



universität
wien

MASTERARBEIT

Titel der Masterarbeit

Die Entwicklung des mietrechtskonformen Mietzinses
und dessen Bedeutung für Immobilieninvestoren

Verfasserin

Irene Rief-Hauser, Bakk.rer.soc.oec.

angestrebter akademischer Grad

Master of Science (MSc)

Wien, 2012

Studienkennzahl lt. Studienblatt: A 066 915

Studienrichtung lt. Studienblatt: Masterstudium Betriebswirtschaft UG2002

Betreuer: o. Univ.-Prof. Dipl.-Math. Dr. Jörg Finsinger

Eidesstattliche Erklärung

„Ich erkläre hiermit an Eides Statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und ohne Benutzung anderer als der angegebenen Hilfsmittel angefertigt habe. Die aus fremden Quellen direkt oder indirekt übernommenen Gedanken sind als solche kenntlich gemacht. Die Arbeit wurde bisher in gleicher oder ähnlicher Form keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegt und auch noch nicht veröffentlicht.“

Inhalt

Eidesstattliche Erklärung	2
1 Die Entwicklung des Mietzinses, seine Bestimmungen und Anwendungsbereiche	6
1.1 Historische Entwicklung	6
1.2 Ziele des Mietrechtsgesetzes	8
1.3 Grundlegender Anwendungsbereich des MRG (§1 Abs. 1 MRG).....	9
1.3.1 Einige wichtige Begriffe des MRG	10
1.4 Die „Vollanwendung“ des MRG – der vollständige Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (§1 Abs. 1 MRG)	11
1.5 Die „Vollausnahme“ des MRG – Vollständige Ausnahmen vom Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetztes (§ 1 Abs. 2 MRG).....	11
1.6 Der „Teilanwendungsbereich“ des MRG – Teilausnahmen vom Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetztes (§1 Abs. 4 MRG).....	13
2 Die Arten der Mietzinsbildung	15
2.1 Mietzinsbildung nach dem ABGB	15
2.2 Mietzinsbildung nach dem MRG	15
2.2.1 Angemessener Hauptmietzins	16
2.2.2 Richtwertmietzins	17
2.2.3 Hauptmietzinse für Kategorie D Wohnungen	19
2.2.4 Verminderter Hauptmietzins durch Befristungsabschläge	19
2.2.5 Altmietzinse (Friedenskronenzins, Kategoriemietzins)	20
2.2.6 Mietzinsbildungen aufgrund förderungsrechtlicher Bestimmungen	
21	
2.3 Die Kriterienauswahl der Zuschläge und Abstriche zum Richtwertmietzins - eine kritische Hinterfragung	21

2.3.1	Die Zweckbestimmung der Wohnung (§ 16 Abs. 2 Z 1 MRG).....	23
2.3.2	Die Stockwerkslage der Wohnung (§ 16 Abs. 2 Z 1 MRG)	24
2.3.3	Die Lage der Wohnung innerhalb des Stockwerks (§ 16 Abs. 2 Z 1 MRG)	24
2.3.4	Die Ausstattung der Wohnung mit anderen Teilen der Liegenschaft, für die kein besonderes Entgelt berechnet wird (§ 16 Abs. 2 Z 1 MRG)	25
2.3.5	Die sonstige Ausstattung und Grundrissgestaltung der Wohnung	26
2.3.6	Die Ausstattung der Wohnung (des Gebäudes) mit den in § 3 Abs. 4 RichtWG angeführten Anlagen, Garagen, Flächen und Räumen (§ 16 Abs. 2 Z 2 MRG).....	28
2.3.7	Die Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung einer Etagenheizung (§ 16 Abs. 2 Z 3 MRG) – Exkurs: aktuelle Rechtsprechung zu den Erhaltungspflichten des Vermieters lt. § 3 MRG	30
2.3.8	Die Lage des Hauses (§ 16 Abs. 2 Z 4 MRG)	32
2.3.9	Der Erhaltungszustand des Hauses (§ 16 Abs. 2 Z 5 MRG)	36
2.3.10	Abstriche für eine niedrigere Ausstattungskategorie (§ 16 Abs. 2 Z 6 MRG)	37
2.3.11	Berechnungsbeispiel zum Richtwertmietzins	37
3	Weitergaberechte von alten Mietverträgen	45
3.1	Abtretung des Mietrechts an einer Wohnung § 12 MRG.....	45
3.1.1	Seniorenwohnungen lt. § 12 Abs. 3 MRG	46
3.1.2	Veräußerung und Verpachtung eines Unternehmens lt. § 12a MRG	46
3.1.3	„Machtwechsel“ lt. § 12a Abs. 2 und 3 MRG	47
3.1.4	Verpachtung lt. § 12a Abs. 5 und 6 MRG.....	47
3.2	Mietrecht im Todesfall § 14 MRG	47
4	Bedeutung der Mietzinsberechnung für Immobilienbesitzer am Beispiel Ertragswertverfahren bei Zinshäusern	48

4.1	Allgemeines zum Ertragswertverfahren	50
4.2	Bodenwert (gebunden)	51
4.3	Wert der Baulichen Anlagen (Ertragswert).....	51
4.3.1	Jahresrohertrag	51
4.3.2	Bewirtschaftungskosten	52
4.3.3	Der Liegenschaftsreinertrag	53
4.3.4	Die Verzinsung des Bodenwerts	53
4.3.5	Der Kapitalisierungszinssatz	54
4.3.6	Sonstige, den Ertragswert der baulichen Anlagen wertbeeinflussende Umstände.....	57
4.3.7	Wertminderung aufgrund Baumängel und Bauschäden.....	57
4.4	Außenanlagen	57
4.5	Ableitung des Verkehrswerts aus dem Ertragswert	57
4.6	Ablaufschema des Ertragswertverfahrens	59
4.7	Berechnungsbeispiel zum Ertragswertverfahren	60
5	Die Investition in Immobilien	63
5.1	Exkurs - Die neue Spekulationssteuer bei privaten Grundstücksveräußerungen gem. § 30 a EStG neu	63
5.2	Generelle Überlegungen.....	65
6	Literaturverzeichnis.....	68
7	Abbildungsverzeichnis	71
8	ANHANG	72
8.1	ZUSAMMENFASSUNG	72
8.2	CURRICULUM VITAE	73

1 Die Entwicklung des Mietzinses, seine Bestimmungen und Anwendungsbereiche

1.1 Historische Entwicklung

Seit 1917 gelten in Österreich Mieterschutzbestimmungen. Das Thema Miete ist seitdem Gegenstand politischer Interessengegensätze, was zu einem ständigen Wechsel von Beschränkungs- und Liberalisierungsmaßnahmen im Rahmen der Gesetzgebung führt. Zentrales Thema des Mieterschutzes sind dabei einerseits der Kündigungsschutz und andererseits die Mietzinsbegrenzung. Die gesellschaftlichen und marktwirtschaftlichen Gegebenheiten haben dazu geführt, dass man seit Mitte der 90iger Jahre versucht, den Mietenmarkt im Wesentlichen zu liberalisieren und zumindest schrittweise an die tatsächlichen Verhältnisse des Marktes anzupassen.

Für die Abschlüsse von Mietverträgen galt vor dem ersten Erlass der ersten MSchVO 1917 ausschließlich das ABGB. Im Rahmen der dieser Mieterschutzverordnung versuchte man insbesondere für Angehörigen von Frontsoldaten mieterschutzrechtliche Maßnahmen zu setzen. Es folgte eine zweite Mieterschutzverordnung welche schließlich auf das ganze Reich ausgedehnt wurde. Die Festlegung einer begrenzten Mietzinshöhe – in Anlehnung an den damals gängigen Friedenskronenzins wurde bereits im Mietengesetz von 1922 festgelegt.

Durch das Mietengesetz von 1929 und die Novelle 1933 wurden, um Leerständen entgegenzuwirken und den Wohnungsneubau zu unterstützen, prinzipielle Voraussetzungen einer freien Mietzinsvereinbarung geschaffen. Ab dem Ausbruch des zweiten Weltkrieges wurde die Zulässigkeit freier Mietzinsvereinbarungen aufgrund der prekären wirtschaftlichen Lage erheblich

eingeschränkt. Das Neuvermietungsgesetz 1956 und das MRÄG 1967 setzten schließlich wesentliche Liberalisierungsmaßnahmen.

Die Bindung an den Friedenskronenzins und die erhebliche Geldentwertung seit den 50iger Jahren führten zu drastisch verminderten Einnahmen aus den bestehenden, ökonomisch nicht zeitgemäßen Altmietverträgen, welche die Erhaltung der Althäuser gefährdete. Daher wurde mit durch den Erlass des Mietrechtsgesetzes 1981 ein völlig neues Mietrechtsgesetz geschaffen, welches sich zum Ziel setzte, einerseits eine Erhaltung der Bausubstanz zu bewirken und gleichzeitig ein soziales Miet- und Wohnrecht sicherzustellen. In diesem Rahmen wurden verschiedene Teilanwendungsbereiche festgelegt, welche etwaige Beschränkung des Mietzinses sehr unterschiedlich handhaben. Das sogenannte Richtwertgesetz von 1994 verfeinerte die Bestimmungen mit erneuten Liberalisierungsmaßnahmen zur Gestaltung der Mietzinsbildung weiter.

Die Mietrechtsnovellen von 2001 und 2002 verändern u. A. die Bestimmungen für Dachbodenausbauten grundlegend indem sie diesen im Rahmen des sogenannten Teilanwendungsbereiches eine freie Mietzinsvereinbarung ermöglichen. Die Wohnrechtsnovelle 2006 setzte insbesondere auf verschärfte Erhaltungsmaßnahmen seitens des Vermieters im Vollenwendungsbereich, bei befristeten Mietverhältnissen gab es für die Vermieterseite wiederum einige Erleichterungen, insbesondere betreffend Investitionskostenersatz auf Heizthermen und Warmwasserboiler. 2009 befasste sich die nächste Wohnrechtsnovelle grundlegend mit einem gesetzlichen Rahmen für das Thema Kautions und bewirkte weiters, dass eine Valorisierung des Richtwertes mit dem 1. April 2010 mehr jedes zweite Jahr erfolgt.¹

¹ (Seiser F.J.U/ Kainz F., Der Wert von Immobilien 2011) S. 25 ff

1.2 Ziele des Mietrechtsgesetzes

Das Mietrechtsgesetz befasst sich als grundlegendes Ziel mit dem Mieterschutz. Die Teilnehmer am Wohnungsmarkt - Anbieter und Nachfrager bzw. im bereits konkret gewordenen Fall Vermieter und Mieter stehen sich naturgemäß nicht als gleich starke Vertrags- bzw. Verhandlungspartner gegenüber. Zusätzlich sorgt eine Angebotsknappheit am Wohnungsmarkt dafür, dass sich die Wohnungssuchenden bzw. Mieter in der schwächeren, benachteiligten Position befinden und daher gesetzliche Regelungen vor Übervorteilung schützen sollen.

Die beiden wesentlichen Säulen des Mieterschutzes sind einerseits der Bestandsschutz („Befristungsschutz“, Schutz vor auf sehr kurze Zeit befristete Mietverhältnisse und „Kündigungsschutz“ gegen die einseitige Auflösung des Mietverhältnisses durch den Vermieter) und andererseits der Preisschutz (Schutz gegen übermäßig hohe Mietzinsforderungen des Anbieters bzw. Vermieters).

Um die Anwendbarkeit der Gesetzesnormen im Sinne der Mieter zu gewährleisten, handelt es sich beim Mietrechtsgesetz um relativ zwingendes Recht zugunsten der Mieter. Abweichende vertragliche Abweichungen können somit nur zugunsten der Mieter wirksam vereinbart werden. Da das Mietrechtsgesetz ein Grundbedürfnis abdeckt, nimmt es innerhalb des Zivilrechts eine Sonderstellung und eine wesentlich höhere gesellschaftspolitische Komponente als die meisten bürgerlich-rechtlichen Normen ein. Als Gegenstand der Tagespolitik unter besonderer medialer Aufmerksamkeit wird durch häufige Novellen versucht, politische Kompromisse und einen Ausgleich zwischen den divergierenden Interessenslagen zu bilden.

Da es sich bei Mietverhältnissen vielfach um Dauerschuldverhältnisse, welche sich in der Regel über Jahre und Jahrzehnte erstrecken handelt, sind oftmals historische rechtliche und faktische Gegebenheiten von Bedeutung. Die Überlagerung dieser verschiedenartigen Mietrechtsnormen und ein – soweit

vorhandenes – kompliziertes und unübersichtliches Übergangsrecht werfen vielfach Zweifelsfragen auf.²

1.3 Grundlegender Anwendungsbereich des MRG (§1 Abs. 1 MRG)

Mietgegenstände im Sinne des Mietrechtsgesetzes sind:

- **Wohnungen** (Baulich abgeschlossener Teil eines Gebäudes zur Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses)
- **Geschäftsräumlichkeiten** (Raum bzw. Raumeinheit welche für einen geschäftlichen Zweck vermietet wird. Die geschäftliche Tätigkeit muss nicht auf Gewinnerzielung oder Erwerbsabsicht gerichtet sein, es genügen Vereins – bzw. künstlerische Zwecke.)

Werden Mietgegenstände „gemischt“, also Teilweise als Wohnung, teilweise gewerblich verwendet, gelten grundsätzlich die Bestimmungen für Wohnungen, sofern nicht die tatsächliche gewerbliche Verwendung überwiegt. Wird in der Wohnung ein Beruf ausgeübt, welcher auch üblicherweise in Wohnungen ausgeübt wird (z.B. Rechtsanwalt, Arzt, Steuerberater) gelten grundsätzlich die Regelungen für Wohnungen (hier ist die Meinung sowohl in Lehre als auch in Rechtsprechung allerdings oft unterschiedlich), ist die berufliche Verwendung aber der ausschließliche Vertragszweck, liegt eine Geschäftsraummiete vor (Würth in Rummel, ABGB³ Rz 3 zu § 1 MRG).

Für die Anmietung von „Neutralen Objekten“ wie zum Beispiel eine zu reinen Privatzwecken gemietete Garage oder Werkstatt, sofern keine beruflichen Zwecke vorliegen, gelten die Regelungen des MRG nicht. Die Miete einer ganzen Liegenschaft samt Gebäuden gilt als Raummiete wenn den Gebäuden gegenüber den Freiflächen selbständige Bedeutung zukommt. Die Miete von

² (Stabentheiner J., Mietrecht 3. Auflage 2010) S. 39 ff

unbebauten Grundstücken unterliegt nicht dem MRG außer Vertragszweck ist die Errichtung von Wohnhäusern oder Geschäftsräumlichkeiten als Superädifikat.³

1.3.1 Einige wichtige Begriffe des MRG

Miete – Entgeltliche Gebrauchsüberlassung an einer unverbrauchbaren Sache auf begrenzte Zeit.

Pacht – Entgeltliche Überlassung zum Gebrauch und zum Fruchtbezug (z.B. in der Landwirtschaft) auf begrenzte Zeit.

Bestandsverhältnis – ein Überbegriff für ein Miet- oder Pachtverhältnis.

Dienstbarkeit der Wohnung (§ 521 ABGB) = Wohnungsservitut, bedeutet, die bewohnbaren Teile zu seinem Bedürfnis zu nützen.

Wohnungsfruchtgenuss (§§ 509, 521 ABGB) – Eine überlassene Wohnung darf (unter Schonung der Substanz) ohne Einschränkungen und Recht zur Weitervermietung genützt werden.

Leihe (§ 971 ABGB ff) - Entgeltliche Gebrauchsüberlassung an einer unverbrauchbaren Sache auf begrenzte oder auch unbegrenzte Zeit mit einseitiger Kündigungsmöglichkeit.

