche Lage nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen. Die Entwicklung eines Wohngebietes in Hinblick auf Lagequalität, Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten, soziale Infrastruktur sowie zahlreicher weiterer Faktoren haben somit einen maßgeblichen darauf, ob nach der allgemeinen Verkehrsauffassung eine Lage als besser als die durchschnittliche Lagequalität einzustufen ist. Um die städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklung des Plangebietes beurteilen zu können, müssen verschiedene Aspekte betrachtet werden.

Umgebung

Der 9. Wiener Gemeindebezirk liegt zur Gänze innerhalb des Gürtels und wird demnach als sogenannter „Innenbezirk" tituliert. Das Plangebiet befindet sich im Westen von Alsergrund etwa 100 m nördlich vom Allgemeinen Krankenhaus. Im unmittelbaren Nahbereich befinden sich in der Währinger Straße zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsunternehmen, sowie öffentliche und soziale Einrichtungen. Im Bezirk sind 42 Ärzte für Allgemeinmedizin, 3 Altenheim, 4 Kinderbetreuungseinrichtung, 28 Kindergärten, 15 Schulen bzw. Universitäten, 28 Lebensmittelmärkte, 4 Postämter, 12 Apotheken, 20 Bankfilialen und 68 Rechtsanwaltskanzleien situiert.

Verkehrslage

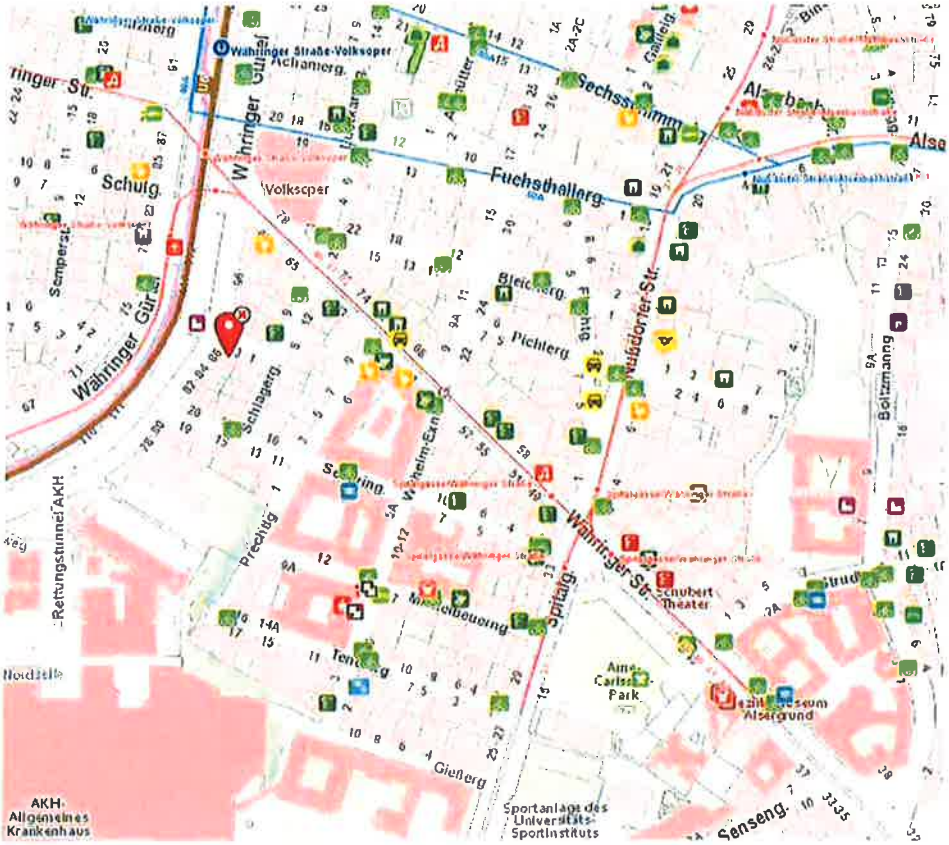
Das gegenständliche Plangebiet ist mit privaten Verkehrsmitteln leicht erreichbar. Der Anschluss an das hochrangige Straßennetz ist durch die Lage im Bereich des Währinger Gürtels als sehr gut zu bezeichnen. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist ebenfalls als sehr gut zu klassifizieren. Eine Anbindung an das Radwege-Netz ist in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Wirtschafts- und Sozialstruktur der Umgebung

