



MASTER THESIS | MASTER'S THESIS

Titel | Title

Das mietrechtliche Gründerzeitviertel und die unklaren
Begrifflichkeiten des § 2 Abs 3 RichtWG

verfasst von | submitted by

Alexander Krößwang-Ridler BA MA

angestrebter akademischer Grad | in partial fulfilment of the requirements for the degree of
Master of Laws (LL.M.)

Wien | Vienna, 2024

Studienkennzahl lt. Studienblatt | Degree
programme code as it appears on the
student record sheet:

UA 992 361

Universitätslehrgang lt. Studienblatt |
Postgraduate programme as it appears on
the student record sheet:

Universitätslehrgang Wohn- und Immobilienrecht
(LL.M.)

Betreut von | Supervisor:

Univ.-Prof. Mag. Dr. Helmut Ofner LL.M.

„Wie angedeutet ist alles an dieser Geschichte sinnlos“

Georg Wilhelm (1942-2021)¹

¹ *Wilhelm*, VfGH ganz falsch gegen Lagezuschlag bei Gründerzeitwohnungen, ecolex 2017, 1.

Inhaltsverzeichnis

INHALTSVERZEICHNIS	5
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	7
TABELLENVERZEICHNIS.....	7
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	8
VORWORT.....	9
1 EINLEITUNG.....	11
2 GRUNDLAGEN	14
2.1 HISTORISCHER KONTEXT.....	14
2.2 ÜBERSICHT ÜBER DIE MIETZINSBESCHRÄNKUNGEN IM VOLLANWENDUNGSBEREICH DES MRG SEIT DEM 3. WÄG	19
2.2.1 Der angemessene Hauptmietzins.....	20
2.2.2 Der Kategorie-D-Hauptmietzins.....	21
2.2.3 Der Richtwert-Hauptmietzins.....	22
2.2.4 Der freie Hauptmietzins.....	22
3 DER RICHTWERTMIETZINS.....	24
3.1 ENTSTEHUNG	24
3.2 NOVELLIERUNGEN	29
3.3 ERMITTLUNG DES RICHTWERTMIETZINSES	31
3.3.1 Richtwerte als Ausgangsbasis	32
3.3.2 Mietrechtliche Normwohnung als Vergleichsmaßstab.....	33
3.3.3 Zuschläge und Abstriche	34
3.3.4 Befristungsabschlag.....	37
3.4 LAGEZUSCHLAG.....	37
3.4.1 Formale Voraussetzung (schriftliche Bekanntgabe).....	37
3.4.2 Zulässigkeit eines Lagezuschlags dem Grunde nach (Lagequalität).....	39
3.4.3 Ermittlung des Lagezuschlags der Höhe nach (Grundkostenvergleich)	42
3.5 GRÜNDERZEITVIERTEL	45
3.5.1 Statistische Daten als Indiz für Gründerzeitviertel.....	47
3.5.2 Gegenbeweis durch Sachverständigengutachten.....	60
3.6 GRÜNDERZEITVIERTEL: TAT- ODER RECHTSFRAGE?	61

3.7	VERFASSUNGSRECHT	61
4	UNKLARE BEGRIFFLICHKEITEN IN § 2 ABS 3 RICHTWG.....	63
4.1	BEGRIFF DER ALLGEMEINEN VERKEHRSAUFFASSUNG UND ERFAHRUNG DES TÄGLICHEN LEBENS.....	63
4.2	BEGRIFF DER LAGE (WOHNUMGEBUNG)	66
4.2.1	Verschiedene Methoden zur Bestimmung der Lage (Wohnumgebung).....	68
4.2.2	Distanzmethode als möglicher Lösungsweg.....	75
4.3	BEGRIFF DES ÜBERWIEGENS	76
4.3.1	Begriff des überwiegenden Gebäudebestands innerhalb der Lage (Wohnumgebung).....	77
4.3.2	Begriff des Überwiegens kleiner, mangelhaft ausgestatteter Wohnungen	80
4.4	BEGRIFFE „IN DER ZEIT VON 1870 BIS 1917 ERRICHTET“ UND „ZEITPUNKT DER ERRICHTUNG“	81
5	FAZIT.....	83
	LITERATURVERZEICHNIS	87
	JUDIKATURVERZEICHNIS	90
	VERZEICHNIS SONSTIGER QUELLEN	94
	EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG.....	96
	KURZFASSUNG.....	97
	ABSTRACT	98

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Grundrisse verschiedener Zinshaustypen	15
Abbildung 2: Übersicht der verschiedenen Mietzinsbeschränkungen im MRG (eigene Darstellung)	23
Abbildung 3: Referenzgebietskartierung (Quelle: <i>Fritz/Funk-Fantini</i> , 63 mwN)	41
Abbildung 4: Anteil der Kategorie-D-Wohnungen zwischen 1971 und 1991	55
Abbildung 5: Gegenüberstellung der verschiedenen Methoden auf einer Karte.....	76

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Anzahl der Klein-, Mittel- und Großwohnungen je Bezirk im Jahr 1934.....	50
Tabelle 2: Ausstattung der Klein-, Mittel- und Großwohnungen mit Abort/Wasserleitung im Jahr 1934.....	51

Abkürzungsverzeichnis

3. WÄG	3. Wohnrechtsänderungsgesetz BGBl I 1993/800
Abs	Absatz
Art	Artikel
EGMR	Europäischer Gerichtshof für Menschenrechte
Hrsg	Herausgeber
iVm	in Verbindung mit
lit	litera
Kat	Kategorie
MA	Magistratsabteilung
MRG	Mietrechtsgesetz
OGH	Oberster Gerichtshof
Pkt	Punkt
RichtWG	Richtwertgesetz
Rsp	Rechtsprechung
sog	sogenannte
va	vor allem
VfGH	Verfassungsgerichtshof
Z	Ziffer
ZPO	Zivilprozessordnung

Vorwort

Bis heute prägen die Gebäude aus der Gründerzeit mit ihren teils prächtigen Fassaden das Wiener Stadtbild. Längst zusammengelegte, einstige Substandardwohnungen erfüllen als aufwändig sanierte Stilaltbauwohnungen alle Ansprüche moderner Wohnkultur und sind unter Wohnungseigentümer:innen wie Mieter:innen heiß begehrt.

Mit der Einführung des Richtwertmietzinses wurde ein komplexes, wohnwertbezogenes Berechnungsmodell für höchstzulässige Wohnungsmietzinse geschaffen. Wesentlicher Mietzinsbestandteil ist dabei in der Praxis der Lagezuschlag, der oftmals erhebliche Erhöhungen für jene Gegenden erlaubt, die heute *nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Lebens* als überdurchschnittlich wahrzunehmen sind. Die Ausnahme davon bildet jedoch das gesetzliche Lagezuschlagsverbot in so genannten *Gründerzeitvierteln*, in denen der Gesetzgeber auf die historischen Gegebenheiten zwischen 1870 und 1917 Bezug nimmt und einen Lagezuschlag auch in Gegenden, die heute als überdurchschnittlich gelten würden, von vornherein ausschließt.

Dass heute – mehr als 150 Jahre nach dem Beginn der (mietrechtlichen) Gründerzeit – die damaligen baulichen Gegebenheiten mitunter in begehrten Wohngegenden zu massiven Einschränkungen des zulässigen Hauptmietzinses führen, dürfte nicht mit dem österreichischen Mietrecht vertraute Personen durchaus verblüffen. Die umfangreichen historischen Tatsachenerhebungen, die zur Klärung der Frage, ob sich eine konkrete Liegenschaft nun tatsächlich in einem mietrechtlichen Gründerzeitviertel befindet oder nicht, werden in Fachkreisen nicht ohne Grund als *Mietrechtsarchäologie* bezeichnet und bergen ein erhebliches Prozesskostenrisiko in den zuletzt immer häufiger werdenden Mietzinsüberprüfungsverfahren.

Mit der vorliegenden Arbeit möchte ich ausgehend von historischen Hintergrundinformationen, Materialien aus dem Gesetzgebungsverfahren, gesetzlichen Bestimmungen, Rechtsprechung und Literatur einzelne Unklarheiten, die sich im Rahmen dieser Tatsachenerhebungen in der Praxis ergeben, untersuchen und Lösungsvorschläge für konkrete Auslegungsfragen aufzeigen.

Gender-Hinweis

Zur besseren Lesbarkeit wird in dieser Master-Thesis vorwiegend das generische Maskulinum verwendet. Die in dieser Arbeit verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter bzw Gender.

1 Einleitung

Die vorliegende Arbeit beschäftigt sich intensiv mit der Auslegung der mietrechtlichen Bestimmungen des § 16 Abs 4 MRG² iVm § 2 Abs 3 RichtWG³, die zusammen das gesetzliche Lagezuschlagsverbot in mietrechtlichen Gründerzeitvierteln definieren:

- **§ 16 Abs 4 MRG** ordnet an, dass ein Lagezuschlag nach § 16 Abs 3 nur dann zulässig ist, *„wenn die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, eine Lage aufweist, die besser ist als die durchschnittliche Lage (§ 2 Abs. 3 RichtWG), und wenn die für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände dem Mieter in Schriftform bis spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrages ausdrücklich bekanntgegeben worden sind.“*
- **§ 2 Abs 3 RichtWG** präzisiert, wie die (Über-)Durchschnittlichkeit zu ermitteln ist, schließt jedoch in so genannten „Gründerzeitvierteln“ einen Lagezuschlag von vorneherein aus: *„Die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) ist nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen, wobei eine Lage (Wohnumgebung) mit einem überwiegenden Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) aufgewiesen hat, höchstens als durchschnittlich einzustufen ist.“*

In **Kapitel 2** werden zunächst in einem Abriss die relevanten historischen Hintergründe in Wien zwischen dem Revolutionsjahr 1848 und dem ersten Weltkrieg sowie die Etablierung des Mieterschutzes in Österreich dargelegt. Besondere Berücksichtigung findet dabei die Verbreitung von schlecht ausgestatteten Substandardwohnungen während der Gründerzeit sowie die Beschäftigung des Gesetzgebers mit diesem Thema bis zum Inkrafttreten der damit zusammenhängenden Bestimmungen zum Richtwertmietzins im Jahr 1994. Es folgt ein Überblick über die im MRG-Vollanwendungsbereich seit dem 3. WÄG anzutreffenden Mietzinsbildungsvorschriften gem § 16 MRG, die als Preisschutz

² Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG) idF BGBl I 2021/59.

³ Bundesgesetz über die Festsetzung des Richtwertes für die mietrechtliche Normwohnung (Richtwertgesetz – RichtWG) idF BGBl I 2021/59.

– neben dem Kündigungsschutz – einen Kernbestandteil des Mietrechtsgesetzes darstellen: Sofern weder die gemäßigten, marktorientierten Mietzinsbeschränkungen des angemessenen Mietzinses iSd § 16 Abs 1 MRG, noch die besonders niedrigen, starren Mietzinsbeschränkungen des Kategorie-D-Hauptmietzinses gem § 16 Abs 5 MRG zur Anwendung gelangen, ist im Neuvermietungsfall bei Wohnungen die Vereinbarung des Richtwertmietzinses iSd § 16 Abs 2-4 MRG iVm RichtWG zulässig.

In **Kapitel 3** wird detailliert auf das Richtwertmietzinsregime eingegangen. Neben Ausführungen zu den zugrundeliegenden Richtwerten als Ausgangsbasis wird auf die verschiedenen Zuschläge und Abstriche eingegangen. In Entsprechung des thematischen Schwerpunkts der Forschungsarbeit wird ausführlich der Zuschlag für eine überdurchschnittliche Lage gem § 16 Abs 2 Z 3 MRG (Lagezuschlag) erörtert. Zunächst wird dabei auf die formalen Voraussetzungen der wirksamen Vereinbarung eines Lagezuschlags gem § 16 Abs 4 HS 2 MRG eingegangen. Anschließend wird auf die Einschränkung der Zulässigkeit auf überdurchschnittliche Lagen (Lagezuschlag dem Grunde nach) eingegangen. Ebenso wird die in jenen Fällen, in denen ein Lagezuschlag wirksam vereinbart wurde und eine überdurchschnittliche Lagequalität vorliegt, vorgegebene Berechnungsmethode des Grundkostenvergleichs (Lagezuschlag der Höhe nach) erläutert und an einem Beispiel veranschaulicht. Der folgende Teil des Kapitels widmet sich ausführlich dem mietrechtlichen Gründerzeitviertel, in dem unabhängig von den vorhergehenden Ausführungen ein Lagezuschlag gesetzlich ausgeschlossen ist. Dabei wird neben rechtlichen Fragestellungen auch ausführlich auf die den Tatsachenerhebungen zugrundeliegenden Informationen, insbesondere auf statistische Erhebungen wie historische Häuser- und Wohnungszählungen, eingegangen.

In **Kapitel 4** wird ausführlich dargelegt, dass sich in der Praxis aufgrund unbestimmter Begrifflichkeiten zahlreiche Unklarheiten bei der Auslegung der Gesetzesbestimmungen zum mietrechtlichen Gründerzeitviertel ergeben:

- Begriff der allgemeinen Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Lebens
- Begriff der Lage (Wohnumgebung)
- Begriff des überwiegenden Gebäudebestands innerhalb der Lage (Wohnumgebung)
- Begriff des Überwiegens kleiner, mangelhaft ausgestatteter Wohnungen
- Formulierungen „in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet“ und „zum Zeitpunkt der Errichtung“

Abschließend werden verschiedene Lösungswege für diese Auslegungsfragen diskutiert.

In **Kapitel 5** wird schließlich Fazit gezogen, und es werden Implikationen für die Praxis abgeleitet.