Prekarium (§ 974 ABGB) = Bittleihe, ein Leihvertrag der durch den Verleiher widerrufen werden kann.⁴

Mietzins (§ 15 Abs. 1 MRG) – der Mietzins (Begrifflich „Hauptmietzins“ bzw. „Bruttomietzins“) setzt sich im Vollenwendungsbereich des Mietrechts aus folgenden Bestandteilen zusammen:

- Nettohauptmietzins

³ (Stabentheiner J., Mietrecht 3. Auflage 2010) S. 46 ff

⁴ (Seiser F.J.U/ Kainz F., Der Wert von Immobilien 2011) S. 28 u 29

- Anteil an Betriebskosten und öffentlichen Abgaben
- Anteil für allfällige besondere Aufwendungen (z.B. Lift)
- Angemessenes Entgelt für etwaigen mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder für sonstige erbrachte Leistungen
- Umsatzsteuer (sofern vom Vermieter gewünscht)

1.4 Die „Vollanwendung“ des MRG – der vollständige Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (§1 Abs. 1 MRG)

Kommt bei der Vermietung einer Wohnung bzw. eines Wohnungsteils oder einer Geschäftsräumlichkeit **weder eine Vollaussnahme noch eine Teilanwendung zur Anwendung**, unterliegt das Mietobjekt dem Anwendungsbereich und somit der sogenannten „Vollanwendung“ des MRG. Dies gilt auch für mitgemietete Haus- und Grundflächen (z.B. Gärten, Abstellfläche, Parkflächen). Wichtig zu beachten ist, dass im Vollanwendungsbereich durchaus höchst unterschiedliche Regelungen bezüglich des höchstzulässigen Mietzinses gelten (siehe Kapitel 1.7), diese reichen vom angemessenen Mietzins einerseits bis hin zum ganz konkret bestimmten Mietzins für Kategorie D Wohnungen.^{5 6}

1.5 Die „Vollaussnahme“ des MRG – Vollständige Ausnahmen vom Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (§ 1 Abs. 2 MRG)

Mietverträge in folgenden Objekten werden vom Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes ausgenommen und unterliegen nur den entsprechenden

⁵ (Kothbauer/Malloth/Rücklinger, MRG Kommentar 2006) S.15

⁶ (Stabentheiner J., Mietrecht 3. Auflage 2010) S. 51

Bestimmungen des ABGB. Dies bedeutet einen wesentlich flexibleren Gestaltungsspielraum für etwaige Vertragsbestandteile, insbesondere da es sich beim Mietrecht des ABGB mit Ausnahme von § 1096 Abs. 1 letzter Satz und § 1117 letzter Satz um dispositives Recht handelt, dessen Bestimmungen durch vertragliche Vereinbarungen geändert werden können. Für den Mieter besteht weder Kündigungsschutz noch gelten hier Befristungsbestimmungen außerhalb der vertraglich geregelten Bestimmungen. Die Höhe des Mietzinses kann frei vereinbart werden („freier Mietzins“) und wird nur durch die allgemeinen Schutzbestimmungen des ABGB (z.B. Wucher, Irrtum, List, Sittenwidrigkeit) begrenzt. Insbesondere interessant für die Vermieterseite sind vertragliche flexible Möglichkeiten in Bezug auf die Umwälzung der Erhaltungspflicht des Gebäudes auf den Mieter sowie der Ausschluss von Ersatzansprüchen, Eintrittsrechten und Weitergaben des Mietvertrages.

- **Z1: Bestimmte Unternehmen** wie u. A. Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs- oder Lagerhausunternehmen sowie **Heime** (z.B. für Pensionisten, Lehrlinge oder Studenten)
- **Z1a: Sozialpädagogisch betreutes Wohnen** (sofern die Leistung der Organisation nicht bloß in der Vermietung besteht sondern darüber hinaus sozialpädagogische Betreuungsleistungen erbracht werden)
- **Z2: Dienstwohnungen** (dieses „Anlassverhältnis“ basiert auf der Verknüpfung der Dauer des Dienstverhältnisses an die Dauer des Dienstwohnungsmietvertrages). Sofern am Vertrag nichts verändert wird, bleibt das Dienstwohnungsmietverhältnis auch nach Pensionsantritt und Belassung von Angehörigen nach Tod des Mieters bestehen.
- **Z3: Halbjahresmietverträge** über Geschäftsräumlichkeiten und Zweitwohnungen für Erwerbstätigkeit. Ausnahmefall ist die sog. „Philharmonikerwohnung“, eine Zweitwohnung mit Ausstattungskategorie A oder B deren Nutzung durch einen vorübergehenden Ortswechsel infolge Erwerbstätigkeit geprägt ist. (Tades/Stabentheiner, ÖJZ 1994/1A), S. 10

- **Z4: Freizeit- und Ferienwohnungen:** Zweitwohnungen, welche bloß zu Zwecken der Erholung oder Freizeitgestaltung gemietet wird.
- **Z5: Ein- oder Zwei- Objekte Häuser:** Auf Basis der Mietrechtsnovelle 2001, betrifft Objekte mit nicht mehr als zwei Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten.^{7 8}

1.6 Der „Teilanwendungsbereich“ des MRG – Teilausnahmen vom Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (§1 Abs. 4 MRG)

Für folgende Objekte gelten nur Teilbereiche des Mietrechtsgesetzes wie u.A. die Bestimmungen in Bezug auf die Befristungen und die Vorschriften bezüglich der Beendigung von Mietverhältnissen und insbesondere der Kündigungsschutz. Es gelten insbesondere NICHT die Regelungen über die Begrenzung des Mietzinses. Die Höhe des Mietzinses kann frei vereinbart werden („freier Mietzins“) und wird nur durch die allgemeinen Schutzbestimmungen des ABGB (z.B. Wucher, Irrtum, List, Sittenwidrigkeit) begrenzt. Zu beachten ist, dass wenn der Mietzins vom Vermieter nach § 1 Abs. 4 Z1 MRG angehoben wird, für den Mietvertrag sämtliche Regelungen des Mietrechtsgesetzes mit Ausnahme jener über die Höhe der Mitzinsbildung gelten.

- **Z1: Frei finanzierte Neubauten:** Gebäude die aufgrund einer erteilten Baubewilligung nach dem 30.6.1953 ohne jedwede Inanspruchnahme öffentlicher Mittel errichtet wurden. In der Praxis spricht man dabei von „frei finanzierten“ Gebäuden bzw. Wohnungen.

Ein Objekt mit nachträglich gewährleistetem Wohnverbesserungsdarlehen nach einer ursprünglich ungefördernten Gebäudeerrichtung gilt weiterhin als

⁷ (Stabentheiner J., Mietrecht 3. Auflage 2010) S. 48 ff.

⁸ (Seiser F.J.U/ Kainz F., Der Wert von Immobilien 2011) S. 30 und 31

Teilausnahme. Umgekehrt gilt, dass eine spätere Tilgung eines geförderten Darlehens, welches bei der Errichtung verwendet wurde, NICHT zur Folge hat, dass ein Status als Teilausnahme anerkannt wird.

Die Judikatur nimmt zum Thema „Neuerrichtung“ in der Regel eine restriktive Haltung ein, beispielsweise wurde schon bei bloßer Erhaltung von alten Außenmauern der Teilausnahmetatbestand verneint. Prinzipiell muss ein *„wertender Vergleich mit der Neuerrichtung eines Gebäudes ohne Weiterverwendung von Teilen eines schon bestehenden Gebäudes erfolgen“* (OGH 5 Ob 19/03k = wobl 2003/151, 287 = immolex 2004/1, 13; 5 Ob 284/03f=MietSlg 56.235).

- **Z2: Dachbodenausbauten und Aufbauten:** Der Mietgegenstand wird entweder durch den Ausbau eines Dachbodens oder durch eine Gebäudeaufstockung aufgrund einer erteilten Baubewilligung **nach dem 31.12.2001** errichtet oder es handelt sich um einen noch ausgebauten Dachboden (Rohdachboden).
- **Z2a: Zubauten:** Der Mietgegenstand wurde durch einen Zubau (=horizontale Gebäudeerweiterung) aufgrund einer erteilten Baubewilligung nach dem 30.09.2006 neu errichtet.
- **Z3: Wohnungseigentum außerhalb von „Althäusern“:** Wohnungen an denen vor Abschluss des Mietvertrages Wohnungseigentum begründet wurde und welche in Gebäuden aufgrund einer erteilten Baubewilligung **nach dem 08.5.1945** errichtet wurden.

§ 1 Abs. 5 MRG: Mietobjekte in sogenannten **Wirtschaftsparks**. Dieser Ausnahmetatbestand wurde seinerzeit mit konkretem Blick auf die Filmateliers des ORF am Rosenhügel geschaffen.⁹

⁹ (Stabentheiner J., Mietrecht 3. Auflage 2010) S. 51 ff.

2 Die Arten der Mietzinsbildung

2.1 Mietzinsbildung nach dem ABGB

Der Hauptmietzins kann frei vereinbart werden, sofern das Mietverhältnis nicht oder nicht zur Gänze unter die Bestimmungen des MRG fällt. Dieser sogenannte „**freie Hauptmietzins**“ unterliegt nicht den Beschränkungen des MRG und wird nur durch die allgemeinen Schutzbestimmungen des ABGB (z.B. Wucher, Irrtum, List, Sittenwidrigkeit) und von Angebot und Nachfrage des Marktes begrenzt. Er kann vereinbart werden für:

- Objekte welche dem MRG § 1 Abs. 1 **gar nicht unterliegen**
- Objekte welche unter die Bestimmungen der „**Vollausnahme**“ § 1 Abs. 2 MRG fallen
- Objekte welche unter die Bestimmungen der „**Teilausnahme**“ § 1 Abs. 4 u 5 MRG fallen
- Objekte für welche eine begünstigte **Rückzahlung von Förderungsdarlehen nach dem 1. Rückzahlungsbegünstigungsgesetz BGBl 1971/336 idF BGBl 1980/481** in Anspruch genommen wurde (§ 53 MRG)
- Objekte mit einem **Vertragsverhältnis welches nicht unter das MRG fällt**, z.B. Pacht.

2.2 Mietzinsbildung nach dem MRG

Die Regelungen des MRG gibt es verschiedene Arten von Mietzinsbildung, welche in den folgenden Kapiteln dargestellt werden.

2.2.1 Angemessener Hauptmietzins

Der angemessene Hauptmietzins kommt im Vollenwendungsbereich des MRG bei den im Folgenden angeführten Objekten zur Anwendung. Die „Angemessenheit“ orientiert sich Größe, Art, Beschaffenheit, Lage und am Ausstattungs- und Erhaltungszustand des Mietobjektes.

- Vermietung von **Geschäftsräumen** (z.B. Büros, Magazine, Werkstätten)
- Vermietung von **Um- Zu- Auf- Ein- oder Neubauten** welche aufgrund einer erteilten Baubewilligung **nach dem 08.5.1945** errichtet wurden
- Vermietung von Gebäuden welche **unter Denkmalschutz stehen** und zu deren Erhaltung von Vermieterseite nach dem 8. Mai 1945 erhebliche Eigenmittel aufgewendet wurden.
- Vermietung von Wohnungen der Kategorie A oder B mit **einer Nutzfläche von mehr als 130 m²**. Nachvermietungen müssen innerhalb von 6 Monaten durchgeführt werden, falls Verbesserungsarbeiten notwendig waren, innerhalb von 18 Monaten.
- Freiwillige schriftliche Vereinbarung über die Angemessenheit bei **unbefristeten Mietverhältnissen**. (§ 16 Abs. 1 Zif. 5 MR)
- **Neuvermietungen durch Standardanhebung gem. § 46c MRG**: Kategorie A oder B Wohnungen welche nach dem 31.12.1967 durch Zusammenlegung von Kategorie B, C oder D Wohnungen oder durch bautechnische Aus – oder Umgestaltung größeren Ausmaßes unter Aufwendung erheblicher Mittel angehoben wurden.
- **Zeitlich begrenzte Erhöhung** des Mietzinses **aufgrund Erhaltung/nützlicher Verbesserung**.
- **Begünstigte Rückzahlung** nach dem RBG 1987¹⁰

¹⁰ (Kothbauer/Malloth/Rücklinger, MRG Kommentar 2006) S. 45 ff.

In der Praxis bewegt sich die Höhe des angemessenen Mietzinses und jene des freien Mietzinses oft auf einem ähnlichem Niveau und unterscheidet sich nur maßgeblich durch die Überprüfbarkeit seiner „Angemessenheit“ durch den Mieter im Zuge eines gerichtlichen Verfahrens vor der gerichtlichen Schlichtungsstelle.

2.2.2 Richtwertmietzins

Richtwerte

Der Richtwertmietzins kommt seit dem 1. März 1994 im Vollenwendungsbereich gem. §16 Abs. 2 MRG bei Neuvermietungen von Wohnungen der Ausstattungskategorie A, B und C zur Anwendung.

- Begrenzung nach oben: „Angemessenheit“ gem. § 16 Abs. 1 MRG
- Begrenzung nach unten: Kategoriesätze gem. § 15 a Abs. 3 MRG

Dieser Richtwert (§1 RichtWG) wird für eine „mietrechtliche Normwohnung“ (§ 2 Abs. 1 RichtWG), die idealtypische Altbauwohnung in einem Gebäude mit Baubewilligung vor 9.5.1945 angenommen und um Zu- bzw. Abschläge der Beiratsempfehlungen gem. § 16 Abs. 2 bis 4 MRG entsprechend verringert bzw. erhöht. Ausschlaggebend für die Zu – bzw. Abschläge sind z.B. Lage, Stockwerkslage, Vorhandensein von Lift, Keller, Balkon/Terrasse, Erhaltungszustand etc. (Näheres dazu in Kapitel 2.3)

Grundlage für die Berechnung sind die vom Bundesministerium für Justiz für jedes Bundesland in Form eines Eurobetrages pro Quadratmeter der Nutzfläche und Monat festgesetzten mietrechtlichen Richtwerte.

Mit dem 1. April 2012 sind gemäß § 5 RichtWG idF WRN 2009 (BGB I 2009/25) auf Grundlage des Verbraucherpreisindex 2000 für das Jahr 2011 neue (höhere) mietrechtliche Richtwerte in Kraft getreten, welche für neue Mietverträge, die nach dem 1. April 2012 abgeschlossen werden, angewendet werden können.

Bei bestehenden Richtwertmietverträgen können Mietzinserhöhungen seit dem 1. Mai 2012 nur dann geltend gemacht werden, wenn im Mietvertrag eine Vereinbarung über die Wertsicherung getroffen wurde, welche in der Praxis die Angleichung an den aktuellen Verbraucherpreisindex (VPI) regelt. Eine Erhöhung kann nur schriftlich und mindestens zwei Wochen vor dem nächsten Zinstermin an den Mieter erfolgen.

Bundesland	Bisheriger Richtwert (bis 31.3.2012) €/m ²	Neuer Richtwert (ab 1.4.2012) €/m ²
Burgenland	4,47	4,70
Kärnten	5,74	6,03
Niederösterreich	5,03	5,29
Oberösterreich	5,31	5,58
Salzburg	6,78	7,12
Steiermark	6,76	7,11
Tirol	5,99	6,29
Vorarlberg	7,53	7,92
Wien	4,91	5,16

Die Kundmachung dieser erfolgte durch das BMJ am 23. März 2012 (BGBl II 2012/82).

Grundkostenanteile

Die Berechnung von Lagezuschlägen setzt die Kenntnis von sogenannten Grundkostenanteilen voraus. Diese orientieren sich (i.S.d. § 6 Abs. 3 LiegenschaftsbewertungsG) am Herstellungswert einer ordentlich ausgestatteten, geförderten Neubau Mietwohnung in einem mehrgeschossigen Gebäude.

Nicht im Detail nachvollziehbar normiert der Gesetzgeber ein Verfahren zur Ermittlung der Grund- und Baukosten einer solchen Normwohnung im Rahmen einer Durchschnittsbetrachtung für jedes Bundesland. Dabei werden bestimmte Hundertersätze diese Kosten als Jahresmietzins angesetzt, sodass der Richtwert ein Zwölftel davon beträgt.

Mit dem 1. April 2012 kommen ebenfalls höhere mietrechtliche Grundkostenanteile zur Anwendung. Diese erhöhen etwaige Lagezuschläge (gem. § 16 Abs. 3 MRG), welche sich durch die Formel:

„Richtwert x Prozentsatzes für den Grundkostenanteil x 3“ errechnen lassen.

^{11 12}

Bundesland (Grundkostenanteil in % des Richtwertes)	Grundkostenanteil alt (1.4.2010 bis 31.3. 2012)	Grundkostenanteil neu (1.4.2012 bis 31.3.0214)
Burgenland (3,19)	42,78	44,98
Kärnten (6,06)	104,35	109,63
Niederösterreich (8,04)	121,32	127,59
Oberösterreich (7,50)	119,48	125,55
Salzburg (11,48)	233,50	245,21
Steiermark (7,99)	162,04	170,43
Tirol (9,08)	163,17	171,34
Vorarlberg (11,35)	256,40	269,68
Wien (17,21)	253,50	266,41

2.2.3 Hauptmietzinse für Kategorie D Wohnungen

Hauptmietzinse für Kategorie D Wohnungen sind gemäß § 16 Abs. 5 MRG in brauchbarem Zustand mit max. EUR 1,62/m², in unbrauchbarem Zustand mit max. EUR 0,81/m² pro Nutzfläche und Monat gedeckelt.¹³

2.2.4 Verminderter Hauptmietzins durch Befristungsabschläge

Gemäß § 16 Abs. 7 MRG erfolgt bei einer Befristung des Mietverhältnisses ein Mietzinsabschlag von 25 Prozent.

¹¹ (Kothbauer, C. Newsletter 26. März 2012)

¹² (Böhm H., Das Richtwertzinssystem Juristische Analyse und Bewertung im Auftrag der AK Wien 2003)

¹³ (www.jusline.at August 2012)

2.2.5 Altmietzinse (Friedenskronenzins, Kategoriemietzins)

Unter sogenannte Altmietzinse fallen der Friedenskronenmietzins sowie der Kategoriemietzins. Diese Arten der Mietzinsbildung kommen bei Vermietungen vor dem 1.3.1994 bzw. für Wohnungen, die im Sprachgebrauch als „Substandardwohnungen“ bezeichnet werden, zur Anwendung. Der Kategoriemietzins stammt aus dem Zinsbegrenzungssystem des MRG, dem sogenannten Categoriesystem.

Seit 1994 gilt die Bildung des Richtwertmietzinses. Das MRG orientiert sich allerdings weiterhin vielfach an den Ausstattungskategorien von damals. Zu Anpassung des sogenannten Friedenskronenmietzins wurde mit der Mietgesetznovelle 1951 die aus 1914 stammende „Friedenskrone“ mit ATS 1,- umgerechnet. Mit der Novelle 1967 galt für Geschäftsraummieter eine Umrechnung auf ATS 3,-. Die folgende Aufzählung gibt einen Überblick über die Ausstattungskategorien des §15a MRG für Wohnungen im Vollanwendungsbereich.