Laut Erwerbsstatistik vom 31.10.2013 wohnen im Bezirk Alsergrund ca. 40.250 Einwohner, davon etwa 19.112 Männer und 21.144 Frauen bzw. insgesamt rund 29.378 österreichische Staatsbürger. Gemäß Erwerbsstatistik liegt die Erwerbsquote bei 52,9 % davon etwa 4 % Arbeitslose. Die Quote der nicht Erwerbstätigen liegt bei insgesamt 47,1 %, davon etwa 17,2 % Pensionsbezieher. Laut Erhebungen der MA 7,4 Prozentpunkte bzw. jener pro Pensionist 10,9 Prozentpunkte über dem jeweiligen Durchschnitt von Wien.

./17

Der nachfolgende Auszug aus dem Stadtplan (Quelle: wien.gv.at) stellt die Infrastruktur dar:



Enwicklungen des Plangebiets

Der gegenständliche Bezirk erstreckt sich zwischen Gürtel und Donaukanal und grenzt im Süden an die Josefstadt bzw. Innere Stadt Wien. Im Norden wird der Bezirk durch die großflächige Bebauung der ehemaligen WU und weiterer Universitäten, des Franz-Josefs-Bahnhofs sowie des Verkehrsamtes geprägt. Im Westen hat der Bezirk entlang des Gürtels insbesondere durch den Neubau des Allgemeinen Krankenhauses eine starke Strukturveränderung erfahren, die erhebliche infrastrukturelle Verbesserungen des Bezirks mit sich brachten. Im Nahbereich der Klinik wurden zahlreiche weitere Spitäler angesiedelt; der neunte Wiener Gemeindebezirk bildet somit das Zentrum des Wiener Gesundheitswesens.

Im gegenständlichen Plangebiet wurden bereits in der Gründerzeit viele Wohngebäude mit bürgerlicher, gehobener Ausstattung errichtet, sodass diese schon damals annähernd dem heutigen Standard entsprachen. In den letzten Jahrzehnten wurden darüber hinaus im gegenständlichen Plangebiet die Wohnungsstandards durch Zusammenlegungen und Anhebung auf die mietrechtliche Ausstattungskategorie „A" sowie durch zahlreiche Neubauten und vereinzelte Wiederaufbauten wesentlich erhöht. Ebenso wurden in einigen Gründerzeithäusern Dachgeschoßausbauten vorgenommen, sodass hier ebenfalls wesentliche Verbesserungen innerhalb des Plangebietes vorgenommen wurden.

Insgesamt ist somit nach der allgemeinen Verkehrsauffassung sowie der Erfahrungen des täglichen Lebens davon auszugehen, dass durch die oben angeführten Faktoren das Plangebiet besser als die durchschnittliche Lage zu qualifizieren ist. Die auf Basis der verschiedenen Fakten beurteilte Wohnqualität innerhalb des Plangebietes ist jedenfalls als sehr gut zu bezeichnen.