2 Grundlagen

Ein Preisschutz im Sinne von Beschränkungen des Mietzinses oder Regelungen der auf den Mieter überwälzbaren Betriebskosten besteht im ABGB⁴ grundsätzlich nicht. Wie sich im Folgenden zeigt, gehen die oftmals als kompliziert und inhomogen wahrgenommenen mietrechtlichen Vorschriften mit zahlreichen Ausnahmen und Gegenausnahmen auf einstige kriegswirtschaftliche Vorschriften zurück.⁵

2.1 Historischer Kontext

Auf das Revolutionsjahr 1848 folgte die Eingemeindung der Vorstädte zwischen der Befestigungsmauer (der heutigen Ringstraße) und dem Linienwall (dem heutigen Gürtel).

Am 25. Dezember 1857 initiierte Kaiser Franz Joseph mit der Verfügung, die Wiener Stadtmauern abtragen zu lassen⁶, ein weltweit einzigartiges Stadterweiterungsprojekt auf den seit Jahrhunderten unverbaut gebliebenen Glacis. Durch den Verkauf der neu erschlossenen Bauplätze an private Bauherr:innen wurde die Errichtung eines Prachtboulevards samt Monumentalbauten wie Staatsoper, Theatern, Museen und Hofburg finanziert.⁷

1890 wurden schließlich auch die Vororte außerhalb des Linienwalls eingemeindet. Der Linienwall wurde geschliffen und bis 1898 durch die Gürtelstraße samt Stadtbahn ersetzt, wobei ästhetische Ansprüche bereits bei der Planung eine untergeordnete Rolle spielten.⁸

Das enorme Bevölkerungswachstum führte sowohl innerhalb als auch außerhalb des ehemaligen Linienwalls zu einem regelrechten Bauboom: Auf Grundlage novellierter Bauordnungsbestimmungen wurden in ganz Wien zahlreiche Zinshäuser errichtet, deren Gestaltung und Konfiguration vom Palais monumentaler Erscheinung bis hin zur schlichten „Zinskaserne“ reichte. Das soziale Gefälle zwischen der noblen Innenstadt und dem Vorortegürtel spiegelte sich in den Groß-, Mittel-, Klein- und Kleinstwohnungen wider.

⁴ Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesamten deutschen Erbländer der Oesterreichischen Monarchie (ABGB) idF BGBl I 2023/115.

⁵ Böhm/Stabentheiner in GeKo Wohnrecht I Vor § 1 MRG, Rzz 1, 6 (Stand 1.10.2017, rdb.at).

⁶ Die Erweiterung der Stadt Wien. In: Wiener Zeitung, 25. Dezember 1857, 1-2.

⁷ Krammer/Nierhaus/Szeless, Das Wiener Zinshaus. Bauen für die Metropole, Residenz Verlag (2023), 22ff.

⁸ Buri, Der Wiener Gürtel: Transformation einer städtischen Verkehrsachse, Diplomarbeit (2021).

Während der Anteil der Substandardwohnungen („Bassena-Wohnungen“⁹) im Jahr 1857 noch ein Drittel betrug, verfügte im Jahr 1917 bereits die Hälfte aller Wiener Wohnungen weder über einen Trinkwasseranschluss noch über ein eigenes WC¹⁰. In manchen Bereichen außerhalb des Gürtels betrug der Anteil an Substandardwohnungen angeblich sogar 90 Prozent^{11, 12}.

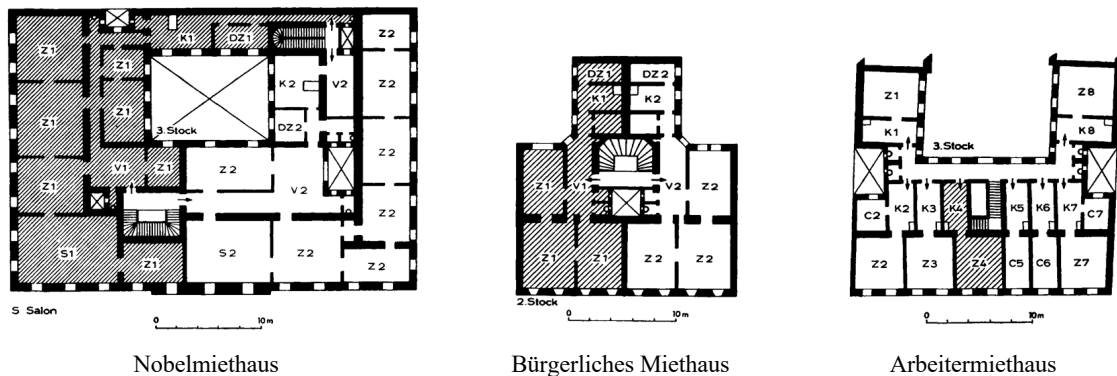


Abbildung 1: Grundrisse verschiedener Zinshaustypen¹³

Abbildung 1 veranschaulicht drei unterschiedliche Typen von Zinshäusern: Links ein herrschaftliches Nobelmiethaus mit besonders großzügigen Grundrissen, mittig ein bürgerliches Miethaus mit Wohnungen mittlerer Größe und rechts ein Arbeitermiethaus mit seinen charakteristischen, kleinen Substandardwohnungen.

Mit der Ausgrenzung einkommensschwacher Bevölkerungsschichten entwickelten sich zunehmend soziale Konflikte¹⁴. Der Abschluss von Untermietverhältnissen sowie die Aufnahme von „Bettgehern“, denen für einige Stunden ein entgeltlicher Schlafplatz zur Verfügung gestellt wurde, war trotz der beengten räumlichen Verhältnisse für viele Arbeiter:innenfamilien nicht unüblich¹⁵. Schon bald riefen die prekären Wohnbedingungen in den rasch hochgezogenen „Zinskasernen“ Kritik hervor:

⁹ Czeike, Historisches Lexikon Wien in 5 Bänden. Band II, Kremayr & Scheriau (1993), 623.

¹⁰ Bobek/Lichtenberger, Wien: Bauliche Gestalt und Entwicklung seit der Mitte des 19. Jahrhunderts² (1978), 56-58.

¹¹ Bobek/Lichtenberger, Wien: Bauliche Gestalt und Entwicklung seit der Mitte des 19. Jahrhunderts² (1978), 117.

¹² Krammer/Nierhaus/Szeless, Das Wiener Zinshaus. Bauen für die Metropole, Residenz Verlag (2023), 153.

¹³ Bobek/Lichtenberger, Wien: Bauliche Gestalt und Entwicklung seit der Mitte des 19. Jahrhunderts² (1978), 90f.

¹⁴ Czeike, Historisches Lexikon Wien in 5 Bänden. Band II, Kremayr & Scheriau (1993), 623.

¹⁵ Krammer/Nierhaus/Szeless, Das Wiener Zinshaus. Bauen für die Metropole, Residenz Verlag (2023), 154.

„Diese Wohnungen bieten keine Behaglichkeit und keine Erquickung. Sie haben keinen Reiz für den von der Arbeit Abgemühten. Wer in sie hineingesunken ist oder in sie hineingeboren wurde, muß körperlich oder geistig verkümmern und verwelken oder verwildern.“¹⁶

Das Image der Vermieter:innen geriet auch aufgrund des mangels mietrechtlicher Bestimmungen weitgehend unregulierten Wohnungsmarkts zunehmend in Verruf: Mietzinse konnten ohne Mietzinsbeschränkungen festgelegt sowie jederzeit erhöht werden, und Mieter:innen waren einer lediglich 14-tägigen, mit der Mietzinsfälligkeit korrespondierenden Kündigungsfrist ausgesetzt¹⁷.

Während des 1. Weltkriegs wurden im Jahr 1916 die im ABGB bis heute unverändert gebliebenen, zwingenden Bestimmungen über das Mietzinsminderungsrecht bei Miete unbeweglicher Sachen gem § 1096 Abs 1 S3 ABGB und das Recht zur sofortigen Vertragsauflösung des Mieters aufgrund der Gesundheitsschädlichkeit gemieteter Wohnräume gem § 1117 S2 ABGB eingeführt¹⁸. Kündigungsbeschränkungen und – überwiegend befristete – Mieterhöhungsverbote wurden erstmals 1917 verordnet¹⁹. Dabei dürften zwar sozialpolitische Überlegungen weniger im Vordergrund gestanden sein als die moralische Stärkung der an der Front eingesetzten Armeekräfte, um diese von den Sorgen über die Wohnsituation ihrer Angehörigen zu befreien, letztlich ist darin aber der Ausgangspunkt für die Etablierung des Mieterschutzes in Österreich zu verorten²⁰.

Das 1922 eingeführte Mietengesetz²¹ (MG) überdauerte im Wesentlichen den politisch unbeständigen Zeitraum bis zur Einführung des Mietrechtsgesetzes (MRG) im Jahr 1982. Von den starren Mietzinsbeschränkungen des „Friedensmietzinses“ gab es stichtagsbezogene Ausnahmen bei der Neuschaffung oder Erstvermietung von Mietgegenständen, welche in der Folge außer Kraft gesetzt, später durch neue Ausnahmen ersetzt wurden,

¹⁶ Von Philippovich, zit. nach Bobek/Lichtenberger, Wien: Bauliche Gestalt und Entwicklung seit der Mitte des 19. Jahrhunderts² (1978), 60.

¹⁷ Krammer/Nierhaus/Szeless, Das Wiener Zinshaus. Bauen für die Metropole, Residenz Verlag (2023), 154f.

¹⁸ Kaiserliche Verordnung über die dritte Teilnovelle zum allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, RGBI 1916/69.

¹⁹ RGBI 1917/34; RGBI 1917/323; RGBI 1918/21; RGBI 1918/381.

²⁰ Kothbauer, Mietrecht Österreich, ÖVI (2021), 33.

²¹ Bundesgesetz über die Miete von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten (Mietengesetz), BGBl 1922/872.

usw²². Der im Rahmen der MGNov 1974²³ für „mangelhafte Wohnungen“ eingeführte Höchstbetrag im Neuvermietungsfall im neu angefügten § 16 Abs 3 MG verwies auf das ebenfalls neu eingeführte Stadterneuerungsgesetz²⁴, wobei „*als mangelhaft ausgestattet Wohnungen mit Wasserentnahme oder Abort außerhalb derselben*“ (§ 3 Z10 Stadterneuerungsgesetz) galten. Diese Definition der auch als „Bassena-Wohnung“ oder „Standardwohnung“ umschriebenen, mangelhaft ausgestatteten Wohnung blieb bis heute im Wesentlichen unverändert und wurde später auch als Ausstattungskategorie D²⁵ bzw. „Kategorie-D-Wohnung“ bezeichnet. Die vom Gesetzgeber angestrebte Zusammenlegung solcher Wohnungen durch das mehrfach novellierte Wohnungsverbesserungsgesetz²⁶ gelang zunächst nur schleppend.

Am 01.01.1982 trat schließlich das Mietrechtsgesetz (MRG) als Nachfolger des Mietengesetzes in Kraft. Eines der Grundanliegen war die Schaffung einer geregelten Mietzinsbildung²⁷ mit Blick auf das in der Regierungserklärung definierte Ziel der „Sicherung eines sozialgerechten Wohnungspreises“²⁸. Zu diesem Zweck wurden einerseits der starre, bundesweit in gleicher Höhe geltende Kategoriemietzins²⁹ gem § 16 Abs 2 MRG idStF und andererseits der sich an der ortsüblichen Marktmiete orientierende angemessene Hauptmietzins (siehe dazu Kapitel 2.2.1) eingeführt. Der Gesetzgeber beabsichtigte dadurch eine Attraktivierung von Standardanhebungen bzw. Wohnungszusammenlegungen. Ergänzend wurden die vier Ausstattungskategorien A, B, C und D in Anlehnung an die Kriterien zur Einordnung der Wohnungsausstattung im Zuge der Wohnungszählung 1971 eingeführt³⁰. Im Gesetzgebungsprozess wurden ausdrücklich „Zinskasernen“ in

²² Würth, Zustandekommen und Ziele des Mietrechtsgesetzes, wobl 2012/25, 253–259.

²³ Bundesgesetz vom 12. Juli 1974 über die Änderung mietrechtlicher Vorschriften und über Mietzinsbeihilfen, BGBl I 1974/409.

²⁴ Bundesgesetz vom 3. Mai 1974 betreffend die Assanierung von Wohngebieten (Stadterneuerungsgesetz), BGBl I 1974/287.

²⁵ vgl § 16 Abs 2 Z4 MRG idStF BGBl I 1981/520 bzw § 15a Abs 1 Z4 MRG idF BGBl I 1993/800.

²⁶ Bundesgesetz über die Förderung der Verbesserung von Klein- und Mittelwohnungen (Wohnungsverbesserungsgesetz) BGBl I 1969/426.

²⁷ AB 880 BlgNR 15. GP 4.

²⁸ Regierungserklärung vom 19.06.1979, Österreichische Staatsdruckerei (1979)

²⁹ Der Kategoriemietzins gem § 16 Abs 2 MRG idStF unterscheidet die Ausstattungskategorien A, B, C und D, während der im Rahmen des 3. WÄG eingeführte Kategorie-D-HMZ gem § 16 Abs 5 MRG nur D brauchbar und D unbrauchbar ausweist.

³⁰ Würth, Zustandekommen und Ziele des Mietrechtsgesetzes, wobl 2012/25, 256.

Wien kritisiert, wobei ein Anteil von mehr als 40% Substandardwohnungen behauptet wurde³¹.