Ausstattungskategorie A

Mindestens 30 m² Nutzfläche

Brauchbarer Zustand

Mindestaufteilung in: Zimmer, Küche bzw. Kochnische, Vorraum, Toilette, Bad bzw. Badnische in zeitgemäßem Standard

Stationäre Heizung und Warmwasseraufbereitung

Ausstattungskategorie B

Brauchbarer Zustand

Mindestaufteilung in: Zimmer, Küche bzw. Kochnische, Vorraum, Toilette, Bad bzw. Badnische in zeitgemäßem Standard

Ausstattungskategorie C

Brauchbarer Zustand

Toilette und Wasserentnahmestelle im Inneren der Wohnung

Ausstattungskategorie D

Keine Wasserentnahmestelle oder Toilette im Inneren der Wohnung bzw. eines der beiden befindet sich in nicht brauchbarem Zustand.^{14 15 16}

Ein fehlendes Ausstattungsmerkmal (mit Ausnahme des Badezimmers) kann prinzipiell durch ein oder mehrere Ausstattungsmerkmale einer höheren Ausstattungskategorie kompensiert werden.

2.2.6 Mietzinsbildungen aufgrund förderungsrechtlicher Bestimmungen

§1 Abs. 3 MRG verweist auf § 20 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) und sieht damit vor, dass für Mietgegenstände in Gebäuden, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet wurden, die durchweg komplizierten wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen Vorschriften des WGG gelten.¹⁷

2.3 Die Kriterienauswahl der Zuschläge und Abstriche zum Richtwertmietzins - eine kritische Hinterfragung

Sofern bei einer Immobilie der aktuelle Richtwertmietzins in Höhe von EUR 5,16 pro m² Wohnfläche zur Anwendung kommt (§ 16 Abs. 2 MRG, siehe auch Kapitel 1.7.2.2), wird dieser um Zuschläge und Abstriche erhöht bzw. vermindert. Diese bilden etwaige werterhöhende bzw. wertvermindernde Faktoren vom Standard der sogenannten *mietrechtlichen Normwohnung* ab,

¹⁴ (Seiser F.J.U/ Kainz F., Der Wert von Immobilien 2011) S. 65 ff.

¹⁵ (Stabentheiner J., Mietrecht 3. Auflage 2010) S. 105 ff

¹⁶ (Kothbauer/Malloth/Rücklinger, MRG Kommentar 2006) S. 46 ff

¹⁷ (Seiser F.J.U/ Kainz F., Der Wert von Immobilien 2011) S. 52 ff

unter der man eine fiktive, durchschnittliche, nicht geförderte und nicht gemeinnützige Altbauwohnung der Kategorie A mit einer Nutzfläche zwischen 30 und 130 m² in einem durchschnittlichen Althaus mit ordnungsgemäßigem Erhaltungszustand in durchschnittlicher Lage versteht. Um den Richtwertmietzins für eine konkrete Wohnung zu bestimmen, wird diese also anhand der sechs Kriterien des § 16 Abs. 2 MRG mit der *mietrechtlichen Normwohnung* verglichen. Die Vergleichskriterien werden dabei isoliert voneinander betrachtet.

Einen höchst interessanten und durchaus kritisch zu hinterfragenden Zugang stellt dabei die Regelung dar, dass die Abweichungen vom Standard vom Gesetzgeber nicht konkretisiert wurden sondern nach der sogenannten *allgemeinen Verkehrsauffassung* und *der Erfahrungen des täglichen Lebens* vorzunehmen sind. Eine gewagte Methode, wenn man bedenkt, dass die Vertragsparteien gänzlich unterschiedliches Interesse haben. Auch zahlenmäßige Zuschlags –bzw. Abschlagswerte aus *Erfahrungen des täglichen Lebens* abzuleiten bleibt fragwürdig.

Als Orientierungshilfe dient der Judikatur dabei die bis dahin erfolgten, allerdings mit 25.7.2006 durch Art 10 DRG 206 ersatzlos aufgehobenen allgemeinen Beiratsempfehlungen der §§ 7 und 8 RichtWG welche vom BM für Justiz im Amtsblatt zur Wiener Zeitung kundgemacht wurden, sowie die Vorschläge der Zentralen Schlichtungsstellen (Stadt Wien: Magistratsabteilung 50).

Eine Mietzinsvereinbarung, welche den nach dem MRG höchstens zulässigen Hauptmietzins übersteigt ist unwirksam und kann mittels Antrag des Mieters beim Bezirksgericht (1. Instanz) ein Mietzinsüberprüfungsverfahren und damit die Herabsetzung des Mietzinses durch die Schlichtungsstelle bzw. das Gericht bewirkt werden. Die Kosten des Verfahrens hat in der Regel jede Partei selbst zu tragen, wobei sich die Mieterseite oftmals von Mieterorganisationen vertreten lässt. Letztendlich wird nach den jeweiligen Umständen des Einzelfalles

beurteilt, was dem Gericht einen beträchtlichen Beurteilungsspielraum lässt und die Größenordnung über die zulässige Mietzinshöhe nicht annähernd einschätzbar macht. Ohne das Hinzuziehen eines Sachverständigen bzw. eine gerichtliche Auseinandersetzung ist die verlässliche Festlegung einer maximal zulässigen Zinshöhe derzeit nicht möglich.¹⁸

Zusammenfassend kann man sagen, dass das Richtwertsystem mit seinen derzeitigen Zu- und Abschlagsmöglichkeiten auf Basis unbestimmter Gesetzesbegriffe deswegen fragwürdig erscheint, weil seine Regelungen und somit die dadurch berechneten Mietzinshöhen schlicht und einfach nicht klar nachvollziehbar sind und darüber hinaus einige der herangezogene Vergleichsparameter (Stichwort Wohnungsumfeld im Gründerzeitviertel zur Zeit seiner Errichtung) nicht zeitgemäß erscheinen.

Im Folgenden werden die einzelnen Merkmale für jeweiligen Zu- und Abschlagswerte beschrieben.

2.3.1 Die Zweckbestimmung der Wohnung (§ 16 Abs. 2 Z 1 MRG)

Nachdem der Richtwertmietzins nur bei Wohnungen zur Anwendung kommt, sieht der Gesetzgeber vor, dass bei gemischt genutzten Objekte bei jenem Teil der Wohnung, welche zu Geschäftszwecken wie z.B. Ordination, Kanzlei, Atelier oder Büro verwendet wird, ein angemessener Hautpmietzins i.S.d. § 16 Abs. 1 MRG gerechtfertigt ist. Etwaige Zuschläge und Abstriche finden nur für den für Wohnzwecke verwendeten Teil der Wohnung Anwendung.

Demnach empfiehlt sich für den Vermieter für eine transparente Mietzinsverrechnung eine Trennung bzw. Ausweisung der Nutzwerte nach der jeweiligen Nutzung. Ob geschäftliche Tätigkeiten wie Ordinations-, Kanzlei-, Atelier- oder Bürotätigkeiten, die *üblicherweise* in Wohnungen ausgeübt werden

¹⁸ (Böhm H., Das Richtwertzinssystem Juristische Analyse und Bewertung im Auftrag der AK Wien 2003)

und von der Judikatur als reine Wohnverwendung angesehen werden, einen Zuschlag rechtfertigt, ist nicht geklärt.

2.3.2 Die Stockwerkslage der Wohnung (§ 16 Abs. 2 Z 1 MRG)

Berücksichtigt werden bei diesem Kriterium das Vorhandensein eines Lifts sowie sonstige Einflüsse auf die Wohnqualität. Das Vorhandensein eines Lifts kann einen Zuschlag rechtfertigen, dieser ist allerdings mit den abgezogenen Baukostenanteilen bei der Ermittlung des Richtwertes begrenzt.

Unterstes Wohngeschoss unter Niveau	Abstrich 15% - 30%
Unterstes Wohngeschoss niveaugleich straßenseitig	Abstrich 5% - 15%
Unterstes Wohngeschoss niveaugleich hofseitig	Abstrich bis -10%
Unterstes Wohngeschoss bis 2,5m über Niveau straßenseitig	Abstrich bis -10%
Unterstes Wohngeschoss bis 2,5m über Niveau hofseitig	Abstrich bis -5%
1.Stock (2.Hauptgeschoss)	kein Zuschlag oder Abstrich
Geschosszuschlag nach Marktauffassung, ab 2. Stock (3.Hauptgeschoss)	Zuschlag +1,5%
Abstrich für nicht vorhandenen Lift, ab 2.Stock (3.Hauptgeschoss) pro Stock	Abstrich -4%

2.3.3 Die Lage der Wohnung innerhalb des Stockwerks (§ 16 Abs. 2 Z 1 MRG)

Dieses Kriterium bewertet Vorzüge und Nachteile durch Umwelteinflüsse, welche sich durch die Lage der Wohnung innerhalb des Stockwerks ergeben, und welche die Wohnqualität beeinflussen. Trifft ein Zuschlag oder Abstrich nur auf Teile der Wohnung zu, ist dieser nur auf den beeinträchtigten Teil anzusetzen.

Lage mit durchschnittlichen Beeinträchtigungen, etwa durch Lärm oder Geruchseinwirkungen	kein Zuschlag oder Abstrich
Lage mit überdurchschnittlichen Beeinträchtigungen, etwa durch Lärm oder Geruchseinwirkungen	Abstrich bis -20%
Besondere Ruhelage oder Grünlage	Zuschlag bis +20%
Sonstige Beeinträchtigungen, z.B. schlechte Belichtung, Nordlage, enge Verbauung	Abstrich bis -5%
Sonstige Vorzüge, z.B. gute Belichtung, Südlage, Fernblick	Zuschlag bis +5%
Lage über offener Durchfahrt oder offenem Durchgang, bzw. Lage unter Terrasse oder Flachdach	Abstrich bis -5%

Zu den beiden Kriterien „Stockwerkslage“ und „Lage innerhalb des Stockwerks“ ist zu sagen, dass auch hier die *bloße allgemeine Verkehrsauffassung* keine ausreichende Erklärung liefert. In der individuellen Auffassung ist eine Lage im Erdgeschoß durchaus unterschiedlich zu bewerten, eine Erdgeschoßlage im Grünen ist nicht mit jener stark befahrenen dicht besiedelten Gebiet vergleichbar, ebenso werden gebrechliche Mieter subjektiv anders bewerten.

2.3.4 Die Ausstattung der Wohnung mit anderen Teilen der Liegenschaft, für die kein besonderes Entgelt berechnet wird (§ 16 Abs. 2 Z 1 MRG)

Im Gesetz werden allgemeine Teile der Liegenschaft wie z.B. Balkone, Terrassen, Kellerräume, Dachbodenräume, Hausgärten oder Abstellplätze als „Zusatzausstattung“ erwähnt. Auch hier ist der Vergleich mit der *durchschnittlichen Wohnung im durchschnittlichen Althaus* zu berücksichtigen. Wenn man bedenkt, dass das Vorhandensein von Freiflächen im durchschnittlichen Althausbestand nicht die Regel ist, sind Zuschläge dafür, aufbauend auf einem Vergleich mit einer „Durchschnittsausstattung“,

fragwürdig. Es könnte in diesem Zusammenhang ja theoretisch ebenso argumentiert werden, dass das Fehlen von Freiflächen automatisch einen Abschlag rechtfertigt.

Wohnung mit Balkon, Loggia oder Terrasse	Zuschlag bis +10%
Wohnung ohne Kellerabteil	Abstrich -2,5%
Wohnung mit Dachbodenabteil	Zuschlag +2,5%
Wohnung mit Garten (ausschließliche Nutzung)	Zuschlag bis +10%

2.3.5 Die sonstige Ausstattung und Grundrissgestaltung der Wohnung

Zuschläge für eine gehobene Ausstattung bzw. Grundrissgestaltung werden vom Gesetzgeber berücksichtigt sofern *sie nicht alleine auf Kosten des Hauptmieters vorgenommen wurde*, Details dazu werden dabei leider nicht näher erläutert. Eine Vielzahl an OGH Entscheidungen zeigt, dass auch hier der Einzelfall unterschiedlich und subjektiv nach richterlichem Ermessen beurteilt wird. In der Regel gelten – nachdem man von einem Althaus ausgeht – Zuschläge für z.B. Anschlüsse wie Gegensprechanlagen, Telefon und Telekabel als gerechtfertigt^{19 20 21}, aber auch eher fragwürdige Aufwertungen wie eine 0,91 m² große, in die Küche integrierte Speisekammer (mit 3%) oder ein in einen kleinen Lichtschacht reichendes Fenster im Bad (mit 2%) wurden schon akzeptiert²². Speziell zur in der Praxis abstrichfähigen Gangküche sollte gesagt werden, dass diese in einer typischen kleinen Altbauwohnung durchaus entspricht, da zugunsten einer größeren Wohnfläche auf ein Vorzimmer verzichtet wurde. Insofern wäre es denkbar, nur bei größeren Wohnungen mit Vorzimmer ein Abstrich gerechtfertigt wäre. Das Fehlen eines Vorzimmers ist hingegen immer abstrichbegründend.

¹⁹ (OGH 21.8.2001, 5 Ob 168/01v (=EW r I/16/348 f) 2001)

²⁰ (OGH 1.10.2002, 5 Ob 230/02p (=EW r I/16/374 f) 2002)

²¹ (OGH 1.10.2002, 5 Ob 230/02p (=EW r I/16/374 fr) 2002)

²² (OGH 1.10.2002, 5 Ob 230/02p (=EW r I/16/374 f) 2002)

Folgend werden Empfehlungen des Beirates für Wien für einige typische Anwendungsfälle angeführt.

Gangküche	Abstrich -5%
Kochstelle bei Einzelraumwohnung	Abstrich -5%
Zusätzliches Bad oder zusätzlicher Duschaum	Zuschlag +5% bis +10%
Zusätzliches WC	Zuschlag +5%
Dachschrägen, Dachflächenfenster und Dachgauben	Abstrich bis -10%
Bad und WC in einem Raum	Abstrich -2,5%
Fläche kleiner als 30 m ²	Zuschlag bis +10%
Fläche größer als 130 m ²	Abstrich bis -5%
Sehr guter Zustand (neu)	Zuschlag bis +5%
Brauchbarer Zustand (Normwohnung)	kein Zuschlag oder Abstrich
Mäßiger bis sehr schlechter Zustand	Abstrich -2,5% bis - 30%
Für Duschgelegenheit im Wohnungsverband*	Zuschlag bis +5%
Für Vorraum	Zuschlag +2,5%
Für Warmwasseraufbereitungsanlage*	Zuschlag +2,5%
Für höherwertige Parkettboden (z.B. Sternparkett o.Ä.)	Zuschlag bis +3%
Zuschlag für Telefonanschluss, Telekabelanschluss, Gegensprechanlage, Waschmaschinenanschluss	je 1%
Schlechtere Grundrisslösung	Abstrich bis -10%
Zentrales Vorzimmer (bei Wohnungen über 100 ² und fehlendem Durchgangszimmer)	Zuschlag bis +3%

*Diese Zuschläge sind nur zulässig wenn sie nicht für die jeweilige Kategorieeinstufung notwendig sind.

Eine Verbesserung des Standards einer mietrechtlichen Normwohnung auf den modernen Stand der Technik kann durch den Vermieter lt. § 9 Abs. 2 MRG Abs.1 Z 2 nicht verweigert werden wenn es sich z.B. um die Errichtung oder

Umgestaltung der Warmwasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs- oder Wärmeversorgungsanlagen, der Senkung des Energieverbrauchs, aus öffentlichen Mitteln geförderten Verbesserungen, die Einleitung einer Fernsprechanlage oder Einrichtungen für Hörfunk- und Fernsehempfang handelt. In diesen Fällen wird ein Zuschlag von 4% der Eigenkapitalverzinsung sowie auf 15 Jahre gerechnete (nicht der Wertsicherung unterliegende) jährliche Abschreibung von 1/15 der Anschaffungskosten bzw. des Zeitwerts berechnet:

Zuschlag =

$$\frac{\text{Rechnungsbetrag (Zeitwert) abzügl. fiktiver Aufwendungen für Normausstattung} \times 0,007362}{\text{Fläche des Mietgegenstandes}}$$

Multiplikationsfaktor von 0,007362 = nachschüssige Rente vom Barwert 1 bei jährlicher Verzinsung von 4% durch 15 Jahre (0,0899411) multipliziert mit der Teilrate an Stelle der nachschüssigen Rente 1 (einfache Zinsen) bei jährlicher Verzinsung zu 4 % am Ende jedes Monats (0,08183306)

Falls die verbesserte Ausstattung in der vorhergegangenen Berechnung nicht berücksichtigt werden kann, wird ein Zuschlag von bis zu + 10% angesetzt. Ist die Ausstattung einer Kategorie B oder C Wohnung so konfiguriert, dass eine Anhebung auf die nächste Kategorie zumutbar und mit geringem baulichem Aufwand möglich ist, wird (je nach notwendigem baulichen Aufwand) ein Zuschlag von bis zu +10% angesetzt.