Erhaltungszustand des Gebäudes

Gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Richtwertgesetz entspricht eine Wohnung der dem Standard einer mietrechtlichen Normwohnung, wenn diese unter anderem in einem Gebäude mit ordnungsgemäßem Erhaltungszustand liegt. Der auf der gegenständlichen Liegenschaft errichtete Gebäudebestand befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Bauzustand und weist einen insgesamt guten Erhaltungszustand auf. Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme wurde kein wesentlicher rückgestauter Instandhaltungsaufwand festgestellt. Eine zerstörende Untersuchung über etwaige versteckte Baumängel ist nicht erfolgt. Anschlüsse an das städtische Versorgungssystem sind hinsichtlich Strom, Wasser, Kanalisierung, Gas, Telekabel und Telefon zugeleitet. Über den Zustand bzw. die Dimensionierung der Ver- und Entsorgungsleitungen kann ohne entsprechende Prüfbefunde keine Aussage getroffen werden. Für die Wertermittlung werden diese als uneingeschränkt funktionstüchtig angenommen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich das Gebäude in einem ordnungsgemäßen Erhaltungszustand befindet und die erforderlichen Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten bis dato regelmäßig und fachmännisch erfolgt sind.

Zusammenfassende Beurteilung der Lagequalität

Auf Basis der erhobenen und zuvor dargestellten Faktenlage geht der gefertigte Sachverständigen davon aus, dass die Lage der gegenständlichen Liegenschaft besser ist als die durchschnittliche Lage und daher ein Lagezuschlag zulässig ist.

Berechnung des Lagezuschlages

Nachfolgend werden die relevanten gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich der Zulässigkeit eines Lagezuschlages zum Richtwert gemäß RichtWG auszugsweise dargestellt:

§ 16 MRG Abs. 2
Für die Berechnung des demnach höchstzulässigen Hauptmietzinses sind im Vergleich zur mietrechtlichen Normwohnung (§ 2 Abs. 1 RichtWG) entsprechende Zuschläge zum oder Abstriche vom Richtwert für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen vom Standard der mietrechtlichen Normwohnung nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens vorzunehmen, wobei die folgenden, für die Bewertung einer Wohnung bedeutsamen Umstände im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages zu berücksichtigen sind:

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

./19

6. die gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung niedrigere Ausstattungskategorie bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie B und bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie C durch entsprechende Abstriche.

§ 16 MRG Abs. 3
Für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen gemäß Abs. 2 Z 4 sind je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat Zuschläge oder Abstriche bis zur Höhe von 0,33 v.H. der Differenz zwischen dem der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil (§ 3 Abs. 2 und 5 und § 6 RichtWG) und den der Lage des Hauses entsprechenden Grundkostenanteilen je Quadratmeter der Nutzfläche zulässig, die unter Berücksichtigung der nach der Bauordnung zulässigen Bebaubarkeit für die Anschaffung von bebauten Liegenschaften, die überwiegend Wohnzwecken dienen, in dieser Lage (Wohnumgebung) üblicherweise aufgewendet werden.

§ 3 RichtWG Abs. 2
Der Grundkostenanteil je Quadratmeter Nutzfläche errechnet sich aus den Grundkosten, die während des Kalenderjahres 1992 den Förderungszusicherungen des jeweiligen Landes tatsächlich zugrunde gelegt wurden.

§ 4 RichtWG Abs. 1
Der Bundesminister für Justiz hat die Richtwerte und die ihrer Ermittlung zugrunde gelegten Kostenanteile (§ 3 Abs. 2 bis 5), ausgedrückt in Prozentsätzen vom jeweiligen Richtwert, unter Bedachtnahme auf das Gutachten des Beirats durch Verordnung festzusetzen. Kommt ein Gutachten des Beirats über die Ermittlung der Richtwerte nicht zustande, so ist der Richtwert vom Bundesminister für Justiz unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 3 festzusetzen.

Grundkostenanteil ab 01.04.2014
Gemäß BGBl. II Nr. 55/2014, welches mit 15.03.2014 in Kraft getreten ist, wurde der Grundkostenanteil für Wien im Zeitraum 01.04.2014 bis 31.03.2016 wie folgt verlautbart:

Neuer Richtwert (gültig ab 1.4.2014): *5,39 EUR*
Die der Ermittlung des Richtwerts zu Grunde gelegten Kostenanteile betragen, ausgedrückt in Prozentsätzen vom Richtwert, gerundet:
a) Grundkostenanteil *17,21 v.H. des Richtwerts*

Für das Land Wien beträgt der Grundkostenanteil für den Zeitraum von 01.04.2014 bis 31.03.2016 somit EUR 278,29 (Berechnung: EUR 5,39 x 17,21 % : 4 x 1200).