Im Rahmen des 3. WÄG wurde 1994 schließlich der Richtwertmietzins (siehe Kapitel 2.2.3) eingeführt, der das starre Wesen des Kategoriemietzinses weitgehend ersetzte und fortan neben dem marktorientierten angemessenen Hauptmietzins die Wohnungsmieten regulieren sollte. Laut statistischer Daten betrug der Anteil der Substandardwohnungen in Wien im Jahr 1991 noch immer über 10%, wobei in historischen Arbeiterbezirken wie Rudolfsheim der Anteil mit 21,4% bspw mehr als doppelt so hoch angegeben wurde³². Ein 1991 initiiertes Volksbegehren sprach sogar von der Wiederrücknahme des Bettgeheimnisses³³. Für Substandardwohnungen der Ausstattungskategorie D wurde daher das starre Wesen des Kategoriemietzinses gem § 16 Abs 2 MRG idStF – wenn auch mit erhöhten Werten – als Kategorie-D-Hauptmietzins gem § 16 Abs 5 MRG beibehalten, was in den Mat wie folgt begründet wird:

„Damit wird die seit langem allgemein anerkannte Zielsetzung, den noch vorhandenen Anteil an Substandardwohnungen weiter zu verringern, für die Zwischenzeit aber einen im Verhältnis zum Standard der Wohnung zumutbaren Beitrag zur Hauserhaltung zu leisten, weiter verfolgt.“³⁴

Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang auch, dass die „Klarstellung, daß – wie bisher – Substandardwohnungen nicht wohnungseigentumsfähig sind“ als inhaltlicher Schwerpunkt im Initiativantrag für das 3. WÄG angeführt wird³⁵.

Es zeigt sich, dass die historisch vielfach kritisierten Substandardwohnungen dem Gesetzgeber zum Zeitpunkt der Einführung des 3. WÄG noch immer ein Dorn im Auge waren.

So wie bereits das Mietengesetz erlebte auch das Mietrechtsgesetz zahlreiche Novellen³⁶. Die Dreifaltigkeit der Mietzinsbeschränkungen im Neuvermietungsfall (Kategorie-D-,

³¹ Stenographisches Protokoll 415. Sitzung BR vom 19.11.1981, 15-19.

³² Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2022 (2022), 35.

³³ *Ruhsmann*, Blitzlicht in die Historie V: Parlamentarische Enquete zum Wohnrecht 1991, <http://forum-wohnbaupolitik.at/barbara-ruhsmann-blitzlicht-in-die-historie-v-parlamentarische-enquete-zum-wohnrecht-1991/> (abgerufen am 28.12.2023).

³⁴ AB 1268 BlgNR 18. GP 13.

³⁵ IA 579/A BlgNR 18. GP 45.

³⁶ Übersicht dazu in: *Kothbauer*, Mietrecht Österreich, ÖVI, 34ff.

Richtwert- und angemessener Hauptmietzins) hingegen blieb bis heute grundsätzlich unverändert.

2.2 Übersicht über die Mietzinsbeschränkungen im Vollenwendungsbereich des MRG seit dem 3. WÄG

Nach dem 01.03.1994 abgeschlossene Mietverhältnisse im Vollenwendungsbereich des MRG unterliegen im Neuvermietungsfall seit dem 3. WÄG³⁷ gesetzlichen Mietzinsbeschränkungen in drei verschiedenen Ausprägungen, auf die im Folgenden näher eingegangen wird:

- Angemessener Hauptmietzins (§ 16 Abs 1 MRG)
- Richtwerthauptmietzins (§ 16 Abs 2-4 MRG iVm RichtWG)
- Kategorie-D-Hauptmietzins (§ 16 Abs 5 MRG)

Zu beachten sind darüber hinaus die jeweils an den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses anknüpfenden historischen Mietzinsbildungsvorschriften des MRG bzw. MG in den jeweiligen Fassungen³⁸ sowie förderrechtliche Sonderbestimmungen³⁹ und die besonderen Mietzinsbildungsvorschriften des WGG⁴⁰ in der jeweiligen Fassung.

Bei der Ermittlung des zulässigen Mietzinses ist stets auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Mietzinsvereinbarung abzustellen⁴¹, wobei entweder auf den tatsächlich geschaffenen oder vertraglich zu schaffenden Zustand abzustellen ist⁴². Bei bedingten oder unbedingten Staffelmietzinsen sind besondere Vorschriften zu beachten⁴³.

³⁷ Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das Mietrechtsgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz 1975, das Heizkostenabrechnungsgesetz, das Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982, das Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1983, das Wohnbauförderungsgesetz 1968 und das Wohnbauförderungsgesetz 1984 geändert werden und mit dem ein Richtwertgesetz (RichtWG) geschaffen wird (3. Wohnrechtsänderungsgesetz – 3. WÄG) BGBl I 1993/800.

³⁸ Eine historische Übersicht über die Mietzinsbildungsvorschriften im Vollenwendungsbereich des MRG findet sich in *Kothbauer*, Mietrecht Österreich, ÖVI, 626-628.

³⁹ dazu im Detail *Strafella*, Mietzinsbildung im Rahmen des Wohnhauswiederaufbaugesetzes und der Wohnbauförderungsgesetze, Sachverständige, 2010, 191-198.

⁴⁰ Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG), StF: BGBl I 1979/139.

⁴¹ OGH 11.3.1997, 5 Ob 67/95 = immolex 1997/150.

⁴² OGH 31.8.2010, 5 Ob 7/10f = immolex 2011/45 (*Maier-Hülle*).

⁴³ siehe hierzu etwa *Lovrek/Stabentheiner* in GeKo Wohnrecht I § 16 MRG Rz 49f, 56, 105 (Stand 1.10.2017, rdb.at)

2.2.1 Der angemessene Hauptmietzins

Der angemessene Hauptmietzins gem § 16 Abs 1 MRG orientiert sich weitgehend am freien Mietzins und stellt eine relativ „milde“ Art der Mietzinsbeschränkung dar. Bei der Ermittlung sind *Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand* zu berücksichtigen⁴⁴. Eine vorgegebene Methode zur Ermittlung gibt es nicht⁴⁵. Die Vergleichswertmethode ist zu bevorzugen⁴⁶. Einen gravierenden Unterschied zum freien Mietzins bildet in der Praxis der Befristungsabschlag iHv 25%⁴⁷. Weitere Unterscheidungsmerkmale sind die Möglichkeit der Überprüfung der Zulässigkeit des Mietzinses im mietrechtlichen Außerstreitverfahren, die Beschränkung der überwälzbaren Betriebskosten und die Bestimmungen über verbotene Einmalzahlungen gem § 27 MRG⁴⁸.

Ein angemessener Hauptmietzins iSd § 16 Abs 1 MRG kann in folgenden Anwendungsfällen vereinbart werden:

- Geschäftsräumlichkeiten (§ 16 Abs 1 Z1 MRG)
- Mietgegenstände in Gebäuden mit einer Baubewilligung nach 08.05.1945 (§ 16 Abs 1 Z2 1. Fall MRG)
- Mietgegenstände, die mit einer Baubewilligung nach dem 08.05.1945 durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau neu geschaffen wurden (§ 16 Abs 1 Z2 2. Fall MRG)
- Mietgegenstände in denkmalgeschützten Gebäuden, sofern der Vermieter zu deren Erhaltung nach dem 08.05.1945 erhebliche Eigenmittel aufgewendet hat (§ 16 Abs 1 Z3 MRG)
- Wohnungen der Ausstattungskategorie A oder B mit einer Wohnnutzfläche von über 130 Quadratmetern, sofern die Neuvermietung binnen sechs Monaten bzw. bei zuvor durchgeführten Verbesserungsarbeiten binnen 18 Monaten erfolgt (§ 16 Abs 1 Z4 MRG)
- Nachträgliche, schriftliche Vereinbarung einer Erhöhung des bestehenden Hauptmietzinses auf den angemessenen Hauptmietzins bei unbefristeten Mietverhältnissen und wenn seit der Übergabe des Mietgegenstandes mindestens ein Jahr vergangen ist (§ 16 Abs 1 Z5 MRG)

⁴⁴ § 16 Abs 1 S1 MRG.

⁴⁵ RIS-Justiz RS0070470, zuletzt 5 Ob 178/18i.

⁴⁶ OGH 14.03.1989, 5 Ob 102/88.

⁴⁷ § 16 Abs 7 MRG.

⁴⁸ Lovrek/Stabentheiner in GeKo Wohnrecht I § 16 MRG, Rz 43 (Stand 1.10.2017, rdb.at).

- Begünstigte vorzeitige Förderungsrückzahlung nach dem RBG 1987⁴⁹ (§ 9 Abs 4 RBG 1987)

Darüber hinaus war historisch auch der Tatbestand bestimmter Standardanhebungen von Wohnungen, die vor dem 01.10.1993 begonnen wurden, befristet für 20 Jahre die Vereinbarung eines angemessenen Hauptmietzinses möglich (§ 46c MRG).

Die Behauptungs- und Beweislast für das Vorliegen eines Tatbestands des angemessenen Hauptmietzinses (HMZ) trifft den Vermieter⁵⁰.

2.2.2 Der Kategorie-D-Hauptmietzins

Der besonders niedrige, starre Kategorie-D-Hauptmietzins gem § 16 Abs 5 MRG kommt im Falle der Neuvermietung nur noch für Substandardwohnungen der Ausstattungskategorie D gem § 15a MRG in Betracht, welche über keine Wasserentnahmestelle oder kein WC im Wohnungsinnen verfügen oder das Kategoriemerkmal der Brauchbarkeit nicht erfüllen (bspw wegen gefährlicher Elektroanlagen⁵¹), sofern nicht ein angemessener⁵² oder freier Hauptmietzins vereinbart werden kann. Der zulässige Kategorie-D-Hauptmietzins ist für alle Bundesländer gleich hoch und beträgt seit 01.07.2023 bei brauchbarem Zustand € 2,23 pro Quadratmeter monatlich und bei Unbrauchbarkeit € 1,12 pro Quadratmeter monatlich. Auch beim Kategorie-D-Hauptmietzins ist gegebenenfalls ein Befristungsabschlag iHv 25% abzuziehen⁵³.

⁴⁹ Bundesgesetz vom 3. Juli 1987 über die einmalige Gewährung einer Sonderbegünstigung bei vorzeitiger Rückzahlung von Wohnbaudarlehen der öffentlichen Hand (Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987 – RBG) sowie zur Änderung des Wohnbauförderungsgesetzes 1984, des Stadterneuerungsgesetzes, des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und des Startwohnungsgesetzes (1. Wohnrechtsänderungsgesetz – 1. WÄG) idF BGBl I 2008/2.

⁵⁰ RIS-Justiz RS0111657, zuletzt 5 Ob 18/22s.

⁵¹ OGH 5 Ob 66/18v = immolex-LS 2018/53 = Zak 2018, 315 = JBl 2019, 106 = 2019/28 (*Pesek*) = EvBl 2019, 315 = SZ 2018/58 = wobl 2021, 271 (*Hoti/Scharmer*) = MietSlg 70.270.

⁵² *Lovrek/Stabentheiner* in GeKo Wohnrecht I § 16 MRG Rz 86 (Stand 1.10.2017, rdb.at) mit Verweis auf *Hausmann in Hausmann/Vonkilch*³ § 16 MRG Rz 69.

⁵³ § 16 Abs 7 MRG.

2.2.3 Der Richtwert-Hauptmietzins

Dem mit dem 3. WÄG neu eingeführten Richtwertmietzins gem § 16 Abs 2 bis 4 MRG iVm RichtWG⁵⁴ liegt eine komplexe, wohnwertbezogene Ermittlung auf Basis vorgegebener, bundeslandspezifischer Ausgangswerte und einzelfallbezogener Zuschläge und Abstriche zugrunde. Auch beim Richtwertmietzins ist gegebenenfalls ein Befristungsabschlag iHv 25% abzuziehen⁵⁵.

Die Höhe des zulässigen Hauptmietzinses wird im Vollenwendungsbereich des MRG bei Wohnungen in Gebäuden mit einer vor dem 09.05.1945 erteilten Baubewilligung, welche die Ausstattungskategorie A, B oder C aufweisen, mit dem Richtwertmietzins beschränkt, sofern nicht ein angemessener oder freier Hauptmietzins vereinbart werden kann.

Die Untergrenze für den Richtwertmietzins bildet der jeweilige Kategoriemietzins iSd § 15a MRG⁵⁶, während die Obergrenze der angemessene Hauptmietzins bildet⁵⁷.

Aus dem Gesichtspunkt der Intensität des Eingriffs in die zulässige Mietzinshöhe ordnet sich der Richtwertmietzins damit zwischen dem starren, besonders niedrigen Kategoriemietzins und dem relativ „mild“ regulierten angemessenen Hauptmietzins ein.

2.2.4 Der freie Hauptmietzins

Bemerkenswert ist, dass im Fall einer begünstigten vorzeitigen Förderungsrückzahlung gem § 53 MRG iVm § 12 Abs 3 RBG 1971⁵⁸ trotz der Vollenwendung des MRG ausnahmsweise ein freier Hauptmietzins vereinbart werden kann. Es gelten in diesem Fall wie im Teil- und Vollaussnahmebereich des MRG hinsichtlich der Höhe des Hauptmietzinses lediglich die allgemeinen zivilrechtlichen Schranken. Da die übrigen Bestimmungen des MRG jedoch weiterhin anwendbar bleiben, ist insbesondere auf die Vorschriften zur Hauptmietzinsabrechnung gem § 20 MRG und Betriebskostenabrechnung samt dem

⁵⁴ Bundesgesetz über die Festsetzung des Richtwertes für die mietrechtliche Normwohnung (Richtwertgesetz – RichtWG) idF BGBl I 2021/59.

⁵⁵ § 16 Abs 7 MRG.

⁵⁶ Der Kategoriemietzins iSd § 15a MRG unterscheidet in die Ausstattungskategorien A, B, C und D, während der Kategorie-D-HMZ iSd § 16 Abs 5 MRG nur D brauchbar und D unbrauchbar ausweist.

⁵⁷ VwGH 25.06.2008, 2005/12/0057 unter Verweis auf 2001/12/0155 und 2001/12/0176 mwN.