2.3.6 Die Ausstattung der Wohnung (des Gebäudes) mit den in § 3 Abs. 4 RichtWG angeführten Anlagen, Garagen, Flächen und Räumen (§ 16 Abs. 2 Z 2 MRG)

Die Zuschläge sind mit den bei der Ermittlung des Richtwertes abgezogenen Baukostenanteilen begrenzt und variieren für jedes Bundesland. Zielsetzung ist es, auch die Baukosten eines Neubaus zu berücksichtigen. Da im Altbau

bestimmte Räumlichkeiten wie z.B. Kinder- u Fahrradabstellraum u.Ä. in der Regel nicht vorhanden sind, werden bestimmt Beträge abgezogen bzw. bei Vorhandensein aufgeschlagen. Folgend werden die Zuschläge für abgezogene Baukostenanteile für Wien aufgelistet.

	Baukostenanteil in EUR	Zuschlag in EUR	Prozent v. Richtwert
Garage	235,49	1,08	20,92
Aufzug	102,39	0,47	9,09
Gem. Wärmeversorgung	39,93	0,18	3,55
Fahrrad/Kinderwagenraum	12,80	0,06	1,14
Hobbyraum	14,85	0,07	1,32
Moderne Waschküche	20,48	0,09	1,82
Gemeinschaftsantenne	8,19	0,04	0,73
ca.	434,13	1,99	38,57

Zuschläge für Abschreibungen für Aufzug und Wärmeversorgung werden lt. Mitteilung der MA 16. Vom 18. August 2000 ab diesem Zeitpunkt nicht mehr berücksichtigt.

Zuschläge für solche Zusatzanlagen bzw. -einrichtungen dürfen nur angesetzt werden, sofern für diese kein gesondertes Entgelt vereinbart wird.²³ Die Einrichtungen müssen dem Mieter zumindest zeitweise zur Verfügung stehen.

²³ (OGH 10.1.2006, 5 Ob 146/05i (=EW r I/16/464 ff) 2006)

2.3.7 Die Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung einer Etagenheizung (§ 16 Abs. 2 Z 3 MRG) – Exkurs: aktuelle Rechtsprechung zu den Erhaltungspflichten des Vermieters lt. § 3 MRG

Der Vermieter muss die Etagenheizung errichtet bzw. Kosten der Errichtung übernommen haben. Unter dieser Voraussetzung ergibt sich eine Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung einer Heizanlage mit einem Zuschlag von + 5%. Diese Regelung scheint nicht restlos überzeugend, da es aus der Sicht des Mieters nicht relevant ist, wer die Heizung seinerzeit finanziert hat. Weiters scheint eine Erweiterung dieses Kriteriums auch auf andere Heizungsarten notwendig.

Dieses Thema ist insbesondere im Rahmen einiger Mietvertragsklausel-Entscheidungen des OGH ins Zentrum der Aufmerksamkeit gerückt. Die beiden „Klauselentscheidungen“ des OGH (7 Ob 78/06f vom 11.10.2006 und 1 Ob 241/06g vom 27.03.2007) gehen davon aus, dass im Anwendungsbereich des KSchG die Erhaltungspflicht für den Mietgegenstand sowie dessen Einrichtungen und Anlagen/Geräte auf den Mieter nicht vertraglich überwältzt werden darf, unabhängig davon, ob es sich um ein Mietverhältnis innerhalb oder außerhalb des Vollenwendungsbereichs des MRG handelt. Dies stellte eine grundlegende Wendung zur bis dahin üblichen mietvertraglichen Praxis, die Erhaltungspflicht für das Innere des Mietgegenstandes sowie mitvermietete Einrichtungen (insbesondere die Heiztherme) vertraglich auf den Mieter zu übertragen. Ob und in welchem Umfang umgekehrt den Vermieter diese Pflichten treffen, hat der OGH nicht thematisiert.

Nachdem nach überwiegender Ansicht im Vollenwendungsbereich des MRG die umfassende Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 1096 Abs. 1 Satz 1 ABGB nicht gilt, sondern die Erhaltungspflicht des Vermieters in § 3 MRG abschließend geregelt ist, trifft den Vermieter hinsichtlich eines Mietgegenstandes nur dann eine Verpflichtung zur Erhaltung, wenn der

Mangel im Mietgegenstand gleichzeitig einen substanziellen Schaden des Hauses oder eine erhebliche Gesundheitsgefährdung darstellt - was beispielsweise bei einer kaputten Therme nicht der Fall ist. Daraus entsteht ein juristischer Graubereich mit Pattstellung für beide Vertragsparteien, insbesondere für gängige Streithemen wie kaputte Heizungsthermen, defekte Boiler oder das Ausmalen des Mietgegenstandes. Folgend dazu einige maßgebliche Entscheidungen des OGH.

In der Entscheidung des LG ZRS (39 R 307/07x) hat innerhalb der Vollenwendungsbereiches des MRG ein Mieter die Rückerstattung der vollen Kosten für den Austausch einer defekten Therme verlangt. Nach der Entscheidung des LG ZRS Wien kann der Vermieter nicht behaupten, einen nach § 1036 ABGB „notwendigen Aufwand“ für den Vermieter getätigt zu haben. Den Vermieter trifft innerhalb des Vollenwendungsbereich des MRG keine über § 3 MRG hinausgehende Erhaltungspflicht. Der Mieter hat erst bei Beendigung des Mietverhältnisses einen Ersatzanspruch, der ab dem Zeitpunkt der getätigten Investition einer jährlichen Abschreibung (gemäß § 10 MRG) in der Höhe von jährlich 10% unterliegt.²⁴

In 3 Ob 20/09a vom 19.05.2009 bestimmt der 3. Senat des OGH in einem Fall der Teilanwendung des MRG, in welchem das KSchG nicht anwendbar war, dass (unter Anrechnung auf den Mietzins und unter Berücksichtigung der zwingenden Erhaltungspflichten des Vermieters gem. § 3 MRG bzw. § 14a WGG) die vertragliche Überwälzung bestimmter Erhaltungspflichten auf den Mieter zulässig sei.²⁵

In der OGH Entscheidung 6 Ob 104/09a vom 18.09.2009 wird eindeutig bestimmt, dass „*jedenfalls im Vollenwendungsbereich des MRG*“ eine vertraglich vereinbarte *Endrenovierungspflicht* des Mieters als gröblich benachteiligend und somit als unwirksam betrachtet wird.²⁶

²⁴ (Kothbauer, C./Newsletter Online Hausverwaltung Feb. 2009)

²⁵ (Kothbauer C., Konversatorium zum Immobilienrecht WS 2010)

²⁶ (Kothbauer C., Newsletter Online Hausverwaltung 2010)

Aufgrund einer Verbandklage des Vereins für Konsumenteninformation ergeht in OGH Entscheidung 2Ob73/10i vom 22.12.2010 eine weitere „Klauselentscheidung“. Darin qualifiziert das Höchstgericht *Ausmal- und Endrenovierungspflichten und deren Überwälzung auf Mieter* (zugleich mit dem mietrechtlichen Verbot jeglicher Haustierhaltung) *als gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs. 3 ABGB und daher nichtig*.

Ein in diesem Zusammenhang weiteres aktuelles Thema ist die Nachrüstungsverpflichtung des Vermieters für Elektroinstallationen im Mietgegenstand. In der OGH Entscheidung 5 Ob 91/11k vom 26. Mai 2011 wurde die Vermieterin verpflichtet, die Elektroinstallationen in einer Wohnung nachzurüsten. Diese folgt der Bestimmungen der Wohnrechtsnovelle vom 1. Oktober 2006, wonach *eine Ausweitung der zwingenden Erhaltungspflichten des Vermieters (bzw. einer Gemeinnützigen Bauvereinigung) auf die Beseitigung von erheblichen Gesundheitsgefährdungen, welche von Miet- und Nutzgegenständen ausgehen (§ 49e Abs. 1 MRG, Art IV Abs 1 WGG)*.

2.3.8 Die Lage des Hauses (§ 16 Abs. 2 Z 4 MRG)

Diesem Zuschlags- bzw. Abschlagskriterium fällt in der Praxis mit Abstand die wichtigste Rolle zu. Nichtsdestotrotz scheinen die Regelungen und Herleitungen sowohl für den Normadressaten wie auch für Fachleute unverständlich und schwer nachvollziehbar.

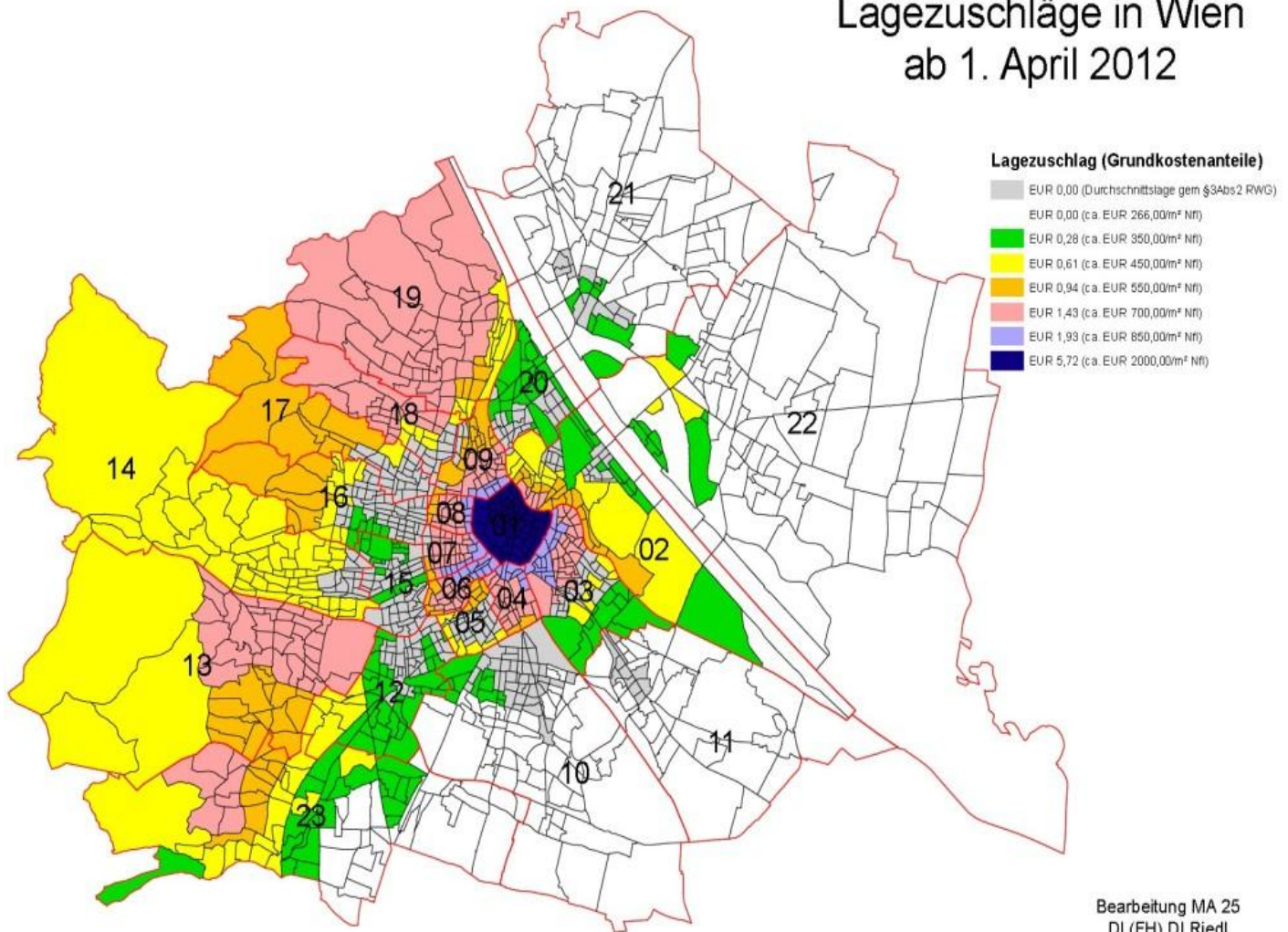
In § 16 Abs. 3 MRG ist die Höhe des Lagezuschlages folgendermaßen geregelt: *„Für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen gemäß Abs. 2 Z 4 sind je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat Zuschläge oder Abstriche bis zur Höhe von 0,33 v.H. der Differenz zwischen dem der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil (§ 3 Abs. 2 und 5 und § 6 RichtWG) und den der Lage 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 angewendet werden.“

Um einen etwaigen Lagezuschlag bzw. Lageabschlag berechnen zu können, müssen somit der Grundkostenanteil der *mietrechtlichen Normwohnung* (ersichtlich in den Verordnungen des BMJ über die Festsetzung des Richtwertes) wie auch der Grundkostenanteil der zu vermietenden Wohnung bekannt sein. Dies erfordert entweder die Bewertung von Sachverständigen oder repräsentative Daten bezüglich Grundpreise und erzielbaren Nutzflächen. Stehen die Grundkostenanteile fest, wird der Grundkostenanteil der mietrechtlichen Normwohnung von jenem der zu vermietenden Wohnung abgezogen und der Rest mit 0,33 % (=1/12 von 4 %) multipliziert.

Die Komplexität dieses Verfahrens hat dazu geführt, dass das Magistrat der Stadt Wien einen in Zonen unterteilten Plan mit Vorschlägen von Lagezuschlägen veröffentlicht hat. Kritisch zu betrachten ist dabei ebenfalls, dass sich die Regelung beinahe ausschließlich auf die Verhältnisse in Wien beschränkt und kaum auf andere Bundesländer umlegbar erscheint.

Lagezuschläge in Wien ab 1. April 2012



Lagezuschlagszonen lt. MA 25 für Wien²⁷

- **Kein Lagezuschlag**
 - Teile des 2., 3., 5., 7., 9., 10., 11., 12., 14., 15., 16., 17., 18., 20., 21., 22., und 23. Bezirks
- **0,28 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche**
 - Teile des 2., 3., 10., 12., 15., 16., 20., 21., 22. und 23. Bezirks
- **0,61 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche**
 - Teile des 2., 3., 5., 12., 13., 14., 16., 17., 18., 19., 22. und 23. Bezirks
- **0,94 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche**
 - Teile des 2., 4., 5., 6., 7., 8., 9., 13., 16., 17., 19. und 23. Bezirks

²⁷ (<http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbau technik/ahs-info/lagezuschlagskarte.html> August 2012)

- **1,43 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche**
 - Teile des 2., 3., 4., 6., 7., 8., 9., 13., 18., 19. und 23. Bezirks
- **1,93 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche**
 - Teile des 3., 4., 6., 7., 8. und 9. Bezirks
- **5,72 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche**
 - 1. Bezirk

Ein Lagezuschlag setzt voraus, dass sich die Wohnung in einer Liegenschaft befindet, deren Standort besser als nur durchschnittlich ist. Speziell in Wiens sogenannten „Gründerzeitvierteln“ mit einem Gebäudebestand, der vorwiegend in den Jahren 1870-1917 zur Zeit ihrer Errichtung mit zum Großteil mangelhaften Kategorie D Wohnungen errichtet wurde und damit als höchstens durchschnittlich definiert ist, darf kein Lagezuschlag angesetzt werden.²⁸ Nachdem eine aktuelle Wohnumgebung wohl keinesfalls mit der zum Zeitpunkt ihrer Errichtung verglichen werden kann, muss die Relevanz dieser Regelung für den heutigen Qualitätsmaßstab einer Lage in Frage gestellt werden.

Ein etwaiger Lagezuschlag muss dem Mieter lt. § 16 Abs. 4 MRG bis spätestens dem Zustandekommen des Mietvertrages in Schriftform unter Angabe der berücksichtigten Umstände bekannt gegeben werden. Die Begründungspflicht in genannter Form ist maßgeblich für die Anerkennung eines etwaigen Lagezuschlages, während die exakte Höhe des Lagezuschlages nicht bekannt gegeben werden muss. Während die Rechtsprechung in der Vergangenheit eine mündliche Erörterung sowie den im Mietvertrag verbriefen Hinweis auf ein eigens eingeholtes Sachverständigengutachtens nicht akzeptiert hatte²⁹, scheinen jüngere Urteile milder auszufallen, Beispiele dafür sind „Zentrale Verkehrslage“ (Haus 1010 Wien, Wollzeile)³⁰, „Verkehrsgünstige Lage mit Grünblick“³¹ oder „Ruhige, zentrumnahe Lage in Innsbruck“^{32 33}.

²⁸ (OGH 27.6.2006, 5 Ob 78/06s (=EW r I/16/468 ff) 2006)

²⁹ (OGH 14.9.1999, 5 Ob 238/99g (=EW r I/16/269 ff) 1999)

³⁰ (OGH 13.7.2000, 5 Ob 180/00g (=EW r I/16/307 f) 2000)

³¹ (OGH 26.9.2000, 5 Ob 216/00a (=EW r I/16/316ff) 2000)

³² (OGH 16.1.2001, 5 Ob 241/00b (=EW r I/16/326f) 2001)

³³ (Rosifka/Postler, Die Praxis des Mietrechtszinssystems im Auftrag der AK Wien 2010)

2.3.9 Der Erhaltungszustand des Hauses (§ 16 Abs. 2 Z 5 MRG)

Die hier angewendeten Abstriche richten sich nach zu erwartenden Instandsetzungskosten. Der Erhaltungszustand des jeweiligen Hauses muss für das Zutreffen dieses Kriteriums über den gesetzmäßig geforderten guten Erhaltungszustand hinausgehen (z.B. Wärmedämmfassade mit Energieausweis).