Ermittlung des Freigrundwertes
Für die Ermittlung des maximal zulässigen Lagezuschlages ist gemäß § 16 Abs. 3 MRG jener Grundkostenanteil anzusetzen, welcher unter Berücksichtigung der nach der Bauordnung zulässigen Bebaubarkeit für die Anschaffung von bebauten Liegenschaften, die überwiegend Wohnzwecken dienen, marktüblich aufgewendet wird. Aus der Differenz zwischen diesem so ermitteltem Grundkostenanteil und dem der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil kann sodann der Lagezuschlag kalkuliert werden.

Erzielbare Nutzfläche
Auf Basis des aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes ergibt sich für die gegenständliche Liegenschaft nachfolgende erzielbare Nutzfläche:

Bebaubare Fläche	300,0 m²
Maximale Bauhöhe (Bauklasse IV)	21,0 m
Maximale Dachhöhe	4,5 m

Anzahl der Geschosse		8,0 Geschosse
Gesamt-Bruttofläche rund		2.400,0 m² (= 300 m² x 8,0)
22,5 % Allgemeinflächen rund	-	540,0 m²
Netto-Nutzfläche		1.860,0 m²

Die erzielbare Nutzfläche beträgt somit insgesamt ca. 1.860 m². Im Kellergeschoß könnte eine Tiefgarage mit etwa 18 PKW-Stapelparkplätzen vorgesehen werden. Im Hinblick darauf, dass an der zum Gürtel orientieren Front Hauptfenster von Wohnungen erst ab einer Fußbodenoberkante von 6 m bestehen dürfen, wird für die Wertermittlung davon ausgegangen, dass an dieser Front im Erdgeschoß Nebenflächen (Garagenabfahrt, Eingangsbereich, Kinderwagen-/Fahrradabstellraum, etc.) situiert werden. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass im ersten Obergeschoss entweder Büros geschaffen oder Wohnungen hauptsächlich in den Innenhof orientiert werden. Im Hinblick auf die Lage im Nahbereich vom AKH sowie der sehr guten öffentlichen Verkehrsanbindung wird weiters davon ausgegangen, dass in den unteren Geschossen überwiegend kleinere Einheiten als Vorsorgewohnungen geschaffen werden.

Vergleichswerte

Der von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder aufgelegte Immobilien-Preisspiegel 2015 (= Preisbasis 2014) weist für Erstbezug Eigentumswohnungen mit normaler Wohnlage in 1090 Wien, Alsergrund nachfolgende Durchschnittswerte aus:

mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert
3.425,00	3.637,50	3.887,50

Die Website "immopreise.at" weist durchschnittlichen Angebotspreise für Wohnungen in 1090 Wien mit weniger als 50 m² von EUR 4.364,00 bzw. für Wohnungen mit 50 bis 80 m² von EUR 4.622,00 je m² Nutzfläche aus. Der „Immopreisatlas“ vom Raiffeisen Wohnportal weist in 1090 Wien, Alsergrund für neue Wohnungen einen durchschnittlichen Angebotspreis von EUR 5.592,11 je m² Nutzfläche aus. Im gegebenen Fall ist bei der Wertermittlung zu berücksichtigen, dass die gegenständliche Liegenschaft direkt am stark befahrenen Gürtel liegt und somit die erzielbaren Verkaufspreise vermutlich unter den oben angeführten Durchschnittswerten zu liegen kommen.