⁵⁸ Bundesgesetz vom 16. Juli 1971 über die einmalige Gewährung einer Sonderbegünstigung für die vorzeitige Rückzahlung von Wohnbaudarlehen der öffentlichen Hand (Rückzahlungsbegünstigungsgesetz) idStF BGBl 1971/336.

taxativen Katalog für Betriebskosten und öffentliche Abgaben, besondere Aufwendungen, das Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen des Vermieters gem § 21-25 MRG sowie Einmalzahlungen gem § 27 MRG zu achten. Ein Befristungsabschlag iSd § 16 Abs 7 MRG kommt hingegen nicht in Betracht⁵⁹.

In der folgenden Abbildung werden die dargelegten Formen der Mietzinsbeschränkung zusammenfassend dargestellt:

Vollausnahme Teilausnahme	Vollanwendung		
Freier HMZ	Angemessener HMZ	Richtwert-HMZ	Kategorie-D-HMZ
Keine Mietzinsbeschränkungen Allgemeine zivilrechtliche Schranken: Sittenwidrigkeit, Verkürzung über die Hälfte, Wucher, List, Zwang, Drohung, Irrtum, ...	§ 16 Abs 1 MRG nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessener Betrag; ortsüblicher Mietzins vergleichbarer Objekte	§ 16 Abs 2 - 4 MRG Komplexe, wohnwertbezogene Ermittlung ausgehend vom Richtwert; Zuschläge/Abstriche; Lagezuschlag wesentlich	§ 16 Abs 5 MRG Starre, gesetzliche Fixbeträge pro m ² /Monat ab Juli 2023: D brauchbar € 2,23 D unbrauchbar € 1,12
	Befristungsabschlag -25% (§ 16 Abs 7 MRG)		

Abbildung 2: Übersicht der verschiedenen Mietzinsbeschränkungen im MRG (eigene Darstellung)

⁵⁹ OGH 03.10.2006, 5 Ob 181/06p = Zak 2006, 436 = immolex 2007, 237.

3 Der Richtwertmietzins

Während auf Wohnungen im Neuvermietungsfall vor dem 3. WÄG wie bereits ausgeführt entweder der angemessene Hauptmietzins gem § 16 Abs 1 MRG oder der jeweilige Kategoriemietzins gem § 16 Abs 2 MRG idStF Anwendung fanden, unterliegt die Mietzinsbildung seit dem 3. WÄG entweder weiterhin dem angemessenen HMZ gem § 16 Abs 1 MRG, dem neu eingeführten Richtwertmietzins gem § 16 Abs 2-4 MRG iVm RichtWG oder dem am Vorbild des ehemaligen Kategoriemietzins orientierten, ebenfalls neu eingeführten Kategorie-D-HMZ gem § 16 Abs 5 MRG, sofern nicht ein freier HMZ (außerhalb der MRG-Vollanwendung) vereinbart werden kann.

Im Folgenden wird im Detail auf den Richtwertmietzins im Allgemeinen und auf den Lagezuschlag sowie dem absoluten Lagezuschlagsverbot in mietrechtlichen Gründerzeitvierteln im Speziellen eingegangen.

3.1 Entstehung

Trotz der Abhaltung einer parlamentarischen Enquete⁶⁰, der Bildung von Expertengruppen und langen Verhandlungen konnte das ursprüngliche Vorhaben der Regierung Vranitzky/Busek für die Periode 1990 bis 1994, ein zusammenfassendes, übersichtliches und verständliches Bundeswohngesetz zu schaffen, nicht umgesetzt werden.

Der als Kompromiss zu verstehende Initiativantrag für das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz vom 7. Juli 1993 begründete die beabsichtigten Änderungen im Mietrecht unter Bezugnahme auf das Arbeitsübereinkommen der Regierung beispielsweise mit der Befriedigung des qualitativen und quantitativen Wohnraumbedarfs, der Gewährleistung der Erschwinglichkeit von Wohnraum für einkommensschwächere Gruppen und der Begrenzung der *„Auswüchse [...] der Mietenentwicklung der letzten Zeit [...] unter Sicherung des erhaltenswürdigen Bestandes“*, wobei *„unter Bedachtnahme auf regionale Unterschiede eine spürbare Preisdämpfung“* erreicht werden sollte⁶¹. Der Initiativantrag sah eine Aufnahme der letztlich im neu eingeführten RichtWG enthaltenen Bestimmungen

⁶⁰ Stenographisches Protokoll, Parlamentarische Enquete zum Wohnrecht Enquete "Rechtsbereinigung, Harmonisierung und Neugestaltung bundesgesetzlicher Wohnrechtsbestimmungen mit dem Ziel, ein zusammenfassendes Bundeswohngesetz zu schaffen", 26.04.1991, <https://www.parlament.gv.at/gegenstand/XVIII/VER/3?selectedStage=100> (abgerufen am 28.12.2023).

⁶¹ IA 579/A BlgNR 18. GP, 42-45.

zur Ermittlung des Richtwertmietzinses durch Veränderung des § 16 MRG sowie der Neueinführung der §§ 15a, 16, 16a, 16b samt Änderung der Bezeichnung des bisherigen § 16a (zu § 16c) vor⁶².

Ein weiterer Initiativantrag der Abgeordneten Petrovic zur Änderung des Mietrechtsgesetzes vom 9. Juli 1993 fordert unter anderem die Ausdehnung des Vollenwendungsbereichs auf Teilanwendungstatbestände und schlägt die Ausweitung und Neugestaltung von Mietzinsbeschränkungen vor. Auf der einen Seite ermögliche die bisher zur Anwendung gelangende Mietzinsbildung auf Basis von vier Wohnungskategorien keine individuelle Mietzinsgestaltung. Auf der anderen Seite sei das Richtwertsystem praxisfremd und weder für Experten, noch für Mieter nachvollziehbar. Zunächst wird gefordert, den angemessenen Mietzins iSd § 16 Abs 1 MRG nur noch auf Geschäftsräume anzuwenden. Anschließend wird in den Absätzen 2 bis 5 eine neue Angemessenheitsgrenze auf Basis eines Grundwerts von 15 Schilling je Quadratmeter Nutzfläche und verschiedenen Zu- und Abschlägen definiert. Die zu berücksichtigenden Zuschläge mit jeweils als Prozentsatz angegebenen Höchstgrenzen umfassen neben der Grundausrüstung der Wohnung (WC und Wasser, Duschkabine, Badenische bzw Badezimmer in verschiedenen Größen, Gasetagen- oder Zentralheizung), die Sonderausstattung der Wohnung (Küchenzeile mit Geräten, Waschmaschine, Schallschutz- oder Energiesparfenster, Balkon/Terrasse bis/über 10 m²) und die Sonderausstattung der allgemeinen Teile und Gemeinschaftsanlagen (Lift, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, Kinderspielplatz, Waschküche, Schwimmbecken, Sauna und Garten oder Grünanlage), wobei für darüber hinausgehende wohnwerterhöhende Ausstattungen oder Einrichtungen weitere maximal 50 Prozent hinzugeschlagen werden können. Die Aufzählung der Zuschläge wäre damit zwar nicht taxativ, jedoch wären die angeführten Zuschläge jeweils prozentuell begrenzt und darüber hinausgehende Zuschläge mit insgesamt 50% des Grundwerts gedeckelt. Abschläge wären für den Erhaltungszustand der Wohnung und deren Ausstattung (Grundausrüstung der Wohnung älter als 20 bzw älter als 30 Jahre, veraltete Licht-, Gas- und Wasserleitungen, Baumängel, gesundheitsschädliche Mängel [Feuchtigkeit, Schimmel] und Sonderausstattungen älter als 15 Jahre), den Erhaltungszustand allgemeiner Teile und Gemeinschaftsanlagen (Sonderausstattungen älter als 20 Jahre, allgemein schlechter Erhaltungszustand des Hauses und Baumängel, die die Gesundheit oder Sicherheit von Gebäuden

⁶² IA 579/A BlgNR 18. GP, 18-23.

gefährden) und Umwelteinflüsse (Lärmbelastung durch Lage der Wohnung an einer Straße, Eisenbahnlinie oder in der Nähe eines Flughafens und Beeinträchtigung der Wohnqualität durch andere Einflüsse wie Immissionen, mangelnde Wasserqualität, kontaminiertes Erdreich) zu berücksichtigen. Eine Wertsicherung des Grundwerts und der Zu- und Abschläge auf Basis des Verbraucherpreisindex 1986 ist ebenfalls vorgesehen. Bemerkenswert ist, dass dadurch auch der Kategorie-D-Hauptmietzins weggefallen und durch die Idee der Grundmiete ersetzt worden wäre.⁶³

Aus dem Bericht des Bautenausschusses vom 12. Oktober 1993 ergibt sich Folgendes:

§ 15a MRG: Die Definition der Ausstattungskategorien und die Kategoriebeträge, die bislang dem Kategoriemietzins gem § 16 Abs 2 MRG idStF zugrunde lagen, wurden in den neu eingeführten § 15a MRG übernommen, wobei die Kategoriebeträge selbst seither nur noch als rechnerische Größe, beispielsweise für die Erhöhung der Hauptmietzinse im Rahmen eines §-18-Verfahrens sowie für das Verwaltungskostenpauschale gem § 22 MRG, und nicht mehr im Neuvermietungsfall relevant sind.

§ 16 Abs 2-4 MRG und RichtWG: Der Richtwertmietzins führe zu einer „*Neudefinition und Begrenzung der »angemessenen Mietzinse« im Neuvermietungsfall*“ durch Heranziehung von Richtwerten, die sich der Höhe nach am Standard von gut ausgestatteten, geförderten Neubauwohnungen orientieren würden. Bei der Ermittlung des Richtwertmietzinses würde auf die bereits bisher die Höhe des höchstzulässigen angemessenen HMZ iSd § 16 Abs 1 MRG bestimmenden Angemessenheitskriterien (Größe, Art, Beschaffenheit, Lage und Ausstattungs- und Erhaltungszustand) zurückgegriffen werden, wobei durch die Einführung der Richtwerte und der Definition der mietrechtlichen Normwohnung in § 2 RichtWG sowie des Zuschlags- und Abstrichverfahrens gem § 16 Abs 2-4 eine Ergänzung und Konkretisierung erfolge. Hinsichtlich der Ermittlung der Zuschläge und Abstriche werde das „*seit Jahren funktionierende System*“ der Nutzwertfestsetzung im Wohnungseigentumsrecht, welches ebenfalls auf der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens aufbaue, übernommen. Während „*Für die Ermittlung der Höhe eines Zuschlages oder Abstriches für die Abweichung von der »durchschnittlichen Lage« [...] ausdrücklich*“ die Berechnungsformel gem § 3 Abs 6 RichtWG (Grundkostenvergleich) und für „*bestimmte Umstände bzw. Ausstattungsunterschiede*“

⁶³ IA 597/A BlgNR 18. GP.

gleichsam „*ausdrücklich*“ die Bestimmungen des § 4 RichtWG maßgeblich seien, könne für „*alle übrigen wertbestimmenden Umstände [...] durch den Verweis auf § 5 WEG und durch das grundsätzliche Bewertungsschema für die Richtwertermittlung eine ausreichende Determinierung gegeben*“ eine „*ausdrückliche betragliche oder prozentuelle Festlegung unterbleiben*“, da in diesen Fällen eine Ermittlung entweder auf Basis der Herstellungs- bzw Errichtungskosten, der durchschnittlichen Lebensdauer sowie einer „Ertragskomponente“ von 4% oder, sofern keine Herstellungs- oder Errichtungskosten zuordenbar sind, anhand der Analogie zu § 5 WEG samt „*zum Teil recht einheitliche[r] Sachverständigen- und Gerichtspraxis*“ lösen lasse⁶⁴.

§ 16 Abs 5 MRG: Der fortan im Neuvermietungsfall anzuwendende Kategorie-D-HMZ würde in einer Höhe festgesetzt werden, die „*zur »bloßen Erhaltung« typischerweise notwendig*“ sei, um einerseits die zwangsweise Erhöhung von Hauptmietzinsen in §-18-Verfahren zu vermeiden sowie dem Regierungsziel der Sicherung erhaltenswerter Gebäude zu entsprechen. Die künftige betragliche Unterscheidung in brauchbare und unbrauchbare Wohnungen der Ausstattungskategorie D sei sachlich gerechtfertigt⁶⁵.

§ 1 RichtWG: Die Festsetzung der Richtwerte erfolge durch den „*Bundesminister für Justiz, der sich dazu eines Beirates zu bedienen hat, der mit sachkundigen Vertretern von Mieter- und Vermieterinteressengruppen besetzt wird*“ auf Basis der im geförderten, aufgrund der landesgesetzlichen Förderungsbestimmungen entweder Mietzinsbeschränkungen oder Bau- und Grundkostenbeschränkungen unterliegenden Neubau anfallenden Grundkosten und Baukosten, eines Ertragsanteils von 4% sowie eines „*Erhaltunganteil[s] (Abschreibung für Abnutzung)*“ von 1,5%⁶⁶.

§ 2 RichtWG: Die Definition der mietrechtlichen Normwohnung knüpfe an eine Wohnung der Ausstattungskategorie A an, wobei hinsichtlich der Beheizung konkretisiert werde, dass die mietrechtliche Normwohnung mit einer Etagenheizung oder gleichwertigen stationären Heizung – und nicht etwa mit einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage des gesamten Hauses – ausgestattet sei und zusätzlich zu den Ausstattungsmerkmalen gem § 15a Abs 1 Z1 MRG (§ 16 Abs 2 Z1 MRG idStF) die Wohnung einerseits in einem Gebäude mit ordnungsgemäßigem Erhaltungszustand liege, der in § 2 Abs 2

⁶⁴ AB 1268 BlgNR 18. GP 11-12.

⁶⁵ AB 1268 BlgNR 18. GP 11-13.

⁶⁶ AB 1268 BlgNR 18. GP 18.

RichtWG näher umschrieben werde, und andererseits eine durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) wie in § 2 Abs 3 RichtWG aufweise⁶⁷.