Erhaltungszustand des Hauses: Zuschlag von + 10% bis Abstrich - 20%

Kritisch zu betrachten ist die Tatsache, dass die prinzipiellen Anforderungen an den Erhaltungszustand eines Gebäudes nicht klar definiert sind.

Interessant dazu ist eine Entscheidung des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien (LGZ Wien), welches lt. E MietSlg 51.317, bestimmt, dass Abschläge nur dann zur Anwendung kommen sofern der ordentliche Gebrauch der Wohnung aufgrund des Zustandes der allgemeinen Teile längerfristig nicht gewährleistet ist, ein fehlendes einwandfreies äußeres Erscheinungsbild ist dafür nicht ausreichend: *„Abblätterungen und Abbröckelungen des Anstriches und Verputzes an der Fassade im Bereich leer stehender Geschäftslokale sowie Risse und Verputzabbröckelungen an mehreren Stellen im Bereich des Innenhofes des Hauses und Feuchtigkeitsschäden im Hausflur beeinträchtigen wohl das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes, können aber keinen Abschlagsgrund bilden. Die Berücksichtigung von bloß das ästhetische Empfinden eines Mieters störenden Schäden an allgemeinen Teilen des Hauses in Form von Abschlägen hat der Gesetzgeber ungeachtet des Umstandes, dass Wohnungen in ein gepflegtes äußeres Erscheinungsbild aufweisenden Gebäuden zweifellos gefragter sind als eben solche in schäbigen Baulichkeiten, nicht vorgesehen, weil er offenbar auf ein nicht einwandfreies äußeres Erscheinungsbild eines Hauses als der Norm entsprechend abstellt“.*

2.3.10 Abstriche für eine niedrigere Ausstattungskategorie (§ 16 Abs. 2 Z 6 MRG)

Für Wohnungen welche im Vergleich zur *mietrechtlichen Normwohnung* eine niedrige Ausstattungskategorie B oder C aufweisen, sind lt. Empfehlung des Beirates für Wien vom 24. Februar 1994 Abstriche vorgesehen.

Kategorie B -25%

Kategorie C -50%

2.3.11 Berechnungsbeispiel zum Richtwertmietzins

Der Richtwertmietzins wird folgendermaßen ermittelt:

1. Ausgangspunkt mit vollem Richtwert für das jeweilige Bundesland
2. Prozentmäßige Ermittlung der Zuschläge und Abstriche
3. Betragsmäßige Umrechnung der prozentmäßig ermittelten Zuschläge und Abstriche
4. Ermittlung der betragsmäßig limitierten Zuschläge und Abstriche (Zusatzausstattungen gem. § 16 Abs. 2 Z 2 MRG) sowie ein Lagezuschlag/-abstrich.
5. Saldierung der Zuschläge und Abstriche
6. Addition bzw. Subtraktion vom vollen Richtwert
7. Sofern Lagezuschlag enthalten ist, nachvollziehbare schriftliche Darlegung der maßgeblichen Umstände.^{34 35 36 37 38}

Folgendes Beispiel soll verdeutlichen, wie unter Einhaltung aller Möglichkeiten für Zuschläge bzw. Abstriche zum Richtwert innerhalb ihrer Spannbreiten zwei deutlich unterschiedliche Mietzinshöhen völlig korrekt berechenbar sind. Was letztendlich nur über ein gerichtliches Verfahren feststellbar ist, wirkt sich in der

³⁴ (Dirnbacher W., Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2009)

³⁵ (Stabentheiner J., Mietrecht 3. Auflage 2010)

³⁶ (<http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pdf/richtwert.pdf> 2012)

³⁷ (Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertzinses Stadt Wien MA 25 März 2012)

³⁸ (Böhm H., Das Richtwertzinssystem Juristische Analyse und Bewertung im Auftrag der AK Wien 2003)

gesamtökonomischen Effizienz für einen Vermieter bzw. Immobilieninvestor sehr deutlich aus.

Bei der herangezogenen Wohnung handelt es sich um eine fiktive Altbauwohnung im 3. Stock eines Gründerzeithauses in der Währinger Straße im 18. Bezirk. Auf einer Wohnfläche von insgesamt 81,93 m² befinden sich drei getrennt begehbare Zimmer, Vorraum, Bad, WC, Küche sowie ein ca. 1,7 m² großer Balkon in südlicher Ausrichtung mit Blick auf einen begrünten Innenhof. Der Vermieter hat die Wohnung nach dem Auszug des letzten Mieters selbst renoviert. Im Wohnzimmer findet sich Sternparkettboden, welcher seit seiner Errichtung nicht mehr professionell saniert wurde. In sämtlichen Zimmern befindet sich Parkettboden in Fischgrätverlegung, welcher vom Vermieter selbst saniert und abgeschliffen wurde. Die Wände wurden neu ausgemalt. In der Küche befindet sich eine Einbauküche mit Spüle und Elektroherd. Das Badezimmer wurde neu verfliest und mit neuen Armaturen und neuer Keramik ausgestattet. Das WC wurde neu verfugt, die bestehenden Fliesenwände und -böden wurden belassen.

Beim Wohnhaus handelt es sich um ein typisches Gründerzeithaus, welches im letzten Jahr ausgemalt wurde. Beläge, Stiegen und Stiegengeländer wurden seit der Errichtung nicht saniert. Der stillgelegte Aufzugsschacht ist im Gang durch ein Metallgitter sichtbar. Der geräumige Keller wurde vom Vermieter mit einem Fahrradabstellraum, einem Hobbyraum und einer Waschküche ausgestattet. Dort befindet sich auch der Heizkeller mit einer Hauszentralheizung, die mit Gas betrieben wird. Ausgangspunkt ist der seit 1.4.2012 gültige Richtwert für Wien für eine Wohnung der Kategorie A mit EUR 5,16 pro Quadratmeter Wohnfläche. Aufgrund der Lage in einem Gründerzeitviertel kommt kein Lagezuschlag zur Anwendung.

Berechnungsvariante maximaler Richtwertmietzins:

Der Vermieter begründet die Höhe des im Mietvertrag ausgewiesenen Richtwertmietzinses im Mietvertrag mit folgenden Annahmen:

1. Erhaltungszustand des Hauses

Aus Sicht des Vermieters ist das Haus in einem besonders ordentlichen Zustand, da die Fassade keinerlei altbautypische Schäden wie Risse und Verputzabbröckelungen aufweist. Die Fenster weisen ein einheitliches Erscheinungsbild auf. Das Stiegenhaus strahlt frisch geweißt, die Gangbeleuchtung wurde mit modernen Beleuchtungskörpern erneuert. Entsprechend erfolgt ein Zuschlag von 10% zum Richtwert.

2. Besondere Ruhelage oder Grünlage

Eine Seite der Wohnung mit dem kleinen Balkon, der Küche und einem der Zimmer liegt hofseitig völlig ruhig und blickt auf einen privat begrünten Innenhof mit altem Baumbestand. Der Vermieter berechnet entsprechend einen Zuschlag von 20%.

3. Sonstige Vorzüge (gute Belichtung, Südlage, Fernblick)

Die Südseite der Wohnung mit dem kleinen Balkon, der Küche und einem der Zimmer ist tagsüber bis zum frühen Abend sonnendurchflutet. Auch der Rest der Wohnung ist hell und freundlich. Der Vermieter berechnet entsprechend einen Zuschlag von 5%.

4. Sehr guter Zustand (neu)

Der Vermieter verweist auf seine eben durchgeführte Eigensanierung und kalkuliert einen Zuschlag von 5%.

5. Hochwertiger Parkettboden

Aufgrund dessen, dass die Dielen des alten Parkettbodens neu gekittet und der Boden abgeschliffen wurde und da im Wohnzimmer Sternparkettboden vorhanden ist, berechnet der Vermieter einen Zuschlag von 3%.

Die Zuschläge ergeben einen rechnerischen Wert von EUR 4,31, somit errechnet sich ein Hauptmietzins pro m² von EUR 9,47 und ein **Bruttomietzins von EUR 853,62**.

Berechnungsvariante minimaler Richtwertmietzins:

Der Vermieter beantragt beim Bezirksgericht ein Mietzinsüberprüfungsverfahren und mit folgender Begründung wird ein neuer Richtwertmietzins festgelegt:

6. Erhaltungszustand des Hauses

Aus Sicht des zu Rate gezogenen Gutachters ist das Althaus rein äußerlich in einem mittelmäßigen Zustand. Die Fassade wurde weder optisch noch thermisch saniert und die Fenster entsprechen keinem modernen Standard. Im Stiegenhaus bietet der durch das Metallgitter einsehbare Liftschacht ein unattraktives Gesamtbild. Die Originalfliesen am Boden sind teilweise abgeschlagen und wurden nie erneuert. Entsprechend wird ein Abschlag von minus 5% angesetzt.

7. Besondere Ruhelage oder Grünlage

Die Rückseite der Wohnung liegt Richtung Innenhof mit Blick auf die nicht sanierte Nachbarfassade und eine unschöne alte Feuermauer. Im Blickfang befinden sich ein Ahornbaum mittlerer Größe sowie ein wuchernder Essigbaum. Die Vorderseite der Wohnung richtet sich mit zwei Zimmern Richtung der stark befahrenen Währinger Straße aus. Der Gutachter berechnet entsprechend keinen Zuschlag.

8. Sonstige Vorzüge (gute Belichtung, Südlage, Fernblick)

Die Wohnung bietet einen kleinen Balkon, auf dem nur ein einzelner Sessel Platz findet. Die Belichtung der Wohnung entspricht einem im 3. Stock üblichen Belichtungsgrad. Entsprechend wird ein Zuschlag von 1% angesetzt.

9. Sehr guter Zustand (neu)

Die Wohnung ist mit alten Heizkörpern ausgestattet und die Flügeltüren weisen Risse auf. Der Holzkitt in den Dielen Parkettböden ist nach mehrmonatigem

Gebrauch teilweise gebrochen und der Boden weist kleine Risse und Löcher auf. Der Gutachter berechnet keinen Zuschlag.

10. Hochwertiger Parkettboden

Der allgemeine Parkettboden wird als durchschnittlich betrachtet. Der Sternparkettboden im Wohnzimmer wurde nicht fachgemäß instand gesetzt und weist große Risse auf. Der Gutachter berechnet keinen Zuschlag.

Die Zuschläge ergeben einen rechnerischen Wert von EUR 1,42 somit errechnet sich ein Hauptmietzins pro m² von EUR 6,58 und ein **Bruttomietzins von EUR 593,20**.

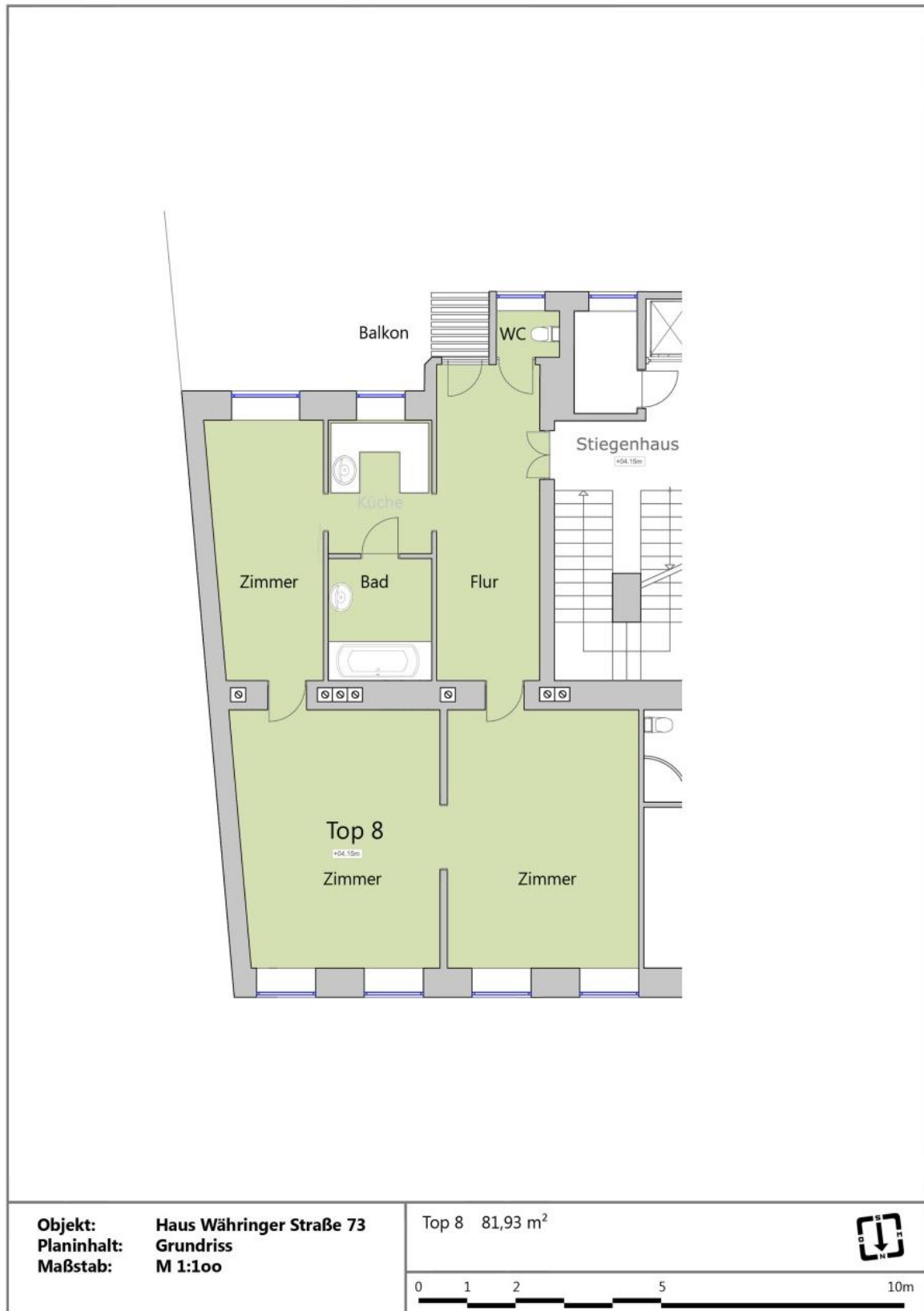


Abbildung 2: Grundriss Musterwohnung Rechenbeispiel Zu- und Abschläge vom Richtwert

Musterwohnung Währinger Straße 3.Stock, mit Balkon**81,93 m²**

Richtwert Kategorie

A

Richtwertmietzins

5,16

Zu- und Abschläge inkl. etwaig. Lagezuschlag

4,31

Hauptmietzins netto pro m² Nfl.**9,47**

Hauptmietzins brutto pro m² Nfl.

10,42

Betriebskosten netto pro m²

0,00

Betriebskosten brutto pro m²

0,00

Betriebskosten netto

0,00

Betriebskosten brutto

0,00**Bruttomiete pro Monat****853,62****Richtwertmietzins - Kategorie**

ab 01.04.2012

Zuschläge

Lagezuschlag lt. MA 16 (Tel: 4000-74500)

in %		A
		5,16
0,00%		-
verrech- enbar	tatsächl. verrech.	
	-	-
	-	-
3,55%	3,55%	0,18
1,14%	1,14%	0,06
1,32%	1,32%	0,07
1,82%	1,82%	0,09
0,73%	0,73%	0,04
10,00%	10,00%	0,52
	-	-
	-	-
	-	-
	-	-
3,00%	3,00%	0,15
	-	-
	-	-
20,00%	20,00%	1,03
	-	-
5,00%	5,00%	0,26
	-	-
	-	-
10,00%	10,00%	0,52
	-	-
	-	-
	-	-
	-	-
	-	-
	-	-
	-	-
5,00%	5,00%	0,26
	-	-
5,00%	5,00%	0,26
2,50%	2,50%	0,13
2,50%	2,50%	0,13
3,00%	3,00%	0,15
	-	-
5,00%		0,26
	-	-
	-	-
	-	-
4,00%	4,00%	0,21
79,56%		4,31
		9,47

Abbildung 4: Rechenbeispiel Zu- und Abschläge vom Richtwert Variante hoher Mietzins

3 Weitergaberechte von alten Mietverträgen

3.1 Abtretung des Mietrechts an einer Wohnung § 12 MRG

§ 12 MRG trifft – eingeschränkt auf bestimmte Fälle - nur im Vollenwendungsbereich des MRG zu und besagt, dass der Hauptmieter, welcher eine Wohnung verlässt, seine Hauptmietrechte an seinen Ehegatten, Verwandte in der geraden Linie oder Geschwister abtreten darf sofern diese mindestens zwei (Ehegatten) bzw. fünf Jahre (Geschwister) gemeinsam mit dem Hauptmieter dort ihren Hauptwohnsitz begründet hatten. Dies gilt auch für kürzere Aufenthalte sofern die Wohnung gemeinsam bezogen wurde bzw. Kinder von Geburt an dort gewohnt haben.