Nachfolgend werden einige Vergleichswerte über tatsächlich stattgefundene Rechtsgeschäft dargestellt, die im Hinblick auf Zustand, Lage, Ausstattung und Kaufvertragsdatum anzupassen sind:

Lfd.Nr.	Adresse	EZ	KG	KV-Datum	Zustand
1	Währinger Gürtel 12	2006	01002	26.08.2014	Altbau, unsaniert
2	Währinger Gürtel 8	2010	01002	15.10.2015	Altbau, gut befristet vermietet
3	Fuchsthallergasse 16	1914	01002	25.09.2013	Altbau, unsaniert
4	Sechsschimmelgasse 20	1511	01002	22.01.2016	Altbau, Erstbezug
5	Sechsschimmelgasse 20	1511	01002	17.07.2015	Altbau, Erstbezug
6	Altmüttergasse 3	1523	01002	24.04.2015	Altbau, saniert
7	Borschkegasse 14	1975	01002	07.07.2015	Neubau, Erstbezug
8	Borschkegasse 14	1975	01002	21.05.2015	Neubau, Erstbezug

Lfd.Nr.	Größe	VK	VK je m²	Anpassung	Wert rund
1	48,00 m²	108.000,00	2.250,00	+ 30 %	2.925,00
2	45,40 m²	149.000,00	3.281,94	+ 15 %	3.775,00
3	103,00 m²	259.000,00	2.514,56	+ 30 %	3.270,00
4	70,00 m²	280.000,00	4.000,00	---	4.000,00
5	70,00 m²	330.000,00	4.714,29	- 5 %	4.478,58
6	66,80 m²	290.000,00	4.341,32	- 5 %	4.124,25
7	44,89 m²	270.000,00	6.014,70	- 10 %	5.413,23
8	41,11 m²	305.000,00	7.419,12	- 10 %	6.677,21

Aus den erhobenen Vergleichswerten ergibt sich für Erstbezugs-Eigentumswohnungen in vergleichbarer Lage eine Verkaufsbandbreite zwischen rund EUR 2.925,00 und EUR 6.677,21. Das arithmetische Mittel aus den oben angeführten Vergleichswerten beträgt gerundet EUR 4.330,00 je m² Nutzfläche.

Verkaufserlöse

Für die neu geschaffenen Einheiten wird unter Berücksichtigung von Lage, Konfiguration und Ausstattung mit nachfolgenden durchschnittlichen Verkaufserlösen kalkuliert. Anteilige Außenflächen (Balkone, Terrassen) sind im Verkaufspreis berücksichtigt.

930 m² WNFL Klammergasse	je EUR	4.500,00	EUR	4,185.000,00
930 m² WNFL Gürtel	je EUR	3.900,00	EUR	3,627.000,00
18 PKW-Garagenplätze	je EUR	15.000,00	EUR	270.000,00
Verkaufserlöse Gesamt			EUR	8,082.000,00

Projektkosten

Für die Wertermittlung werden unter Ansatz eines GU-Vertrages für das gesamte Bauprojekt folgende Herstellungskosten inklusive Personenaufzug kalkuliert:

1.860 m² Wohn-Nutzfläche	je EUR	2.100,00	EUR	3,906.000,00
225 m² Tiefgarage	je EUR	500,00	EUR	112.500,00
18 Stapelparker	je EUR	7.500,00	EUR	135.000,00
			EUR	4,153.500,00
7,5 % Planungs- und Baunebenkosten, Unwägbarkeiten rund			EUR	311.515,00
			EUR	4,465.015,00

Unter der marktkonformen Annahme, dass etwa 35 % der Nutzfläche als Vorsorge-Wohnungen bzw. als Geschäftsfläche (somit zuzüglich 20 % Umsatzsteuer) abverkauft werden, sind für die Wertermittlung lediglich 65 % der auf die Herstellungs- bzw. Nebenkosten entfallenen Umsatzsteuer zu berücksichtigen, somit:

Netto-Herstellungskosten		EUR	4,465.015,00
20 % Umsatzsteuer von 65 % Herstellungskosten rund	+	EUR	580.450,00
Brutto-Herstellungskosten gesamt		EUR	5,045.465,00

./22

Stellplatzverpflichtung

Gemäß § 48 und § 50 Wiener Garagengesetz 2008 i.d.g.F. entsteht bei Neu- oder Zubauten bzw. bei Änderungen der Raumeinteilungen und Umwidmungen eine Stellplatzverpflichtung im Ausmaß von einem Stellplatz je 100 m² Wohn- bzw. Geschäftsnutzfläche.