Hinsichtlich der Bestimmung des § 2 Abs 3 RichtWG wird besonders ausführlich Stellung genommen, wobei die Passagen in Hinblick auf den Themenschwerpunkt der vorliegenden Arbeit bis auf die Bildung des Konjunktivs im Folgenden unverändert bleiben.⁶⁸

Die Bewertung der Lage (Wohnumgebung) sei grundsätzlich nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens vorzunehmen. Es seien dabei die für eine Wohnnutzung maßgeblichen wertbildenden Umstände, die nicht schon durch den Ausstattungs- und Erhaltungszustand des Hauses und des Gebäudes sowie die Lage der Wohnung im Gebäude erfasst sind, zu berücksichtigen.

Unter einem „überwiegenden Gebäudebestand“ sei ein solcher zu verstehen, der einen Anteil von 50% übersteigt. Maßgeblich sei auch in diesem Fall die seinerzeitige (zwischen 1870 und 1917) Art der Bebauung, wobei nicht auf ganze Bezirke oder Stadtteile, sondern auf ein Gebiet abzustellen sei. Darunter seien mehrere Wohnblöcke oder Straßenzüge zu verstehen, für die diese gleichartige Gebäudecharakteristik festgestellt werden kann.

Mit dem letzten Satz würde klargestellt werden, dass Gebiete mit einer typisch gründerzeitlichen, dichten Bebauung mit Gebäuden, die im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend, also zu mehr als 50%, kleine und mangelhaft ausgestattete Wohnungen (sog. Substandardwohnungen) aufgewiesen haben, nicht besser als durchschnittlich eingestuft werden und daher keinen Lagezuschlag erhalten können. Daran ändere sich auch nichts, wenn diese Gebäude zwischenzeitlich im Standard angehoben wurden oder im Gebiet nunmehr auch neuere Bauten mit zeitgemäß ausgestatteten Wohnungen errichtet worden sind. Gebiete mit einem in der Zeit von 1870 bis 1917 errichteten Gebäudebestand, der seinerzeit überwiegend große und besser ausgestattete Wohnungen aufgewiesen hat, seien aber damit nicht erfasst.

Die Beschreibung und Definition einer „durchschnittlichen Lage (Wohnumgebung)“ durch einen bestimmten Gebäudetypus oder eine bestimmte Art der Bebauung dürfe aber

⁶⁷ AB 1268 BlgNR 18. GP 18.

⁶⁸ AB 1268 BlgNR 18. GP 18f.

nicht als Vermengung verschiedener Zuschlags- oder Abstrichkriterien, wie etwa Ausstattung der Wohnung oder des Hauses (§ 16 Abs 2 Z 1 und 2 MRG) oder Erhaltungszustand des Hauses (§ 16 Abs 2 Z 5 MRG), verstanden werden. Die jeweilige Beurteilung und Bewertung einzelner Zuschläge oder Abstriche habe immer gesondert zu erfolgen. Beim Lagekriterium könne aber nicht nur auf die für eine Bewertung nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens wesentlichen Grundpreisverhältnisse, sondern auch auf typische Bebauungsmerkmale, wie eben eine „gründerzeitliche“ Bebauung, abgestellt werden.

Dies deshalb, weil diese Art der Bebauung – sowohl in Wien und anderen Landeshauptstädten als auch in kleineren Städten – in nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens gleichartig bewerteten Lagen (Wohngebieten) anzutreffen sei.

Für Wien seien somit diejenigen sogenannten „Gründerzeitviertel“, wie etwa die nahe des Gürtels gelegenen Wohngebiete der Bezirke 5., 15., 16., 17. und 18. sowie weite Teile der Bezirke 2., 12., und 20. vom Begriff der „Durchschnittslage“ erfasst.

In kleineren Städten und Gemeinden sei die in Abs 3 beschriebene Art der gründerzeitlichen Bebauung und die damit verbundene Bewertung der Lage (Wohnumgebung) als durchschnittlich vor allem bei Siedlungsgebieten im räumlichen Zusammenhang mit größeren Gewerbe- und Industrieansiedlungen im selben Zeitraum anzutreffen.

3.2 Novellierungen

Die gesetzlichen Bestimmungen betreffend den Richtwertmietzins wurden in der Vergangenheit mehrfach novelliert. Im Folgenden wird eine Übersicht der Einführung und wesentlicher Änderungen gegeben:

Mit Wirksamkeit zum 01.03.1994 wurde mit dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz⁶⁹ das Richtwertsystem (§ 16 Abs 2 bis 4 MRG iVm RichtWG) eingeführt.

⁶⁹ Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das Mietrechtsgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz 1975; das Heizkostenabrechnungsgesetz, das Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982, das Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1983, das Wohnbauförderungsgesetz 1968 und das Wohnbauförderungsgesetz 1984 geändert werden und mit dem ein Richtwertgesetz (RichtWG) geschaffen wird (3. Wohnrechtsänderungsgesetz - 3. WÄG), BGBl I 1993/800.

Mit Wirksamkeit zum 01.04.2008 wurde mit dem mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz⁷⁰ die Vergleichsbasis für die Valorisierung der Richtwerte von den Dezemberwerten des Verbraucherpreisindex (VPI) 1986 auf die Jahresdurchschnittswerte des VPI 2000 umgestellt.

Mit Wirksamkeit zum 01.04.2009 wurde mit der Wohnrechtsnovelle 2009⁷¹ die gesetzliche Valorisierung der Richtwerte von einem jährlichen auf einen zweijährigen Rhythmus umgestellt.

Mit Wirksamkeit zum 01.01.2015 wurde mit der Wohnrechtsnovelle 2015⁷² der bis dahin mögliche Zuschlag für die Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung einer Etagenheizung, die er errichtet hat oder deren Errichtungskosten er übernommen hat, abgeschafft (§ 16 Abs. 2 Z 3 MRG).

Mit Wirksamkeit zum 01.04.2016 wurde mit dem 2. MILG⁷³ die Vergleichsbasis für die Valorisierung der Richtwerte von den Jahresdurchschnittswerten des VPI 2000 auf die Jahresdurchschnittswerte des VPI 2010 umgestellt und ein Entfall der Anpassung der Richtwerte am 01.04.2016 sowie eine verzögerte Wiederaufnahme des zweijährigen Valorisierungsrhythmus ab 01.04.2017 beschlossen.

Mit Wirksamkeit zum 01.04.2021 wurde mit dem MPFLG⁷⁴ ein Entfall der Anpassung der Richtwerte am 01.04.2021 sowie eine verzögerte Anpassung am 01.04.2022 und Wiederaufnahme des zweijährigen Valorisierungsrhythmus ab 01.04.2023 beschlossen.

⁷⁰ Bundesgesetz, mit dem zur Linderung der Inflationsfolgen bei den Wohnkosten das Richtwertgesetz geändert wird (Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz - MILG), BGBl I 2008/50.

⁷¹ Bundesgesetz, mit dem das Mietrechtsgesetz, das Richtwertgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz 2002, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und das Heizkostenabrechnungsgesetz geändert werden (Wohnrechtsnovelle 2009 – WRN 2009), BGBl I 2009/25.

⁷² Bundesgesetz, mit dem das Mietrechtsgesetz, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und das Wohnungseigentumsgesetz 2002 geändert werden und eine Regelung über die Erhaltung von Wärmebereitungsgeräten im Teilanwendungsbereich des § 1 Abs. 4 MRG getroffen wird (Wohnrechtsnovelle 2015 – WRN 2015), BGBl I 2014/100.

⁷³ Bundesgesetz, mit dem zur Linderung der Inflationsfolgen bei den Wohnkosten das Richtwertgesetz geändert wird (2. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz – 2. MILG), BGBl I 2016/12.

⁷⁴ Bundesgesetz, mit dem zur Linderung der Folgen der COVID-19-Pandemie bei den Wohnkosten das Mietrechtsgesetz und das Richtwertgesetz geändert werden (Mietzinsrechtliches Pandemiefolgenlinderungsgesetz – MPFLG), BGBl I 2021/59.

Durch das 3. MILG⁷⁵ wurde eine jährliche Anpassung der Richtwerte ab 01.04.2025 beschlossen. Für die Valorisierungen am 01.04.2025 und 01.04.2026 ist die jeweilige Jahresdurchschnittsinflation gegenüber dem Vorjahr – jedoch nur bis zu einem Höchstmaß von fünf Prozent – maßgeblich, während ab 01.04.2027 die Durchschnittsinflation der letzten drei Jahre heranzuziehen ist, wobei ein etwaiger fünf Prozent übersteigender Teil der Anpassung nur zur Hälfte Berücksichtigung finden darf.

3.3 Ermittlung des Richtwertmietzinses

Die Grundlage für die Berechnung des Richtwertmietzinses für einen konkreten Mietgegenstand bildet stets der Richtwert⁷⁶. Der Richtwert ist daher lediglich die Ausgangsbasis für die Ermittlung des Richtwertmietzinses. Die beiden Begriffe „Richtwert“ und „Richtwertmietzins“ sind daher keineswegs synonym zu verwenden.

Durch verschiedene Zuschläge zum und Abstriche vom Richtwert wird der Richtwertmietzins für einen konkreten Mietgegenstand ermittelt, von dem im Falle einer Befristung schließlich noch der Befristungsabschlag in Abzug zu bringen ist.

Die Untergrenze für den Richtwertmietzins bildet der Kategoriemietzins gem § 16 Abs 5 MRG, und die Obergrenze bildet der angemessene Hauptmietzins gem § 16 Abs 1 MRG⁷⁷.

Die Ermittlung des zulässigen Hauptmietzinses ist eine Rechtsfrage, die vom Gericht zu lösen ist. Ein Sachverständigengutachten kann daher nur zur Ermittlung des marktüblichen Mietzinses und somit als Orientierungshilfe für die Angemessenheitsprüfung im Rahmen der Klärung der Tatfrage dienen. Die Zulässigkeit und Höhe von Zuschlägen und Abstrichen hängt von den Umständen des Einzelfalles ab.⁷⁸

Im Folgenden wird auf die einzelnen Schritte bei der Ermittlung des Richtwertmietzinses näher eingegangen.

⁷⁵ Bundesgesetz, mit dem zur Linderung der Inflationsfolgen bei den Wohnkosten das Mietrechtsgesetz, das Richtwertgesetz und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert werden (3. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz – 3. MILG) BGBl I 2023/176.

⁷⁶ § 1 Abs 1 S2 RichtWG.

⁷⁷ VwGH 25.06.2008, 2005/12/0057.

⁷⁸ RIS-Justiz RS0116132, zuletzt 5 Ob 140/20d.

3.3.1 Richtwerte als Ausgangsbasis

Der Richtwert, als Ausgangsbasis für die Ermittlung des Richtwertmietzinses, wird für jedes Bundesland gesondert festgesetzt und als Betrag pro Quadratmeter Wohnnutzfläche und pro Monat angegeben⁷⁹.

Ursprünglich erfolgte die Festsetzung durch eine Verordnung für jedes Bundesland durch den Bundesminister für Justiz⁸⁰. Bei der (Neu-)Festsetzung der Richtwerte hatte der Bundesminister dabei die in § 3 RichtWG umschriebenen, komplexen Grundsätze sowie allfällige Gutachten des eingerichteten Beirats zu beachten⁸¹.

Bei dem ermittelten Richtwert je Bundesland handelte es sich letztlich um ein gewichtetes Preisband, das vom Beirat unter Einbindung von Vertretern der Anbieter und Nachfrager von Wohnraum nach dem Sachwertverfahren unter Orientierung an gut ausgestatteten geförderten Neubauwohnungen ermittelt wurde⁸².

Mit dem DRG 2006⁸³ wurden sowohl die Regelungen über die Neufestsetzung der Richtwerte aufgehoben als auch der Beirat aufgelöst.

Die Richtwerte unterlagen ursprünglich einer jährlichen Valorisierung nach Maßgabe der Veränderung der Dezemberwerte des VPI 1986⁸⁴. In der Folge erfolgten, wie bereits in Kapitel 3.2 dargelegt, mehrere Anpassungen der Valorisierungsregeln.

Im Folgenden werden die zuletzt gültigen Richtwerte ab 01.04.2023 dargestellt:⁸⁵

⁷⁹ § 1 Abs 1 S2 RichtWG.

⁸⁰ BGBl I 1994/141, BGBl I 1994/142, BGBl I 1994/143, BGBl I 1994/144, BGBl I 1994/145, BGBl I 1994/146, BGBl I 1994/147, BGBl I 1994/148.

⁸¹ § 7 RichtWG idStF BGBl I 1993/800.

⁸² Aus dem Koalitionsabkommen, RdW 1991, 34.

⁸³ Bundesgesetz, mit dem zur weiteren Deregulierung des Bundesrechts Rechtsvorschriften des Bundes aufgehoben sowie das Publizistikförderungsgesetz 1984, das ArbeitnehmerInnenschutzgesetz 1994, das Heeresgebührengesetz 2001, das Strafvollzugsgesetz, das Bewährungshilfegesetz, das allgemeine bürgerliche Gesetzbuch, das Richtwertgesetz, das Ausschreibungsgesetz 1989, das Spanische Hofreitschule-Gesetz, das Arbeitsmarktförderungsgesetz, das Waffengebrauchsgesetz 1969, das Bundes-Schulaufsichtsgesetz, das Schulorganisationsgesetz, die 7. Schulorganisationsgesetz-Novelle, das Land- und forstwirtschaftliche Bundesschulgesetz, das Schulzeitgesetz 1985, das Akademien-Studien-gesetz 1999, das Schulunterrichtsgesetz, das Schulpflichtgesetz 1985, das Bildungsdokumentations-gesetz, das Mineralrohstoffgesetz und das Erste Bundesrechtsbereinigungsgesetz geändert werden (Deregulierungsgesetz 2006 – DRG 2006), BGBl I 2006/113.

⁸⁴ § 5 RichtWG idStF BGBl I 1993/800.