Ein Eintritt in das Mietverhältnis muss dem Vermieter von beiden Seiten unverzüglich angezeigt werden. Die Rechtsfolgen des übernommenen Hauptmietverhältnisses können vom Vermieter ab dem der Abtretung folgenden Zinstermin geltend gemacht werden. Unterliegt das Mietverhältnis nicht § 12 MRG können Abtretungen von Mietrechten nur mit dem Einverständnis des Vermieters erfolgen.

Ehegatten, Lebensgefährten und minderjährige Kinder, welche in einen am 1.3.1994 bestehenden Hauptmietvertrag eintreten, sind von einer Mietzinsanhebung (§ 46 Abs. 1 MRG) ausgenommen. Treten Personen in einen Hauptmietvertrag ein, welche nicht in Abs. 1 genannt sind, darf der Vermieter zum nächsten Zinstermin eine Anhebung gemäß § 16 Abs. 2 bis 6 und maximal EUR 3,08 pro m² Nutzfläche und Monat verlangen, sofern der bisherige Mietzins nicht niedriger ist. Eine Abtretung von Mietrechten kommt außerhalb des Anwendungsbereiches des § 12 nur mit Einverständnis des Vermieters in Frage.

3.1.1 Seniorenwohnungen lt. § 12 Abs. 3 MRG

Bei Hauptmietverträgen, in denen eine Grundversorgung des Hauptmieters mit sozialen Diensten der Altenhilfe vereinbart ist und das Mietobjekt und seine allgemeinen Teile für altengerechtes Wohnen ausgestattet sind, kann eine Abtretung der Hauptmietrechte an Verwandte in absteigender Linie und Wahlkinder nicht erfolgen.

3.1.2 Veräußerung und Verpachtung eines Unternehmens lt. §12a MRG

Wenn der Hauptmieter eines Geschäftsbetriebes diesen zum Zwecke der Fortführung veräußert, tritt der Erwerber in die bisherigen Hauptverhältnisse ein.

Bei Veräußerungen handelt es sich beispielweise um:

- Kauf
- Schenkung
- Leibrentenvertrag
- Erwerb durch Vermächtnis
- Einzelunternehmer gründen eine neue Personengesellschaft
- Übertragung einer Personengesellschaft auf eine Einzelperson
- Einbringung des Einzelunternehmens als Sacheinlage in eine Personenhandelsgesellschaft oder in eine Kapitalanlagegesellschaft
- Einbringung von ererbten Unternehmensbestandteilen zur Unternehmensfortführung in eine OHG

Beispiele für eine Nichtveräußerung:

- Universalsukzession des Erben
- Umwandlung
- Verschmelzung, Spaltung und Fusionen
- u.U. Gesellschafterwechsel

- Umwandlung einer OHG in ein Einzelunternehmen wenn der vorletzte Gesellschafter entfällt
- Übernahme von Unternehmensbestandteilen an Mitmieter bzw. Mieteigentümer³⁹

3.1.3 „Machtwechsel“ lt. § 12a Abs. 2 und 3 MRG

Sind die Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit eine juristische Person bzw. eine Personengesellschaft und ändern sich damit die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten entscheidend, etwa durch Veräußerung der Anteile an einer Gesellschaft, so muss dieser Umstand dem Vermieter unverzüglich angezeigt werden. Dieser Fall führt nicht zu einem Mieterwechsel.

3.1.4 Verpachtung lt. § 12a Abs. 5 und 6 MRG

Seit 1.3. 1994 darf der Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit ohne Rücksicht auf entgegenstehende Vereinbarung weiterverpachten, muss diesen Umstand aber unverzüglich und unter Angabe der vorgesehenen Dauer beim Vermieter anzeigen.⁴⁰

3.2 Mietrecht im Todesfall § 14 MRG

Ein Mietvertrag wird weder durch den Tod des Vermieters noch des Mieters aufgehoben. Die Bestandsrechte gehen prinzipiell auf die Rechtsnachfolger (Erben) des verstorbenen Vertragspartners über, allerdings ergibt sich durch die Bestimmungen des § 14 MRG eine wichtige Ausnahme, Hauptmietrechte gehen dementsprechend auf eintrittsberechtigte Personen über und haben den Vortritt gegenüber Rechtsnachfolgern.⁴¹

*Es handelt sich dabei um eine kraft Gesetzes eintretende Sonderrechtsfolge in das Hauptmietverhältnis über eine Wohnung.*⁴²

³⁹ (Dirnbacher W., Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2009) [1]182 f

⁴⁰ (Seiser F.J.U/ Kainz F., Der Wert von Immobilien 2011) S 44 ff

⁴¹ (Dirnbacher W., Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2009) S. 187 ff

⁴² (OGH 27.9.2001, 5 Ob 216/01b (=EW r I/14/48 f) 2001)

Eintrittsberechtigte Personen sind gem. § 14 Abs. 3 MRG Ehegatten, Lebensgefährten, Verwandte in gerader Linie einschließlich Wahlkinder und Geschwister. Diese können unter der Voraussetzung in das Mietverhältnis eintreten, dass ein dringendes Wohnbedürfnis vorliegt und man bereits bisher im gemeinsamen Haushalt nicht bloß gewohnt hat, sondern ein *auf Dauer berechnetes gemeinsames Wohnung und Wirtschaften* stattgefunden hat. Ein Lebensgefährte muss darüber hinaus *drei Jahre in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft* mit dem Hauptmieter gelebt haben.

Für Ehegatten, Lebensgefährten und minderjährige Kinder darf der Mietzins nicht angehoben werden, treten aber ausschließlich andere Personen ein, darf der Hauptmietzins *bis zum Betrag des für die Wohnung zulässigen Richtwertmietzinses bzw. Kategorie D-Mietzinses, maximal jedoch bis zum Betrag von EUR 3,25 (aktueller Betrag für die Ausstattungskategorie A gem. § 15 a Abs. 3 MRG⁴³) pro m² Nutzfläche und Monat* angehoben werden.⁴⁴ Falls eintrittsberechtigte Personen nicht in das Bestandsverhältnis eintreten möchten, müssen sie dies dem Vermieter innerhalb von 14 Tagen nach dem Tod des Hauptmieters bekannt geben.⁴⁵ Für eine Untermiete gelten diese Eintrittsrechte nicht.⁴⁶

4 Bedeutung der Mietzinsberechnung für Immobilienbesitzer am Beispiel Ertragswertverfahren bei Zinshäusern

Wie aus den vorhergehenden Kapiteln hervorgeht, variiert die Höhe von Mietzinsen nach Grundlage ihrer Berechnung grundlegend. Einen

⁴³ (www.jusline.at August 2012)

⁴⁴ (Immolex 05 2010, Kothbauer C. Zum Mietrecht im Todesfall 2010)

⁴⁵ (Dirnbacher W., Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2009)

⁴⁶ (OGH 9.12.1998, 9 Ob 312/98t (=EW r I/30/346 f) und OGH 21.1.1999, 8 Ob 299/98y 1998, 1999)

entsprechend gravierenden Einfluss nimmt dies auf die wirtschaftlichen Möglichkeiten für Immobilienbesitzer, sei es durch die Gewinnerzielung durch nachhaltige Vermietung oder durch den Verkauf einer Immobilie. Nachfolgendes Fallbeispiel zum Ertragswertverfahren, welches üblicherweise für Immobilienobjekte mit wirtschaftlicher Nutzung angewendet wird, soll die Auswirkungen der jeweiligen Gestaltung des Mietzinses verdeutlichen. Folgend einige allgemeine Begrifflichkeiten der Liegenschaftsbewertung:

Einheitswert

Der Einheitswert wird als Besteuerungsgrundlage für Grundsteuer und Grunderwerbssteuer (bei Erbschaften und Schenkungen) vom zuständigen Finanzamt aufgrund des Bewertungsgesetzes ermittelt und liegt meist deutlich unter dem Verkehrswert, es können daher keine Rückschlüsse auf diesen gezogen werden.

Verkehrswert

Der Verkehrswert bezeichnet jenen Kaufpreis, der bei einem Verkauf der Liegenschaft im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in einem angemessenem Zeitrahmen an einen geeigneten Interessentenkreis zu erzielen wäre. Persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse bzw. ideelle Wertzumessungen werden dabei außer Acht gelassen. Rahmenbedingungen, welche erwartet werden und eine Ertragsänderung zur Folge hätten, werden berücksichtigt.

Kaufpreis

Der Kaufpreis einer Liegenschaft liegt in der Regel zwischen den individuellen Wertvorstellungen der Käufer- und der Verkäuferseite und muss damit nicht ihrem Verkehrswert entsprechen. Die Eigeninteressen beider Vertragsparteien, ökonomische Rahmenbedingungen sowie persönliche Vorlieben wie z.B. Liebhaberei können beeinflussen den Kaufpreis wesentlich.

4.1 Allgemeines zum Ertragswertverfahren

Sinngemäß handelt es sich beim Ertragswertverfahren, welches im Rahmen des Bundesgesetzes über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz – § 5 LBG) zur Anwendung kommt, um eine Methode zur Bewertung einer Immobilie bei vorwiegend wirtschaftlicher Nutzung, deren Zielsetzung es ist, aus den Erträgen über die Bewirtschaftungskosten hinaus eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals zu erzielen, welches durch den Verkehrswert der Liegenschaft repräsentiert wird. Unter Annahme eines angemessenen Zinssatzes und der zu erwartenden Nutzungsdauer wird der Wert der Immobilie durch Kapitalisierung des erwarteten Reinertrages kalkuliert. Wesentlich für das Ertragswertverfahren ist der (nachhaltige) Wert der Erträge am Stichtag der Wertermittlung.

Neben Wohnhäusern und Häusern mit gemischter Nutzung wird es u.A. auch für Kaufhäuser, Einkaufszentren, Garagen, Gewerbe-, Logistik- und Industrieimmobilien sowie Krankenhäuser und Pflegeeinrichtungen verwendet. Auch im internationalen Kontext hat sich das Ertragswertverfahren nach dem Vergleichswertverfahren als gängiges Wertermittlungsverfahren etabliert.

Beim **klassischen Ertragswertverfahren** erfolgt eine Aufteilung in Bodenwert und Gebäudeanteil während im **vereinfachten Ertragswertverfahren** der Verkehrswert als Barwert einer nachschüssigen Zeitrente oder als Barwert einer ewigen Rente ermittelt wird. Im klassischen Ertragswertverfahren setzt sich der Wert der Liegenschaft aus folgenden Teilen zusammen:

- Bodenwert (gebunden)
- Wert der Baulichen Anlagen (Ertragswert der baulichen Anlagen)
- Wert der Außenanlagen (meist im Wert der Baulichen Anlagen berücksichtigt).

4.2 Bodenwert (gebunden)

Der gebundene Bodenwert wird durch ein Vergleichsverfahren unter Berücksichtigung von Bebauungsabschlägen, Abschlägen für Mindernutzung sowie Zuschlägen für Mehrausnutzung ermittelt.

4.3 Wert der Baulichen Anlagen (Ertragswert)

Jahresrohertrag
- Bewirtschaftungskosten
= Liegenschaftsreinertrag
- Verzinsungsbetrag des Bodenwerts
= Jahresreinertrag der baulichen Anlagen
x Vervielfältiger
= Ertragswert der baulichen Anlagen
+/- Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände
- Wertminderung wegen Baumängeln und –schäden
= Wert der baulichen Anlagen

Abbildung 5: Kranewitter H., Liegenschaftsbewertung, Schema „Wert der baulichen Anlagen“, S. 88

4.3.1 Jahresrohertrag

Der Jahresrohertrag umfasst sämtliche Einnahmen, welche bei ordentlicher Bewirtschaftung erzielbar sind ohne Berücksichtigung von Umsatzsteuer und Betriebskosten. Angesetzt werden ausschließlich Einnahmen, die ein Entgelt für die Nutzung des Grundstückes und der baulichen Anlagen darstellen. Inkludiert werden Kosten für Instandhaltung, das Mietausfallwagnis, bestandsbedingte Steuern sowie nicht umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten. Die Einnahmen müssen marktüblich erzielbar sein, ansonsten müssen sie korrigiert werden (nach oben z.B. bei Vermietung an Verwandte, nach unten z.B. bei überhöhten Mieten wie Gastarbeiterwohnstätten).

4.3.2 Bewirtschaftungskosten

1. Nicht umlagefähige Verwaltungskosten

Kosten für Personal und Einrichtungen welche zur ordnungsgemäßen Verwaltung und Bewirtschaftung nötig sind. Darunter fallen u. A. Vermietung, Buchhaltung, Mahnwesen, Planung und Überwachung von Instandhaltungs-, Wartungs- und Pflegearbeiten, Organisation, sowie Mietanpassung und -änderungen. Die Verwaltungskosten betragen je nach Mieterstruktur zwischen 1% und 8 % des Jahresrohertrages. Es dürfen nur jene Verwaltungskosten berücksichtigt werden, welche Mietern bzw. Pächtern nicht weiterverrechnet werden.

2. Nicht umlagefähige Betriebskosten

In den Bewirtschaftungskosten dürfen nur jene Betriebskosten berücksichtigt werden, welche z.B. aus vertraglichen Gründen, Leerstand oder aufgrund gesetzlicher Regelungen nicht auf Mietern bzw. Pächter umgelegt werden dürfen. Betriebskosten entstehen durch den laufenden Gebrauch der Liegenschaft und beinhalten u. A. Wasserversorgung, Rauchfangkehrung, Müllbeseitigung, Hausreinigung, technische Einrichtungen, Pflege der Außenanlagen und öffentliche Abgaben.

3. Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten entstehen durch die Vermeidung bzw. Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung oder Witterungseinflüssen und dienen der Aufrechterhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Liegenschaft. Um ungerechtfertigte Auswirkungen im Wert zu vermeiden, werden weder die tatsächlichen Kosten des maßgeblichen Jahres noch Durchschnittswerte angesetzt. Die jährlichen Instandhaltungskosten werden in % der Herstellungskosten mit folgenden Werten berechnet:

Wohnhäuser neu	0,5%
Wohnhäuser älter	0,5 - 1,5%
Geschäftshäuser	0,5 - 1,5%
Bürogebäude	0,5 - 1,5%

Gewerbliche und industrielle Objekte	0,5 - 2%
Sehr alte (vielfach unter Denkmalschutz stehende) Objekte	>2%

4. Mietausfallswagnis

Das Wagnis von Ertragsminderungen, welche durch Leerstände oder uneinbringliche Miet- und Pachtrückstände entstehen kann, wird als Mietausfallswagnis bezeichnet. Es dient zur Deckung auch zur Deckung von Kosten für eine etwaige Rechtsverfolgung auf Zahlung, Kündigungen oder Räumungen. Das Mietausfallswagnis hängt unmittelbar von der Mieterstruktur und –bonität ab und wird mit einem Prozentsatz des Jahresrohertrags berechnet. Durchschnittliche Erfahrungswerte, welche nach unten wie auch nach oben korrigiert werden können sind:

Mietwohnobjekte	3 - 5%
Büros und Praxen	4 - 8%
Gewerblich genutzte Objekte	5 - 10%

4.3.3 Der Liegenschaftsreinertrag

Dieser wird durch den Abzug der Bewirtschaftungskosten vom Jahresrohertrag berechnet.

4.3.4 Die Verzinsung des Bodenwerts

Der Reinertrag einer Liegenschaft wird einerseits in den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes und andererseits in einen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen geteilt. Da Grund und Boden als zeitlich unbegrenzt betrachtet werden, wird der Verzinsungsbetrag als Jahreswert einer ewigen Rente mit folgender Formel berechnet:

$$\text{Verzinsungsbetrag des Bodenwerts} = \frac{\text{Bodenwert} \times \text{Liegenschaftszinssatz}}{100}$$

Für Grund und Boden sowie die baulichen Anlagen wird der gleiche Zinssatz angesetzt, da die Kapitalverzinsung des Grund und Bodens unteilbar von der

Nutzung der darauf befindlichen Gebäude abhängt. Selbstständig verwertbare Grundstücksflächen der Liegenschaft werden für die Verzinsung des Bodenwertes nicht herangezogen, sind jedoch prinzipiell im Ertragswertverfahren anzusetzen.

4.3.5 Der Kapitalisierungszinssatz

Da der Jahresreinertrag der Jahresabschlussrechnung herangezogen wird, wird dieser mit der Rate einer jährlich nachschüssigen Zeitrente gleichgesetzt. Der zu verwendende **Vervielfältiger** richtet sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes.

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

V = Vervielfältiger (zu entnehmen der Tabelle „Barwertfaktor für die Kapitalisierung“)

$q = 1 + p/100$

p = Liegenschaftszinssatz in %

n = Restnutzungsdauer in Jahren

Der **Liegenschaftszinssatz (=Kapitalisierungszinssatz)** drückt die Rendite aus, welche für das eingesetzte Kapital vom Investor erwartet wird. Nach den Regeln der Rentenrechnung ergibt sich das je niedriger die Verzinsung, desto höher der Wert der baulichen Anlagen und umgekehrt. Mit abnehmen der Restnutzungsdauer nimmt auch die Auswirkung der Höhe des Zinssatzes ab. Wie im Finanzgeschäft gilt auch hier der Grundsatz von niedriger Verzinsung bei geringem Risiko und hoher Verzinsung bei großem Risiko.