Erforderliche Stellplätze für 1.830 m² Nutzfläche	18 Stellplätze
Kalkulierte Stellplätze	18 Stellplätze

Finanzierungskosten

Unter Annahme einer Projektdauer von insgesamt rund 18 Monaten werden Finanzierungskosten für Grundankauf samt Nebenkosten bzw. für Herstellungskosten unter Berücksichtigung von revolvierenden Rückführungen in der Höhe von pauschal EUR 325.000,00 angesetzt.

Gesamtprojektkosten

Die Gesamtprojektkosten setzen sich aus den kalkulierten Herstellungskosten, den Finanzierungskosten sowie dem zu ermittelnden Wert zusammen. Unter Berücksichtigung des kalkulierten Verkaufserlöses inklusive des marktkonformen Bauträgergewinnes, der in der Höhe von 15 % vom eingesetzten Kapital (Gesamt-Projektkosten) angesetzt wird, ergeben sich somit

Gesamt-Projektkosten (EUR 8,082.000,00 : 1,15)	EUR	7,027.825,00

Freigrundwert

Der Schätzwert inklusive Nebenkosten errechnet sich aus der Gegenüberstellung der Gesamt-Projektkosten abzüglich der Herstellungs- und Finanzierungskosten. Somit ergibt sich nachfolgende Kalkulation:

Gesamt-Projektkosten		EUR	7,027.825,00
Brutto-Herstellungskosten	-	EUR	5,045.465,00
Finanzierungskosten	-	EUR	330.000,00
Freigrundwert inklusive 10 % Nebenkosten		EUR	1,652.360,00
Freigrundwert exklusive 10 % Nebenkosten gerundet		EUR	1,502.145,00

Der Freigrundwert je m² erzielbarer Nutzfläche kalkuliert sich somit wie folgt:

EUR 1,502.145,00 : 1.860 m² Nutzfläche	=	EUR	807,61

Berechnung Lagezuschlag

Freigrundwert je m² erzielbare Nutzfläche		EUR	807,61
abzüglich Grundkostenanteil gemäß Verlautbarung	-	EUR	278,29
Differenzbetrag		EUR	529,32

Der Lagezuschlag errechnet sich auf Basis der nachfolgenden Kalkulation:

EUR 529,32 x 0,33 % = EUR 1,747

Nach Ansicht des gefertigten Sachverständigen ist die Lage der Liegenschaft

EZ 1152, Grundbuch 01002 Alsergrund, Bezirksgericht Josefstadt
Anschrift: 1090 Wien, Klammergasse 3 / Währinger Gürtel 86

besser als die durchschnittliche Lage gemäß § 2 Abs. 3 RichtWG,

da die überwiegende Anzahl der Wohnungen
schon zum Errichtungszeitpunkt einen höheren Standard aufgewiesen haben
als die Ausstattungskategorie „D“ und

das Wohngebiet nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens, unter Berücksichtigung der strukturellen Entwicklungen des Plangebietes einen höheren Wohnstandard als die durchschnittliche Lage aufweist.

Der angemessene Lagezuschlag für die Liegenschaft

EZ 1152, Grundbuch 01002 Alsergrund, Bezirksgericht Josefstadt
Anschrift: 1090 Wien, Klammergasse 3 / Währinger Gürtel 86

beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet

EUR 1,75 je m² Nutzfläche.

Wien, am 5.April 2016