⁸⁵ Kundmachung der Bundesministerin für Justiz über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwert-gesetz, BGBl II 2022/137.

Bundesland	Richtwert in EUR
Burgenland	6,09
Kärnten	7,81
Niederösterreich	6,85
Oberösterreich	7,23
Salzburg	9,22
Steiermark	9,21
Tirol	8,14
Vorarlberg	10,25
Wien	6,67

Sofern wirksam eine Wertsicherung vereinbart wurde, kann eine Anpassung des Hauptmietzinses bei bestehenden Mietverhältnissen nach Maßgabe der mietrechtlichen Wirksamkeit (idR der 1.4.) unter Einhaltung einer 14-tägigen Verständigungsfrist frühestens zum darauffolgenden Mietzinstermin (idR der 1.5.) vorgenommen werden⁸⁶.

3.3.2 Mietrechtliche Normwohnung als Vergleichsmaßstab

Die Ermittlung des Richtwertmietzinses durch Berücksichtigung erhöhender Zuschläge und vermindernder Abstriche erfolgt auf Basis der fiktiven, im Gesetz umschriebenen „mietrechtlichen Normwohnung“ gem § 1 Abs 1 S1 RichtWG ausgehend vom jeweiligen Richtwert:

- Nutzfläche zwischen 30 und 130 Quadratmetern
- Brauchbarer Zustand
- Zimmer (Hauptraum)
- Küche oder Kochnische
- Vorraum
- WC im Wohnungsinnen
- Baderaum oder Badenische in zeitgemäßem Standard
- Etagenheizung oder gleichwertige stationäre Heizung
- Wohnung in einem Gebäude mit einem ordnungsgemäßen Erhaltungszustand

⁸⁶ § 16 Abs 9 MRG.

- Lage der Liegenschaft in einer durchschnittlichen Lage (Wohnumgebung)

Nach hA ist auch die zusätzliche Warmwasserentnahmestelle außerhalb des Bades (üblicherweise in der Küche) ein Merkmal der mietrechtlichen Normwohnung⁸⁷.

Die mietrechtliche Normwohnung bezieht sich auf den historischen Standard einer typischen Altbauwohnung⁸⁸ (Baubewilligung vor dem 09.05.1945⁸⁹).

Darüber hinaus enthalten die Empfehlungen des aufgelösten Beirats folgende Charakterisierung der mietrechtlichen Normwohnung:⁹⁰

- Zweckbestimmung der Wohnung: ausschließlich zu Wohnzwecken
- Stockwerkslage: im ersten Stock (über dem Erdgeschoß)
- Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft:
 - o (Schlichtes) Kellerabteil
 - o Kein Balkon
 - o Keine Loggia
 - o Keine Terrasse
 - o Kein Dachbodenabteil

3.3.3 Zuschläge und Abstriche

Zur Ermittlung des Richtwertmietzinses für eine konkrete Wohnung sind Abweichungen von der mietrechtlichen Normwohnung werterhöhend (durch Zuschläge) und wertmindernd (durch Abstriche) zu berücksichtigen. Dabei ist der Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses maßgeblich, und es ist auf die allgemeine Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Lebens abzustellen.⁹¹

Bei dem wertenden Vergleich zur mietrechtlichen Normwohnung sind folgende Umstände zu berücksichtigen:⁹²

⁸⁷ Würth, Richterseminar zum neuen Mieten- und Wohnungseigentumsgesetz, wobl 1994, 93 (93); Ostermayer, Richtwertmietzins und Durchschnittslage, wobl 1994, 138 (139, FN 6) mit Verweis auf Würth, wobl 1993, 195; Ostermayer, Mietrecht, Anm 1 zu § 2 Abs 3 RichtWG; Dirnbacher/Heindl/Rustler, 51.

⁸⁸ RIS-Justiz RS0115605, zuletzt 5 Ob 170/18p.

⁸⁹ OGH 01.10.2002, 5 Ob 230/02p.

⁹⁰ Kundmachung des Bundesministers für Justiz, ZI 7127/86-I 7/94, verlautbart im Amtsblatt zur Wiener Zeitung vom 30.08.1994.

⁹¹ § 16 Abs 2 MRG.

⁹² § 16 Abs 2 Z1 bis Z5 sowie Abs 3 und 4 MRG.

1. *die Zweckbestimmung der Wohnung, ihre Stockwerkslage, ihre Lage innerhalb eines Stockwerks, ihre über oder unter dem Durchschnitt liegende Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft, beispielsweise mit Balkonen, Terrassen, Keller- oder Dachbodenräumen, Hausgärten oder Abstellplätzen, ihre sonstige Ausstattung oder Grundrißgestaltung, [...]*
2. *die Ausstattung der Wohnung (des Gebäudes) mit den in § 3 Abs. 4 RichtWG angeführten Anlagen, Garagen, Flächen und Räumen, wobei die jeweiligen Zuschläge mit den bei der Ermittlung des Richtwerts abgezogenen Baukostenanteilen begrenzt sind,*
3. *die Lage (Wohnumgebung) des Hauses,*
4. *der Erhaltungszustand des Hauses,*
5. *die gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung niedrigere Ausstattungskategorie bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie B und bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie C durch entsprechende Abstriche.*

Die Aufzählung der Umstände, die einen Zuschlag bzw einen Abstrich rechtfertigen, ist grundsätzlich taxativ. Der OGH weist allerdings darauf hin, dass selbst eine taxative Aufzählung eine Analogie in gewissen Fällen nicht gänzlich ausschließt⁹³. Die Rsp verneinte in einer E die Zulässigkeit eines Abstrichs für vom Mieter übernommene Wartungs- und Instandhaltungspflichten mangels ausreichender Analogiegrundlage, da sich die Zuschläge und Abstriche mit Ausnahme der Zweckbestimmung stets auf die tatsächliche Beschaffenheit der Wohnung bzw des Hauses beziehen und nicht auf vertragliche Vereinbarungen abstellen⁹⁴.

Mitvermietetes Inventar wie bspw eine Einbauküche kann über ein Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände iSd § 25 MRG abgegolten werden, nicht jedoch über einen Zuschlag zum Richtwert⁹⁵. Eine gesonderte Vereinbarung ist notwendig⁹⁶.

Für die Ermittlung eines Zuschlags⁹⁷ für die Ausstattung der Wohnung bzw des Gebäudes gem § 16 Abs 2 Z2 bilden die in der Richtwertfestsetzung auf die einzelnen Gebäudeteile

⁹³ RIS-Justiz RS0008928, 5 Ob 164/09t.

⁹⁴ OGH 15.12.2009, 5 Ob 164/09t.

⁹⁵ RIS-Justiz RS0117876, 5 Ob 296/02v.

⁹⁶ RIS-Justiz RS0117878, zuletzt 5 Ob 213/15g.

⁹⁷ Ein Abstrich kommt hier nicht in Betracht (vgl. *Lovrek/Stabentheiner* in GeKo Wohnrecht I § 16 MRG Rz 62 [Stand 1.10.2017, rdb.at]).

entfallenden Abzugsquoten die jeweilige Höchstgrenze⁹⁸. Ein solcher Zuschlag ist jedoch nur zulässig, wenn eine sinnvolle Benutzung der Ausstattung für die bewertungsgegenständliche Wohnung (zumindest zeitweise⁹⁹) möglich ist und den konkreten Wohnwert positiv beeinflusst.¹⁰⁰

Eine bestimmte Reihung der Zuschläge und Abstriche ist nicht vorgesehen, da diese jeweils ausgehend vom Richtwert als Berechnungsbasis zu ermitteln und anschließend zu saldieren sind, und der daraus gebildete Saldo zum Richtwert zu addieren bzw. subtrahieren ist¹⁰¹. Die Zuschläge und Abstriche sind jedoch nicht isoliert voneinander zu betrachten und einfach zu saldieren, sondern es ist eine Gesamtschau anzustellen¹⁰². Eine Auflistung und Bewertung jeglicher kleinster Ausstattungsdetails und deren Zusammenzählen ist daher als überzogen zu beurteilen¹⁰³. Dies betrifft in der Praxis insbesondere die Frage, ob der ermittelte Richtwertmietzins den angemessenen HMZ, der als Obergrenze gilt¹⁰⁴, überschreitet.

Bei der Ermittlung der Zuschläge und Abstriche können unter anderem die Empfehlungen¹⁰⁵ des ehemaligen Beirats des Bundesministeriums für Justiz (§ 7 RichtWG idStF), welche zwar unverbindlich sind, aber zumindest teilweise Verkehrsgeltung erlangt haben, herangezogen werden. Ergänzend können auch die Richtlinien der Magistratsabteilung 25 der Stadt Wien beachtet werden, welche für Entscheidungen der Schlichtungsstelle für Wohnrechtsangelegenheiten (MA 50) maßgeblich sind.

Zur Zulässigkeit und Höhe von Zuschlägen und Abstrichen liegen zahlreiche höchstgerichtliche Entscheidungen und Beiträge in Fachzeitschriften vor.

⁹⁸ Würth, Mietzinsbildung nach dem MRG idF des 3. WÄG, wobl 1993, 193 (195).

⁹⁹ RIS-Justiz RS0111188, zuletzt 5 Ob 42/15k.

¹⁰⁰ Lovrek/Stabentheiner in GeKo Wohnrecht I § 16 MRG Rz 62f (Stand 1.10.2017, rdb.at).

¹⁰¹ RIS-Justiz RS0126362, 5 Ob 53/10w.

¹⁰² RIS-Justiz RS0117881, zuletzt 5 Ob 140/20d.

¹⁰³ RIS-Justiz RS0117880, 5 Ob 296/02v.

¹⁰⁴ VwGH 25.06.2008, 2005/12/0057.

¹⁰⁵ Amtsblatt zur Wiener Zeitung (Nr 199 vom 30. August 1994); auszugsweise abgedruckt in wobl 1994, 201.

3.3.4 Befristungsabschlag

Es sei an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass im Fall eines befristeten Mietverhältnisses vom Richtwertmietzins ein Befristungsabschlag iHv 25% abzuziehen ist¹⁰⁶.

Zu beachten sind bei länger zurückliegenden Mietvertragsabschlüssen die jeweiligen historischen Befristungsbestimmungen samt mieterseitiger Verlängerungsoptionen sowie Befristungsabschlägen in differierender Höhe¹⁰⁷.

3.4 Lagezuschlag

Durch das Vergleichskriterium der Lage (Wohnumgebung) gem § 16 Abs 2 Z3 MRG soll das konkrete räumliche Umfeld sowie dessen Auswirkung auf den Wohnwert Berücksichtigung finden¹⁰⁸.

Eingangs sei hervorgehoben, dass unabhängig von den nachfolgenden Ausführungen die Berücksichtigung eines Lagezuschlags in einem mietrechtlichen Gründerzeitviertel (siehe dazu Kapitel 3.5) von vornherein jedenfalls ausgeschlossen ist.

Außerhalb eines mietrechtlichen Gründerzeitviertels sind zunächst die formalen Voraussetzungen zur schriftlichen Bekanntgabe jener Umstände, die einen Lagezuschlag rechtfertigen, einzuhalten, damit ein Lagezuschlag rechtswirksam vereinbart wurde. Wurde der Lagezuschlag rechtswirksam vereinbart, ist als nächster Schritt die Überdurchschnittlichkeit der Lage (Wohnumgebung) zu beurteilen. Wenn die Lagequalität überdurchschnittlich ist, kann im Anschluss der Lagezuschlag der Höhe nach im Rahmen eines Grundkostenvergleichs ermittelt werden.

Im Folgenden werden die einzelnen Kriterien erläutert.

3.4.1 Formale Voraussetzung (schriftliche Bekanntgabe)

Als formale Voraussetzung für die Berücksichtigung eines Lagezuschlags bestimmt § 16 Abs 4 HS 2 MRG, dass die schriftliche Bekanntgabe der dafür maßgeblichen Umstände

¹⁰⁶ § 16 Abs 7 MRG.

¹⁰⁷ Übersicht dazu in: *Kothbauer*, Mietrecht Österreich, ÖVI, 1009ff.

¹⁰⁸ *Lovrek/Stabentheiner* in GeKo Wohnrecht I § 16 MRG Rz 64 (Stand 1.10.2017, rdb.at).

an den Mieter spätestens beim Zustandekommen des Mietvertrags erfolgen muss. Es handelt sich dabei um eine zwingende Schutzbestimmung zugunsten des Mieters, die eine Überprüfbarkeit der Berechtigung eines Lagezuschlags ermöglichen soll¹⁰⁹.

Die Rsp legt keinen allzu strengen Maßstab an und beurteilt stichwortartige, teils völlig allgemein gehaltene Formulierungen als ausreichend:

- „zentrale Verkehrslage des Hauses“ (Wollzeile im 1. Bezirk)¹¹⁰
- „verkehrsgünstige Lage mit Grünblick“ (BG Hietzing)¹¹¹
- „ruhige, zentrumsnahe Lage in Innsbruck“ (BG Innsbruck)¹¹²
- „gute Lage (Nähe zum 7. Bezirk/zur Innenstadt), gute Verkehrsanbindung sowie Infrastruktur“ (8. Bezirk)¹¹³
- „gute Infrastruktur, die Lage, die Wohnumgebung des Hauses etc.“ (Schönburgstraße im 4. Bezirk)¹¹⁴

Die Formulierung „außerhalb eines Gründerzeitviertels“ ist für sich gesehen hingegen nicht ausreichend¹¹⁵.

In der Praxis werden die maßgeblichen Umstände meist im Mietvertrag aufgenommen. Die Rsp hat jedoch klargestellt, dass auch eine Bekanntgabe auf einem nicht unterschriebenen Schriftstück ausreichend ist und nicht nur durch den Vermieter, sondern auch durch einen von ihm beauftragten Immobilienmakler erfolgen kann¹¹⁶. Das Schriftstück muss dem Mieter tatsächlich zugehen und entweder per Post übermittelt oder persönlich überreicht werden¹¹⁷. Ob eine Übermittlung per E-Mail ausreichend ist, wurde von der Rsp

¹⁰⁹ RIS-Justiz RS0111820; RS0111201, zuletzt 5 Ob 100/21y.