Der Liegenschaftszinssatz wird von der Höhe der Mieten maßgeblich beeinflusst. Während bei geringen Mieten (unter Vollenwendung des MRG) der Zinssatz sehr gering ist, erhöht er sich mit hohen Mieten und dem daraus

resultierenden höheren Mietausfallswagnis. Folgende Tabelle⁴⁷ stellt Erfahrungswerte für Kapitalisierungszinssätze dar. Bei ausgezeichneten Innenstadtlagen und wenn die Nachfrage das Angebot übersteigt, können die Zinssätze auch geringer ausfallen.

2,5 - 3,5%

Zweifamilienhäuser	3,5 - 4%
Mietwohnhäuser nach MRG bei Vollwirkung a .d. ges. NF	ab 2%
Mietwohnhäuser nach MRG	ab 3%
Mietwohnhäuser	4 - 5%
Wohn- und Geschäftshäuser	4,5 - 5,5%
Büro- und Geschäftshäuser	5,5 - 6,5%
Kaufhäuser, Einkaufszentren, Selbstbedienungsmärkte	6 - 7,5%
Industrielliegenschaften	6 - 8,5%
Touristisch genützte Liegenschaften	7 - 12%
Land- und forstwirtschaftlich genützte Liegenschaften	2% (+/-)

Einfamilienhäuser

Als Vergleichszinssatz kann auch jener für festverzinsliche Wertpapiere herangezogen werden, welcher von der Österreichischen Nationalbank publiziert wird. Zu berücksichtigen ist dabei, dass dabei mittels einer Komponente eine künftig zu erwartende Geldentwertung bereits berücksichtigt wird. Liegenschaftserträge bergen im Gegensatz zu Erträgen aus festverzinslichen Wertpapieren Risiken wie Konjunkturschwankungen, branchenbedingte Umwelteinflüsse und die geringere Mobilität bei einem Verkauf, diese sind durch einen entsprechenden Zuschlag zu erfassen, welcher u.A. von der Art und Größe der Liegenschaft, dem Standort und der Mieterstruktur abhängt.

Allgemein gilt: Sekundärmarktrendite – Geldwertanpassungsabschlag +
Allgemeinem Risiko + geringere Mobilität der Investition =
Liegenschaftszinssatz

⁴⁷ (Kranewitter, H: Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage 2010) S. 94 u. 95

Aus einem vorliegenden Kaufpreis kann der Liegenschaftszinssatz folgendermaßen errechnet werden:

$$p_o = \frac{RE}{K} \times 100$$

p_o = Näherungswert des Liegenschaftszinssatzes in %

RE = Liegenschaftsreinertrag

KP = Kaufpreis

Um das Ergebnis zu konkretisieren, werden in Iterationsschritten die Korrekturen des Liegenschaftszinssatzes so lange berechnet, bis sich in der zweiten Dezimale keine Veränderung mehr ergibt:

$$p = p_o \left(\frac{q - 1}{q^n - 1} \times \frac{KP - BW}{KP} \right) \times 100$$

p = Liegenschaftszinssatzes in %

p_o = Näherungswert des Liegenschaftszinssatzes in %

$q = 1 + p/100$

n = Restnutzungsdauer in Jahren

KP = Kaufpreis

BW = Bodenwert

In der Praxis wird in der Regel ein Schätzwert durch die Berechnung einer Bruttorendite aus dem Verhältnis von Jahresrohertrag zum Kaufpreis herangezogen. Dieser ist höher als der reguläre Liegenschaftszinssatz da die Bewirtschaftungskosten nicht vom Jahresrohertrag abgezogen wurden.

Die Höhe des Vervielfältigers wird neben dem Liegenschaftszinssatz auch von **der Restnutzungsdauer** bestimmt: Übliche Gesamtnutzungsdauer – Alter des Gebäudes = Restnutzungsdauer. Umstände wie u. A. der technische und

wirtschaftliche Zustand sowie bauliche Ausführungen sollten bei der Schätzung der Restnutzungsdauer beachtet werden.

4.3.6 Sonstige, den Ertragswert der baulichen Anlagen wertbeeinflussende Umstände

Sofern wertmindernde bzw. werterhöhende Faktoren und Umstände nicht bereits in der Höhe der Miete berücksichtigt wurde, müssen diese je nach Notwendigkeit angesetzt werden.

4.3.7 Wertminderung aufgrund Baumängel und Bauschäden

Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird ebenfalls durch etwaige vorhanden Baumängel und –schäden wertmindernd beeinflusst.

4.4 Außenanlagen

In der Regel werden Außenanlagen bereits bei der Ermittlung des Rohertrages des Gebäudes miterfasst. Sofern mit den Außenanlagen eigene Mieterträge erzielt werden und die Restnutzungsdauer von jener der Gebäude stark abweicht, ist deren Wert zu ermitteln.

4.5 Ableitung des Verkehrswerts aus dem Ertragswert

Der Ertragswert einer Liegenschaft errechnet sich durch: Bodenwert + Wert der baulichen Anlagen (ermittelt im Ertragswertverfahren) + Wert der Außenanlagen (sofern gesondert errechnet).

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird vom Ertragswert abgeleitet. Werbeeinflussende Umstände (z.B. Denkmalschutz, Standort), vorhandene Rechte und Lasten sowie Zu- und Abschläge müssen hierbei berücksichtigt werden. Wie eingangs erwähnt muss der Ertragswert am Stichtag der Wertermittlung aufgrund der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation bei einer Veräußerung erzielt werden können. Der Verkehrswert wird bei Anwendung des Ertragswertverfahrens folgendermaßen ermittelt:

Ertragswert der Liegenschaft

+/- Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände

= Zwischenwert

+/- Barwert von Rechten und Lasten

= Zwischenwert

- Abschlag wegen eingeschr. Verwertbarkeit a. Nutzungsrechten u. Ausgedinge

= Zwischenwert

+/- Zu-/Abschläge zur Anpassung an den Verkehrswert

= Verkehrswert der Liegenschaft

48 49 50

⁴⁸ (Seiser F.J.U/ Kainz F., Der Wert von Immobilien 2011) S.575 ff.

⁴⁹ (Bienert S./Funk M., Immobilienbewertung Österreich 2009)

⁵⁰ (Kranewitter, H: Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage 2010)

4.6 Ablaufschema des Ertragswertverfahrens

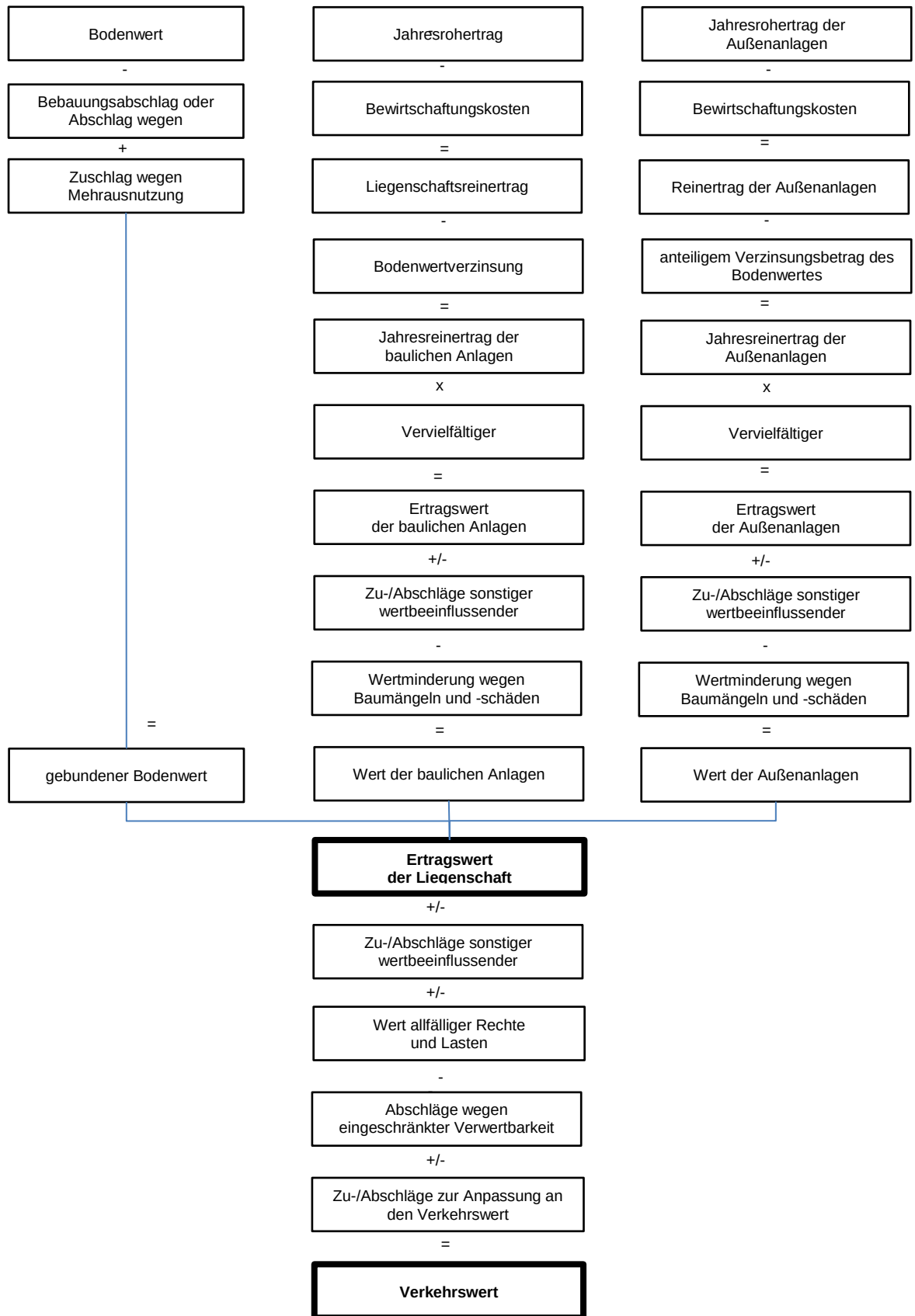


Abbildung 6: Kranewitter H., Liegenschaftsbewertung, Ablaufschema Ertragswertverfahren S. 105

4.7 Berechnungsbeispiel zum Ertragswertverfahren

Als Berechnungsbeispiel für die Verdeutlichung des „Wertes“ einer Immobilieninvestition wird ein vereinfachtes Ertragswertverfahren für ein Althaus mit 6 Wohneinheiten in der Währinger Straße in 1180 Wien herangezogen. In der Berechnungsvariante „hoch“, werden die Zuschläge innerhalb ihrer Grenzen des Richtwertes ausgereizt und Abschläge nicht in Betracht gezogen. In Berechnungsvariante „niedrig“ wird mit den maximalen Zuschlagsvarianten und unter Berücksichtigung aller gesetzlich möglichen Abstriche kalkuliert. Die Mietverträge für Top 3 und 5 werden in der Variante „hoher Mietzins“ unbefristet abgeschlossen, in Variante „niedriger Mietzins“ kommt ein Befristungsabschlag von 25% zur Anwendung.

Musterwohnhaus Währinger Straße, Altbau
Berechnungsvariante niedriger Richtwertmietzins

Mieter	Flächenart	Fläche	Miete	Miete/m ²
Mieter 1	Wohnfläche	34,02 m ²	€ 206,50	€ 6,07
Mieter 2	Wohnfläche	82,30 m ²	€ 446,07	€ 5,42
Mieter 3	Wohnfläche	81,50 m ²	€ 402,20	€ 4,94
Mieter 4	Wohnfläche	49,62 m ²	€ 262,49	€ 5,29
Mieter 5	Wohnfläche	81,93 m ²	€ 404,32	€ 4,94
Mieter 6	Wohnfläche	106,51 m ²	€ 478,23	€ 4,49
		435,88 m ²	€ 2.199,81	€ 5,05

Befristungsabschlag 25%

Befristungsabschlag 25%

Abbildung 7: Tabelle niedrige Richtwerte zum Ertragswertverfahren

Musterwohnhaus Währinger Straße, Altbau
Berechnungsvariante hoher Richtwertmietzins

Mieter	Flächenart	Fläche	Miete	Miete/m ²
Mieter 1	Wohnfläche	34,02 m ²	€ 334,42	€ 9,83
Mieter 2	Wohnfläche	82,30 m ²	€ 767,04	€ 9,32
Mieter 3	Wohnfläche	81,93 m ²	€ 775,88	€ 9,47
Mieter 4	Wohnfläche	49,62 m ²	€ 436,66	€ 8,80
Mieter 5	Wohnfläche	81,93 m ²	€ 775,88	€ 9,47
Mieter 6	Wohnfläche	106,51 m ²	€ 1.025,69	€ 9,63
		436,31 m ²	€ 4.115,55	€ 9,43

Abbildung 8: Tabelle hohe Richtwerte zum Ertragswertverfahren

Musterwohnhaus Währinger Straße, Altbau
Ertragswert Berechnungsvariante niedriger Richtwertmietzins

MIETEINNAHMEN		Miete p.m.	Miete p.m./m ²	Miete p.a.
Wohnflächen	435,88 m ²	€ 2.199,81	€ 5,05	€ 26.397,77
	435,88 m ²	€ 2.199,81	€ 5,05	€ 26.397,77
Jahresrohertrag		435,88 m²		€ 26.397,77
abzüglich Bewirtschaftungskosten	€ 12,00 je m ² Nutzfläche			-€ 5.230,56
abzüglich Leerstandsrisiko	3,00% der Mieteinnahmen			-€ 791,93
Jahresreinertrag der Liegenschaft				€ 20.375,28
Restnutzungsdauer	80 Jahre			
Kapitalisierungszinssatz	3,00%			
Vervielfältiger	30,2008			
Jahresreinertrag x Vervielfältiger				€ 615.348,91
ERTRAGSWERT = VERKEHRSWERT				€ 620.000,00
		Rendite vom Rohertrag		4,3%
		Ertragswert/m ²		€ 1.420,00

Abbildung 9: Ertragswert bei niedrigen Richtwerten

Musterwohnhaus Währinger Straße, Altbau
Ertragswert Berechnungsvariante hoher Richtwertmietzins

MIETEINNAHMEN		Miete p.m.	Miete p.m./m ²	Miete p.a.
Wohnflächen	436,31 m ²	€ 4.115,55	€ 9,43	€ 49.386,65
	436,31 m ²	€ 4.115,55	€ 9,43	€ 49.386,65
Jahresrohertrag		436,31 m²		€ 49.386,65
abzüglich Bewirtschaftungskosten	€ 12,00 je m ² Nutzfläche			-€ 5.235,72
abzüglich Leerstandsrisiko	3,00% der Mieteinnahmen			-€ 1.481,60
Jahresreinertrag der Liegenschaft				€ 42.669,33
Restnutzungsdauer	80 Jahre			
Kapitalisierungszinssatz	3,00%			
Vervielfältiger	30,2008			
Jahresreinertrag x Vervielfältiger				€ 1.288.646,33
ERTRAGSWERT = VERKEHRSWERT				€ 1.290.000,00
		Rendite vom Rohertrag		3,8%
		Ertragswert/m ²		€ 2.960,00

Abbildung 10: : Ertragswert bei hohen Richtwerten

Der Ertragswert der Immobilie beträgt damit im Fall der Berechnungsvariante mit einem hohen Mietzins EUR 1.290.000,- mit einer erwarteten Rendite vom Rohertrag von 3,8%, während dasselbe Haus mit derselben Wohnungsstruktur bei niedrig kalkulierten Mietzinsen nur EUR 620.000,- mit einer Rendite von 4,3% „Wert“ ist. Das Beispiel soll als Momentaufnahme verdeutlichen, wie sich unter korrekter Ausnützung sämtlicher Möglichkeiten innerhalb des Zu- und Abschlagssystems des Richtwertmietzinses des MRG der Wert einer Immobilie maßgeblich unterscheidet und somit sich auch die Investition für den Eigentümer sehr unterschiedlich darstellt.

Bewertungen werden aus unterschiedlichen Beweggründen durchgeführt. Neben dem Ankauf bzw. Verkauf einer Immobilie kann auch eine eigene Einschätzung des Anlagevermögens des Eigentümers oder eine Wertermittlung zur Kreditvergabe zugrunde liegen. Das Ergebnis ist nicht als allgemeingültiger Wert der Immobilie zu verstehen, maßgeblich sind die Intentionen des Eigentümers bzw. jene des Käufer oder Verkäufers.

Der Ertragswert stellt prinzipiell eine Annäherung an den Verkehrswert dar. Dieser muss beim Ankauf einer Immobilie allerdings je nach Nutzungsabsicht sehr differenziert betrachtet werden. Wird die Immobilie vom Investor als wertsteigernde Anlageform betrachtet, wird die zu erzielende Rendite ausschlaggebendes Merkmal sein. Hier wird jedenfalls das Potential im Sinne von den ertragssteigernden Möglichkeiten herangezogen und bewertet. Soll zum Beispiel die Immobilie geteilt und die Wohneinheiten separat im Eigentum verkauft werden, wird aufgrund des derzeitigen Anbietermarktes mit höherer Nachfrage als Angeboten der Ertragswert pro m² höher zu erwarten sein als dies in der Abbildung der Ertragsrechnung des Miethauses abgebildet ist.