¹¹⁰ OGH 13.07.2000, 5 Ob 180/00g.

¹¹¹ OGH 26.09.2000, 5 Ob 216/00a.

¹¹² OGH 16.01.2001, 5 Ob 241/00b.

¹¹³ OGH 23.09.2021, 5 Ob 115/21d.

¹¹⁴ OGH 7.10.2021, 5 Ob 100/21y.

¹¹⁵ RIS-Justiz RS0111202, 5 Ob 199/98w.

¹¹⁶ OGH 29.09.2016, 5 Ob 71/16a = immolex 2017/1 (*Ruckenbauer*).

¹¹⁷ RIS Justiz RS0112447, zuletzt 5 Ob 71/16a.

bislang nicht geklärt (zust *Kothbauer*¹¹⁸). Nicht ausreichend wäre hingegen das Vorzeigen und Erörtern eines Gutachtens¹¹⁹ oder der Verweis auf ein solches Gutachten im Mietvertrag¹²⁰.

Nicht notwendig ist die Offenlegung der Berechnungsgrundlagen für den Lagezuschlag, wie etwa der Verkehrswert der unbebauten Liegenschaft oder die bebaubare (richtig wäre mE: erzielbare) Nutzfläche¹²¹.

3.4.2 Zulässigkeit eines Lagezuschlags dem Grunde nach (Lagequalität)

Gem § 16 Abs 4 MRG ist ein Lagezuschlag nur zulässig, wenn die Lage der konkreten Liegenschaft besser ist als die in § 2 Abs 3 RichtWG definierte durchschnittliche Lage, wobei die Qualifikation als „besser als durchschnittlich“ nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens erfolgt¹²². Eine teilweise Berücksichtigung eines Lagezuschlags ist nicht vorgesehen: Bei Vorliegen einer überdurchschnittlichen Lage gebührt der volle ermittelte Lagezuschlag, bei unterdurchschnittlichen oder durchschnittlichen Lagen überhaupt kein Lagezuschlag¹²³.

Mangels konkreter Festlegungen des Gesetzgebers ist eine eindeutige Operationalisierung des Begriffs der überdurchschnittlichen Lage nicht ohne weiteres möglich¹²⁴.

Bereits *Andiel/Fassmann/Ostermayer*¹²⁵ beurteilen Kriterien wie Grünflächenbesatz, Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder Sozialprestige des Wohnorts als schwer messbar.

¹¹⁸ *Kothbauer*, Mietrecht Österreich, ÖVI, 365.

¹¹⁹ RIS-Justiz RS0112446, zuletzt 5 Ob 5/00x.

¹²⁰ RIS-Justiz RS0112448, zuletzt 5 Ob 238/99g.

¹²¹ LGZ Wien 03.12.1997, 41 R 499/97d = MietSlg 49.295.

¹²² RIS-Justiz RS0111204, zuletzt 5 Ob 27/23s.

¹²³ *Lovrek/Stabentheiner* in GeKo Wohnrecht I § 16 MRG Rz 82 (Stand 1.10.2017, rdb.at) unter Verweis auf LGZ Wien 41 R 178/04m = MietSlg 56.299

¹²⁴ *Ostermayer*, Richtwertmietzins und Durchschnittslage, wobl 1994, 138 (139).

¹²⁵ *Andiel/Fassmann/Ostermayer*, Was ist die Wohnlage wert? Das Mietrechtsgesetz und die Bestimmung des Lagezuschlags zum Richtwert, in: Mitteilungen der Österreichischen Geographischen Gesellschaft (Hrsg.) 136. Jahrgang (Jahresband), 1994, 71-92.

Für *Schuster*¹²⁶ ergibt sich bereits aus der logisch-grammatikalischen Auslegung der Beifügung des Klammerausdrucks „Wohnumgebung“ eine präzisierende, ein- oder abgrenzende Klarstellung des Lagebegriffs. Demnach sollen *„nicht alle für das wertbestimmende Merkmal „Lage“ gewöhnlich („nach der Verkehrsauffassung“) herangezogenen Faktoren maßgeblich sein“*, sondern auf einen engeren Kreis von Bewertungsfaktoren einzuschränken, nämlich *„Aussicht (Grünlage), die Lärm- und Geruchsbelästigungen, die in unmittelbarer Nähe verfügbaren Einrichtungen (zB Freizeit-, Sport-, Kultur-, Einkaufs-, Bildungsinfrastruktur) [...]“*. *„Das allgemeine Angebot an Verkehrsinfrastruktur“* hingegen solle – ohne jegliche Begründung – nicht wertbestimmend sein.

Zur Beurteilung, ob es sich um eine (unter-)durchschnittliche oder überdurchschnittliche Lage handelt, bedarf es eines wertenden Vergleichs mit anderen Lagen (Wohnumgebungen)¹²⁷. Es erfolgt somit ein wertender Vergleich der Lagequalität zwischen der Liegenschaft, bezeichnet als „Lage (Wohnumgebung)“, einerseits und der durchschnittlichen Lage, bezeichnet als „Referenzgebiet“, andererseits.

Im Ergebnis ist in Wien als Referenzgebiet auf jene Teile des Wiener Stadtgebiets abzustellen, die einander nach der Verkehrsauffassung in ihren Bebauungsmerkmalen gleichen und daher ein einigermaßen einheitliches Wohngebiet bilden¹²⁸. Es ist daher nicht ein Vergleich der Lage der Liegenschaft mit einem Gemeindebezirk oder gar dem gesamten Stadtgebiet anzustellen, sondern eben mit dem von der Rsp definierten „Referenzgebiet“.

Als Reaktion auf die „Referenzgebietsjudikatur“ wurde das Wiener Stadtgebiet von *Fritz/Funk-Fantini* anhand der in der von der MA 18 veröffentlichten Realnutzungskarte¹²⁹ angegebenen Bebauungsdichte in drei Referenzgebiete eingeteilt¹³⁰:



Referenzgebiet 1 – Wohngebiete mit dichter Bebauung:

Dichtes Wohn(misch)gebiet unter teilweiser Beimengung großvolumiger, solitärer Wohn(misch)bauten sowie Geschäfts-/Kern- und Mischgebieten

¹²⁶ *Schuster*, Ausgewählte Rechtsfragen der Mietzinsbildung nach dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (3. WÄG), wobl 1996, 85 (93).

¹²⁷ 5 Ob 27/23s; 5 Ob 83/22z; 5 Ob 140/20d; 5 Ob 74/17v.

¹²⁸ RIS-Justiz RS0131812, erstmals 5 Ob 74/17v, zuletzt 5 Ob 27/23s.

¹²⁹ Realnutzungskarte 2022, Stadt Wien, wien.gv.at/stadtentwicklung/grundlagen/stadtforschung/siedlungsentwicklung/realnutzungskartierung/ (abgerufen am 28.12.2023).

¹³⁰ *Fritz/Funk-Fantini*, Die Ermittlung der Lagequalität, Linde (2023), 57-63.

- **Referenzgebiet 2 – Wohngebiete mit mitteldichter Bebauung:**
Wohn(misch)gebiet mittlerer Dichte und teilweiser Beimengung alter Ortskerne mit wenig dichter Mischnutzung
- **Referenzgebiet 3 – Wohngebiete mit lockerer Bebauung:**
lockere Wohn(misch)gebiete und restliches Stadtgebiet

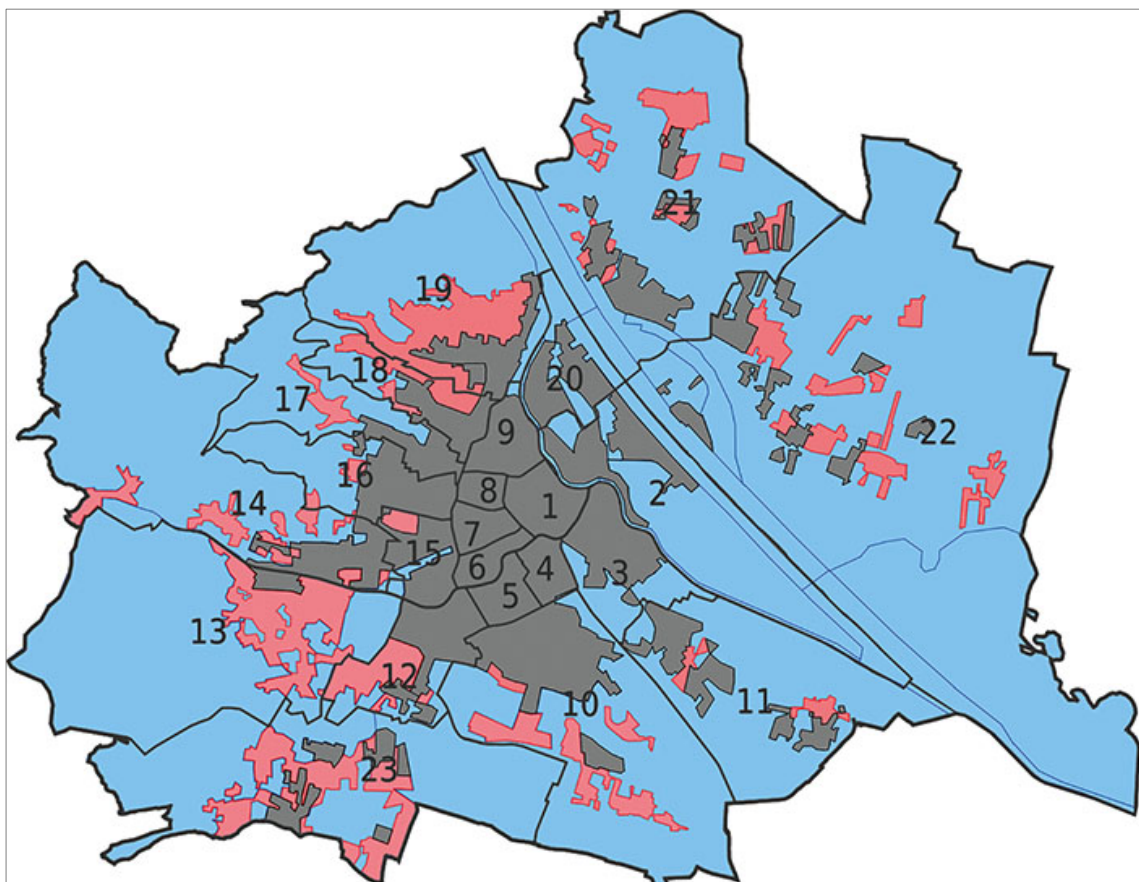


Abbildung 3: Referenzgebietskartierung (Quelle: Fritz/Funk-Fantini, 63 mwN)

Als Vergleichskriterien sind verschiedene Lagemerkmale heranzuziehen, deren Ausprägung in der konkreten Lage (Wohnumgebung) der durchschnittlichen Ausprägung im jeweiligen Referenzgebiet gegenübergestellt wird.

Maßgeblich für die Beurteilung „nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens“ sind unterschiedliche Faktoren und Standorteigenschaften, die die „Infrastruktur“ im weitesten Sinn darstellen, wie beispielsweise:¹³¹

¹³¹ OGH 31.05.2023, 5 Ob 27/23s mit Verweis auf 5 Ob 83/22z mwN.

- Verkehrsanbindung (öffentlicher Verkehr und Individualverkehr)
- Versorgung mit Geschäften des täglichen Bedarfs
- Bildungs- und Fürsorgeeinrichtungen
- Gesundheitsversorgung
- kulturelles Angebot
- Sport- und Freizeitanlagen
- Parks, Grünflächen und Gewässer
- Immissionen (über dem erwartbaren Ausmaß liegende Verkehrs-, Abgas- und Lärmbelastung vs. besondere Grünruhelage)
- Image der Wohnumgebung

Zur abschließenden Beurteilung der Unterdurchschnittlichkeit, Durchschnittlichkeit oder Überdurchschnittlichkeit der Lage (Wohnumgebung) ist eine Gesamtschau anzustellen, die unter Gewichtung der einzelnen Lagecharakteristika nach den Umständen des jeweiligen Einzelfalls zu erfolgen hat, da die Lagequalität nur insgesamt erfasst werden kann. Die Auflistung und Bewertung einzelner Lagefaktoren – die in der Sachverständigenpraxis durchaus üblich ist¹³² – kann dabei nur ein Kontrollinstrument sein.¹³³

3.4.3 Ermittlung des Lagezuschlags der Höhe nach (Grundkostenvergleich)

Die Höhe des Lagezuschlags (oder -abstrichs) erfolgt durch einen Vergleich der Grundkosten der Liegenschaft mit den im Rahmen der Richtwertfestsetzung berücksichtigten Grundkosten und somit im Vergleichswertverfahren iSd § 3 LBG¹³⁴.

Bei der Ermittlung des Lagezuschlags bzw -abstrichs gem § 16 Abs 3 ist ein Grundkostenvergleich anzustellen, bei dem zunächst der für die konkrete Gegend üblicherweise aufgewendete Grundkostenanteil je Quadratmeter erzielbarer Wohnnutzfläche dem im Rahmen der Richtwertermittlung berücksichtigten Grundkostenanteil gem § 3 Abs 2 und Abs 5 RichtWG gegenübergestellt wird; anschließend wird von der sich dabei ergebenden Differenz ein Anteil von 0,33% gem § 4 Abs 1 RichtWG als zulässiger Lagezuschlag ermittelt, wobei auf unbebaute, für Wohnbauten geeignete Grundstücke abzustellen ist. Für die Berechnung der Höhe des zulässigen Lagezuschlags bzw -abstrichs ordnet § 16

¹³² Fritz/Funk-Fantini, Die Ermittlung der Lagequalität, Linde (2023).