5 Die Investition in Immobilien

Nach wie vor gilt die Investition in Immobilien, vor allem in wirtschaftlich starken Regionen, als stabile und attraktive Vermögensanlage. Die überschaubare Renditeerwartung wird von gut berechenbaren Erträgen und dem geringen Risiko eines Wertverlustes übertroffen. Neben den ökonomischen Vorzügen einer risikoadäquaten Immobilieninvestition sind weitere Faktoren wesentlich. Immobilienbesitz ist gesellschaftspolitisch traditionell positiv besetzt, vermeintliche Krisenresistenz, eine attraktive Altersvorsorge, Wohnmöglichkeiten für den Nachwuchs und beruhigende Zukunftsszenarien (Eigennutzung im „Notfall“) machen den Ankauf von Immobilien sozusagen rundum zum sicheren Wohlfühlpaket.

Dazu kommt seit der Finanzkrise 2008 eine Kapitalflucht in Immobilien, die im Wesentlichen mit einer allgemein vorherrschenden Angst vor einer Geldentwertung, Sorge um die Stabilität des Euro und niedrigen Zinsen zusammenhängt. Die derzeitige wirtschaftliche Lage in Österreich hat allerdings den Gesetzgeber dazu bewegt, insbesondere die Spekulationsmöglichkeiten bei Immobilieninvestitionen zu beschränken.

5.1 Exkurs - Die neue Spekulationssteuer bei privaten Grundstücksveräußerungen gem. § 30 a EStG neu

Im Rahmen des Stabilitätsgesetzes vom 28. März 2012 wurde die Spekulationsfrist beim Verkauf von Immobilien von 10 bzw. 15 Jahren grundlegend geändert bzw. abgeschafft. Ein einheitlicher Steuersatz für Veräußerungsgewinne von 25% wird eingeführt. Damit wird erstmals jeder Veräußerungsgewinn, unabhängig vom Anschaffungszeitraum, erfasst. Eine neu geschaffene Immobilienertragsteuer von 25% des Veräußerungsgewinns (§ 30a EStG neu) gilt als neuer Steuersatz für Grundstücksveräußerungen. Ausgenommen von dieser neuen steuerlichen Regelung sind Eigenheime und

Eigentumswohnungen samt Grund und Boden, in welchen der Verkäufer entweder für mindestens zwei Jahre zwischen Anschaffung und Veräußerung ununterbrochen bis zum Verkauf oder in den letzten 10 Jahren für mindestens 5 Jahre durchgehend einen Hauptwohnsitz begründet hat. Selbst hergestellte Gebäude sind von der Steuer befreit, sofern sie innerhalb der letzten 10 Jahre nicht zur Einkunftserzielung gedient haben.

Der neuen steuerlichen Regelung unterliegen „*Neu-Grundstücke*“ welche nach dem 1. April 2002⁵¹ entgeltlich erworben wurden und damit als „*steuerverfangen*“ gelten, da sie zum 31. März 2012 gemäß § 12 EStG alt noch der bisherigen Spekulationsfrist unterlagen, und Grundstücke welche zukünftig noch erworben werden. Ein Inflationsabschlag wird insofern berücksichtigt, dass ab dem 10. Jahr nach der Anschaffung der Veräußerungsgewinn jährlich um 2%, insgesamt jedoch höchstens um 50% reduziert wird. Dieser sozusagen inflationsbedingte Teil des Gewinns unterliegt nicht der Besteuerung. Nach 35 Jahren ab der Anschaffung würde die neue Besteuerung somit einem effektiven Steuersatz von 12,5% entsprechen.

Ebenfalls zur Anwendung kommt die neue Spekulationsbesteuerung bei „*Alt-Grundstücken*“ also bei Grundstücken, welche vor dem 1. April 2002 entgeltlich erworben wurden und damit zum 31. März 2012 *nicht steuerverfangen* sind. Hier werden die Anschaffungskosten mit 86% des Veräußerungserlöses angesetzt⁵² und die Differenz zum Veräußerungsgewinn als Einkünfte herangezogen. Diese Pauschalierung auf 14% des Veräußerungserlöses ergibt einen effektiven Steuersatz von 3,5%. Bei Grundstücken mit einer Änderung der Widmung nach dem 31. Dezember 1987 von Grünland auf Bauland wird eine sogenannte Umwidmungsabgabe berechnet. Diese wird mit 40% des Veräußerungserlöses angesetzt, was die durch die Umwidmung bedingte

⁵¹ Bei Teilabsetzung für Herstellungsaufwand bei Vermietung gem. §28 Abs. 3 EStG vor dem 1. April 1997

⁵² Bei Altvermögensfällen kann ein Antrag gestellt werden, für die Berechnung anstatt pauschal 86% des Veräußerungserlöses die tatsächlichen Anschaffungskosten heranzuziehen.

Wertsteigerung pauschal erfassen. Der Veräußerungsgewinn von 60% des Veräußerungserlöses ergibt einen effektiven Steuersatz von 15% des Veräußerungserlöses. Die betroffenen Einkünfte werden für den Steuerschuldner weder beim Gesamtbetrag aller erzielten Einkünfte noch beim Einkommen berücksichtigt und wirken daher weder progressionserhöhend noch Verlustabzugsfähig. Mit § 30a Abs. 2 EStG wurde allerdings eine Regelbesteuerungsoption eingeräumt, aber auch in diesem Fall können Verluste aus privaten Grundstücksveräußerungen nicht mit anderen Einkünften ausgeglichen werden.

Bei der Berechnung des Veräußerungsgewinnes ist zu beachten, dass angefallene Werbungskosten wie z.B. Kosten für Makler, Inserate, Vertragserrichtung, Gutachten oder Fremdkapitalzinsen außer in Ausnahmefällen (Bei Wirtschaftsgütern zur Einkunftserzielung können Fremdkapitalzinsen für den entsprechenden Zeitraum abgezogen werden) nicht mehr abzugsfähig sind.

Die Abgabe der Immobilienertragsteuer soll ab 1. Jänner 2013 mittels Mitteilungs- und Selbstberechnungssystem durch einen Parteienvertreter im Sinne des § 11 GrEStG, also einen Notar oder Rechtsanwalt, vorzulegen sein. Kosten für die Mitteilung an das Finanzamt und die Selbstberechnung der Steuerlast können vom zu besteuernenden Betrag abgezogen werden.^{53 54}

Insbesondere wurde mit dieser neuen Regelung die Möglichkeit eines steuerfreien An- und Verkaufs von Immobilien stark eingeschränkt.

5.2 Generelle Überlegungen

Wie zufriedenstellen die Investition in Immobilien tatsächlich ausfällt, ist neben den Rahmenbedingungen durch das österreichische Mietrechtsgesetz von der Auswahl des Objekt nach den richtigen Kriterien abhängig. Der Ankauf einer

⁵³ (Kothbauer, C. Newsletter 02. April 2012)

⁵⁴ (<http://m.bmf.gv.at> August 2012)

Immobilie sollte jedenfalls - neben der Prüfung der eigenen Möglichkeiten und Voraussetzungen - gründlich analysiert werden.

Beim Ankauf einer gesamten Liegenschaft empfiehlt sich eine Prüfung der vorliegenden Mietvertragsvereinbarungen hinsichtlich ihrer Anhebungsmöglichkeiten, etwaigen Weitergaberechte und Zusatzvereinbarungen. Ebenso können aufgrund von suboptimaler Vertragsgestaltung nicht umlagefähige Betriebskosten (sogenannte Inklusivmieten bei Altverträgen), eine unrealistische Kalkulation von Sanierungskosten oder hohe Verwaltungskosten ein Risiko darstellen. Eine Grundlegende Änderung der Situation für einen Investor könnte sich auch durch die Option eines Mietausfalls (insbesondere beim Kauf von bereits vermieteten Wohnungen) oder eine etwaige Änderung der steuer- und wohnrechtlichen Rechtsgrundlage ergeben.⁵⁵

Persönlichen Präferenzen zum Trotz sollte insbesondere immer auf die optimale Lage einer Immobilie Wert gelegt werden. Nachdem Immobilienpreise, auch im urbanen Gebiet, nicht „automatisch“ steigen, ist eine nachhaltige Wertsteigerung nur in Top Lagen garantiert, wo das Wohnen auf Jahre hinaus begehrt ist und bleiben wird. Der optimale Standort eines Objektes definiert sich stets durch objektiv beurteilbare Umweltbedingungen wie im städtischen Umfeld eine ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Nahversorgung bzw. in Stadtrandlagen oder ländlichen Gebieten Kriterien wie Ruhelage, Grünlage bzw. schöner Grün- oder Fernblick. Weitervermietungs- wie auch Wiederverkaufsmöglichkeiten werden dadurch maßgeblich beeinflusst.

Insbesondere im Wohnungskauf als Vermögensanlage wie auch in der Eigennutzung spielen neben einem angemessenen Preis auch Kriterien wie eine zeitgemäße Ausstattung, die Effizienz des Wohnungsgrundrisses sowie Anzahl der Wohnungen im Objekt eine Rolle. Nachdem beim Kauf einer

⁵⁵ (Malloth/Stocker 2009)

Wohnung nicht nur Eigentum an einer einzelnen Wohneinheit sondern auch Miteigentumsanteile an einem Grundstück und dem darauf stehenden Gebäude erworben werden, sind auch Kriterien, welche das Haus betreffend, ausschlaggebend. Neben dem allgemeinen Zustand des Hauses sollten Faktoren wie der technische und bauliche Zustand im Detail, die Höhe etwaiger Rücklagen und geplante zukünftige Investitionen hinterfragt werden.

6 Literaturverzeichnis

Bienert S./Funk M., Immobilienbewertung Österreich. 2009.

Böhm H., Das Richtwertzinssystem Juristische Analyse und Bewertung im Auftrag der AK Wien. 2003.

Dirnbacher W., Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle. 2009.

Dirnbacher/Heindl/Rustler, Der Richtwertmietzins, S. 65. kein Datum.

<http://m.bmf.gv.at>. August 2012.

Immolex 05 2010, Kothbauer C. Zum Mietrecht im Todesfall. 2010.

Kothbauer C., Kommentar zur Spekulationsteuer im Rahmen des Stabilitätsgesetzes 2012). 02.04.2012.

Kothbauer C., Konversatorium zum Immobilienrecht. WS 2010.

Kothbauer C., Newsletter Online Hausverwaltung. Feb. 2011

Kothbauer, C. Newsletter. 26. März 2012.

Kothbauer, C./Newsletter Online Hausverwaltung. Feb. 2009.

Kothbauer/Malloth/Rücklinger, MRG Kommentar. WKO Immobilien- und Vermögenstreuhänder, 2006.

Kranewitter, H: Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage. Manz, 2010.

Malloth/Stocker. 2009.

OGH 1.10.2002, 5 Ob 230/02p (=EWri/16/374 f). 2002.

OGH 1.10.2002, 5 Ob 230/02p (=EWri/16/374 f). 2002.

OGH 1.10.2002, 5 Ob 230/02p (=EW r I/16/374 fr). 2002.

OGH 10.1.2006, 5 Ob 146/05i (=EW r I/16/464 ff). 2006.

OGH 13.7.2000, 5 Ob 180/00g (=EW r I/16/307 f). 2000.

OGH 14.9.1999, 5 Ob 238/99g (=EW r I/16/269 ff). 1999.

OGH 16.1.2001, 5 Ob 241/00b (= EW r I/16/326f). 2001.

OGH 21.8.2001, 5 Ob 168/01v (=EW r I/16/348 f). 2001.

OGH 26.9.2000, 5 OB 216/00a (=EW r I/16/316ff). 2000.

OGH 27.6.2006, 5 Ob 78/06s (=EW r I/16/468 ff). 2006.

OGH 27.9.2001, 5 Ob 216/01b (=EW r I/14/48 f). 2001.

OGH 9.12.1998, 9 Ob 312/98t (=EW r I/30/346 f) und OGH 21.1.1999, 8 Ob 299/98y. 1998, 1999.

Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertzinses Stadt Wien MA 25. März 2012.

Rosifka/Postler, Die Praxis des Mietrechtszinssystems im Auftrag der AK Wien. 2010.

Seiser F.J.U/ Kainz F., Der Wert von Immobilien. Seiser + Seiser IMMOBILIEN CONSULTING GMBH, 2011.

Stabentheiner J., Mietrecht 3. Auflage. *Mietrecht*. Manz, 2010.

Tades/Stabentheiner, ÖJZ. 1994/1A.

www.jusline.at. August 2012.

www.wien.gv.at/wohnen/wienerwohnen/mietvertrag-bestandteile/kategorie.html.

www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/ahs-info/lagezuschlagskarte.html.
August 2012.

www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pdf/richtwert.pdf. August 2012.

7 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lagezuschlagskarte der Abteilung Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser (MA 25).....	34
Abbildung 2: Grundriss Musterwohnung Rechenbeispiel Zu- und Abschläge vom Richtwert	42
Abbildung 3: Rechenbeispiel Zu- und Abschläge vom Richtwert Variante niedriger Mietzins	43
Abbildung 4: Rechenbeispiel Zu- und Abschläge vom Richtwert Variante hoher Mietzins.....	44
Abbildung 5: Kranewitter H., Liegenschaftsbewertung, Schema „Wert der baulichen Anlagen“, S. 88	51
Abbildung 6: Kranewitter H., Liegenschaftsbewertung, Ablaufschema Ertragswertverfahren S. 105	59
Abbildung 7: Tabelle niedrige Richtwerte zum Ertragswertverfahren.....	60
Abbildung 9: Tabelle hohe Richtwerte zum Ertragswertverfahren	60
Abbildung 8: Ertragswert bei niedrigen Richtwerten	61
Abbildung 10: : Ertragswert bei hohen Richtwerten	61

8 ANHANG

8.1 ZUSAMMENFASSUNG

Vorliegende Arbeit behandelt historische und aktuelle Entwicklungen der mietrechtskonformen Mietzinsbildung im Rahmen des österreichischen Mietrechtsgesetzes (MRG) und zeigt, wie wesentlich diese die ökonomischen Gestaltungsmöglichkeiten von Immobilieninvestoren beeinflusst.

Der erste Abschnitt erläutert Grundlegendes wie den Anwendungsbereich und die Arten der Mietzinsbildung. Ein zentraler Bereich dazu, das Zuschlags- und Abstrichsystem zum Richtwertmietzins, wird im Detail beschrieben sowie kritisch hinterfragt.

Anhand eines Rechenbeispiels zeigt sich, wie unter der Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben und Möglichkeiten die Mietzinsbildung einer Altbauwohnung im Vollanwendungsbereich äußerst unterschiedlich berechenbar ist. Da die letztendlich gesetzlich zulässige Höhe nur im Rahmen eines Mietzinsüberprüfungsverfahrens durch eine amtliche Schlichtungsstelle möglich ist, gestaltet sich eine entsprechend effiziente Kalkulation für einen Vermieter bzw. Immobilieninvestor schwierig bzw. kaum möglich. Eine weitere Problematik in diesem Zusammenhang wird anhand der Weitergaberechte von alten Mietverträgen deutlich, welche folgend angeführt werden.

Wie unterschiedlich sich der Vermögenswert einer Immobilie je nach der herangezogenen Berechnungsvariante der erzielbaren Mietzinse gestalten kann, wird durch die Beschreibung des Ertragswertverfahrens und eine Beispielkalkulation am Beispiel eines klassischen Wohnzinshauses in Wien dargestellt.

Zum Abschluss stellt die Autorin unter Berücksichtigung der derzeitigen Situation der Kapitalmärkte und der Änderungen der Spekulationssteuer gem. § 30 a EStG neu einige generelle Überlegungen zur Investition in Immobilien an.

8.2 CURRICULUM VITAE

NAME	Irene Rief-Hauser, Bakk.rer.soc.oec.
WOHNSITZ	Währinger Straße 73 1180 Wien
E-MAIL	i.hauser@live.at
GEBURTSDATUM, GEBURTSORT	30.06.1973, Wien
SCHULISCHE AUSBILDUNG	
seit 2007	Masterstudium Betriebswirtschaft
2003-2007	Bakkalaureatstudium Betriebswirtschaft
1992-2003	Betriebswirtschaft (Stzw) AHStG
1983-1991	Realgymnasium Gänserndorf
1979-1983	Volksschule Strasshof an der Nordbahn
BERUFLICHE ERFAHRUNG	
seit 2009	Abteilung Eigentumswohnungen EHL Immobilien GmbH
2004-2009	Leitung Marketing EHL Immobilien GmbH (vormals CPB Immobilientreuhand GmbH)
2000-2003	Leitung Marketing und PR airtour austria Flugreisen UVG & CoKG
1997-2000	Abteilungsleitung Grain GmbH im Auftrag der Hewlett-Packard Ges.m.b.H
1992-1997	Studentenjobs: Hewlett-Packard Ges.m.b.H Reiseleitung für Gruppenreisen in Europa und USA für Raiffeisen Reisen Messebetreuung Seminarbetreuung Betriebsablaufstudien
WEITERBILDUNG	
	Markenmanagement Customer Relationship Management Projektmanagement Präsentations- und Argumentationstechniken Personalführung und Recruitingtechniken Seminare für Gruppendynamik
EDV-KENNTNISSE	MS Windows MS Office Adobe Photoshop