¹³³ 5 Ob 83/22z mwN.

¹³⁴ Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG) idF BGBl 1992/150.

Abs 3 MRG genaue Anweisungen an, weshalb die Ermittlung nicht nach Ermessen des Gerichts iSd § 273 ZPO erfolgen darf, sondern Sachverständigen obliegt.¹³⁵

Ein Abweichen von der im Gesetz definierten Methodik – beispielsweise durch Rückrechnung des anteiligen Grundkostenanteils aus den Verkehrswerten von Wohnungen im Wege der Residualwertmethode – ist auch dann unzulässig, wenn die Ermittlung im Einzelfall Schwierigkeiten bereitet¹³⁶.

Zulässig ist hingegen die Rückrechnung des anteiligen Grundkostenanteils aus dem Verkehrswert mit Abbruchobjekten bebauter Liegenschaften im Wege der Residualwertmethode, was mangels Vergleichstransaktionen unbebauter Grundstücke insbesondere im innerstädtischen Gebiet anwendbar ist¹³⁷.

Im Folgenden wird ein Berechnungsbeispiel schrittweise dargelegt:

Zunächst sind die Bebauungsbestimmungen der konkreten Liegenschaft zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses zu erheben. Dazu ist eine Einsichtnahme in den jeweiligen Bebauungsplan notwendig. In Wien können sämtliche Flächenwidmungs- und Bebauungspläne in einem GIS¹³⁸-Onlineportal abgerufen werden¹³⁹, wobei darauf zu achten ist, dass nur die Plandokumente, die vom Gemeinderat als Verordnungen beschlossen wurden, rechtsverbindlich sind, während die Planabfrage im Onlineportal selbst nur unverbindliche Informationen bereitstellt¹⁴⁰. Durch die Erhebung der ungefähr bebaubaren Grundstücksfläche durch Messungen und Berücksichtigung der planlichen und textlichen Bebauungsbestimmungen wird zunächst die erzielbare Bruttogeschossfläche¹⁴¹ – die neben den Wandflächen auch das Stiegenhaus usw. beinhaltet – ermittelt. Ausgehend davon ist mittels eines entsprechenden Abschlags die erzielbare Nutzfläche (m² NFL) zu berechnen.

¹³⁵ RIS-Justiz RS0114795, zuletzt 5 Ob 100/21y.

¹³⁶ OGH 27.06.2006, 5 Ob 78/06s mit Verweis auf 5 Ob 241/00b.

¹³⁷ OGH 06.11.2018, 5 Ob 170/18p.

¹³⁸ Geographisches Informationssystem.

¹³⁹ Onlineauskunft Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, wien.gv.at/flaechenwidmung/public/.

¹⁴⁰ Flächenwidmungs- und Bebauungsplan – Hilfe, wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/hilfe-text/index.html (abgerufen am 28.12.2023).

¹⁴¹ vgl. ÖNORM B 1800: Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken und zugehörigen Außenanlagen, Ausgabe 2013.

Anschließend sind Transaktionen vergleichbarer, für Wohnbauten geeigneter Liegenschaften zu recherchieren. Da hierbei wie bereits erwähnt auch Abbruchobjekte herangezogen werden dürfen, sind neben Kaufpreisdatenbanken wie immounited¹⁴² oder ImmoNet.ZT¹⁴³ auch Datenbanken zu Neubauprojekten wie ExploReal¹⁴⁴ und selbstständige Internetrecherchen zu Bauträgerprojekten hilfreich. Die grundbücherlichen Kaufverträge werden seit 2006 im elektronischen Urkundenarchiv gespeichert und können online gegen ein geringes Entgelt – ähnlich wie eine Grundbuchsabfrage – abgerufen werden. Abweichende Eigenschaften der Vergleichsobjekte sind durch begründete, nachvollziehbare Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen¹⁴⁵. Insbesondere ist eine zeitliche Anpassung anhand des Abschlusses des jeweiligen Kaufvertrages gegenüber dem Stichtag der Bewertung¹⁴⁶ vorzunehmen. Bei Abbruchobjekten sind im Wege des Residualwertverfahrens¹⁴⁷ vor allem die angemessenen Abbruchkosten in Abzug zu bringen, um eine Vergleichbarkeit herzustellen. Auch für die Vergleichstransaktionen ist die erzielbare Nutzfläche zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses zu ermitteln, um als Ergebnis für jedes einzelne Vergleichsobjekt den Grundkostenanteil pro Quadratmeter Nutzfläche darstellen zu können.

Aus den Vergleichstransaktionen kann nun der übliche Grundkostenanteil der Liegenschaft (€/m² NFL) abgeleitet werden.

Zur abschließenden Ermittlung des Lagezuschlags wird der bei der Richtwertfestsetzung berücksichtigte, zum jeweiligen Stichtag gültige Grundkostenanteil vom Grundkostenanteil der Liegenschaft subtrahiert und mit dem gesetzlich vorgegebenen Multiplikator von 0,33% multipliziert.

Bei einem üblichen Grundkostenanteil von € 750 errechnet sich der zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses am 01.10.2019 zulässige Lagezuschlag wie folgt:

$$\text{Lagezuschlag} = (\text{GKA der Liegenschaft} - \text{im Richtwert berücksichtigter GKA}) * 0,33\%$$

$$\text{Lagezuschlag} = (\text{€ 1.400,00} - \text{€ 299,97}) * 0,33\%$$

¹⁴² immounited.com.

¹⁴³ immonetzt.at.

¹⁴⁴ exploreal.at.

¹⁴⁵ Reithofer/Stocker, Bodenwertermittlung, ZLB 2020/39, 85.

¹⁴⁶ üblicherweise der Zeitpunkt des Abschlusses der Mietzinsvereinbarung.

¹⁴⁷ vgl. ÖNORM B 1802-3: Liegenschaftsbewertung - Teil 3: Residualwertverfahren, Ausgabe 2014.

Lagezuschlag = € 3,63 /m² NFL

Die Höhe des zulässigen Lagezuschlags beträgt daher im Beispiel € 3,63 pro Quadratmeter Wohnnutzfläche pro Monat.

3.5 Gründerzeitviertel

§ 2 Abs 3 HS 2 RichtWG schränkt die Zulässigkeit eines Lagezuschlags dem Grunde nach durch ein weiteres Kriterium ein, wonach Lagen in einem mietrechtlichen Gründerzeitviertel von vorneherein und unabhängig von der allgemeinen Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Lebens als (unter-)durchschnittlich zu beurteilen sind¹⁴⁸:

„[...] eine Lage (Wohnumgebung) mit einem überwiegenden Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) aufgewiesen hat, [ist] höchstens als durchschnittlich einzustufen [...]“.

Im Ergebnis sind Lagen in einem mietrechtlichen Gründerzeitviertel unabhängig von der tatsächlichen Lagequalität (Lagezuschlag dem Grunde nach) und den tatsächlichen Grundkosten (Lagezuschlag der Höhe nach) von einem Lagezuschlag absolut ausgeschlossen.

Wie die Rechtsprechung klargestellt hat, ist eine Lage (Wohnumgebung) als „Gründerzeitviertel“ zu beurteilen, wenn folgende zwei Kriterien kumulativ erfüllt sind:¹⁴⁹

1. Innerhalb der Lage (Wohnumgebung) überwiegt gegenwartsbezogen – zum Zeitpunkt der Mietzinsvereinbarung – jener Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde, gegenüber dem vor 1870 und nach 1917 errichteten Gebäudebestand, und
2. der zwischen 1870 bis 1917 errichtete Gebäudebestand wies zum Zeitpunkt der jeweiligen Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) auf.

¹⁴⁸ RIS-Justiz RS0111204, zuletzt 5 Ob 27/23s.

¹⁴⁹ OGH 5 Ob 137/20p = *Reithofer*, Das Überwiegen im Gründerzeitviertel, eins, zwei oder drei?, wobl 2021, 97; *Hausmann/Reithofer* in *Hausmann/Vonkilch* (Hrsg), Kommentar Österreichisches Wohnrecht - MRG⁴ (2021) zu § 16 MRG Rz 64; *Richter*, Gründerzeitviertel im Wandel - die Lage (Wohnumgebung) iSd § 2 Abs 3 RichtWG, immolex 2017, 202.

Sofern beide Merkmale erfüllt sind, liegt ein mietrechtliches Gründerzeitviertel vor, und ein Lagezuschlag ist ausgeschlossen. Der Umkehrschluss, jede Lage außerhalb eines Gründerzeitviertels sei als überdurchschnittlich zu beurteilen und ein Lagezuschlag daher gerechtfertigt, ist unzulässig¹⁵⁰.

Eine in der Vergangenheit als Gründerzeitviertel beurteilte Lage kann durch den Abbruch von Gebäuden aus der Zeit von 1870 bis 1917 ihre diesbezügliche Eigenschaft verlieren, da das gegenwartsbezogene Kriterium des Überwiegens des zwischen 1870 und 1917 errichteten Gebäudebestands wegfallen kann¹⁵¹. Die Zusammenlegung und Standardanhebung ehemaliger Substandardwohnungen auf eine bessere Ausstattungskategorie hinsichtlich der Feststellung des vergangenheitsbezogenen Kriteriums ist hingegen unbeachtlich.

Die Regelung enthält somit eine gegenwarts- und eine vergangenheitsbezogene Komponente:

Zunächst ist der in der Lage (Wohnumgebung) zum Zeitpunkt der Mietzinsvereinbarung vorhandene Gebäudebestand samt dem jeweiligen Errichtungszeitpunkt zu erheben. Hier wird neben einer Umfeldbegehung, bei der sich offenkundige Neubauten mit einem Errichtungszeitpunkt lange nach 1917 feststellen lassen, und historischen Informationen wie Häuserverzeichnissen vereinzelt die Einsichtnahme in Bauakten notwendig sein.

Sofern der vor 1870 und nach 1917 errichtete Gebäudebestand überwiegt, kann kein mietrechtliches Gründerzeitviertel vorliegen, und die weitere Prüfung kann unterbleiben.

Wenn der zwischen 1870 und 1917 errichtete Gebäudebestand überwiegt, ist im nächsten Schritt die Wohnungsqualität des zwischen 1870 und 1917 errichteten Gebäudebestands zum Zeitpunkt der Errichtung zu erheben. Dazu ist die Einsichtnahme in die Bauakten dieser Gebäude notwendig. Überwiegen innerhalb des zwischen 1870 und 1917 errichteten Gebäudebestands Substandardwohnungen der Kategorie D, liegt ein mietrechtliches Gründerzeitviertel vor, und ein Lagezuschlag ist von vorneherein ausgeschlossen.

Wie in Kapitel 4 aufgezeigt, ergeben sich dabei in der Praxis zahlreiche Unklarheiten.

¹⁵⁰ RIS-Justiz RS0111203, 5 Ob 199/98w; wobl 1999, 92/44 (*Dirnbacher*) = MietSlg 50.335 = immolex 1999, 76/58; aA: wobl 1993, 153 (*Würth*).

¹⁵¹ *Dirnbacher/Heindl/Rustler*, Der Richtwertmietzins, ÖVI (1994), 54; VfGH 12.10.2016, G673/2015 ua, V25/2016 ua mit Verweis auf AB 1268 BlgNR 18. GP, 19; OGH 16.12.2014, 5 Ob 188/14d = immolex 2015, 62 (*Cerha*); OGH 04.04.2017, 5 Ob 43/17k; OGH 27.06.2017, 5 Ob 102/17m; OGH 13.06.2019, 5 Ob 70/19h.

3.5.1 Statistische Daten als Indiz für Gründerzeitviertel

In der mietrechtlichen Praxis wird zur Vermeidung von Sachverständigenkosten oftmals auf die Ergebnisse von statistischen Erhebungen zurückgegriffen. Im Folgenden wird zunächst auf eine vorliegende Erhebung im Einzelnen eingegangen und anschließend auf die – unter anderem dieser Erhebung zugrundeliegenden – statistischen Daten im Allgemeinen, um diese im Anschluss einer kritischen Würdigung zu unterziehen.

3.5.1.1 Verzeichnis der Gründerzeitviertel gemäß Beiratsempfehlungen

Die Auflistung der als durchschnittliche Lage gem § 2 Abs 3 RichtWG – also in mietrechtlichen Gründerzeitvierteln – zu beurteilenden Zählgebiete wurde als Kundmachung des Bundesministers für Justiz betreffend Empfehlungen des Beirats gemäß dem Richtwertgesetz veröffentlicht.¹⁵²

3.5.1.2 Verzeichnis der Gründerzeitviertel nach Dirnbacher/Heindl/Rustler

Dirnbacher/Heindl/Rustler haben im Jahr 1994 für das Wiener Stadtgebiet ein Verzeichnis der Wiener Gründerzeitviertel samt Karte erstellt. Als kleinste räumliche Einheit wurde dabei auf die für statistische Zwecke vorgegebenen Zählbezirke bzw. Zählgebiete der Häuser- und Wohnungszählungen abgestellt. Nach Angabe der Autoren wurde für jedes zwischen 1870 und 1917 errichtete Gebäude die Anzahl der Substandardwohnungen festgestellt und anschließend pro Zählbezirk bzw. -gebiet überprüft, ob die überwiegende Zahl der darin befindlichen Gebäude in den Jahren 1870 bis 1917 errichtet wurde und aller Wahrscheinlichkeit nach zum Zeitpunkt der Herstellung überwiegend Substandardwohnungen aufgewiesen hat. Zählgebiete, in denen die Ergebnisse der Häuser- und Wohnungszählung 1971 einen Anteil von 40-50% Substandardwohnungen aufgewiesen haben, wurden unter der Annahme, dass durch laufende Standardanhebungen die ursprüngliche Zahl an Substandardwohnungen höher war, als Gründerzeitviertel eingestuft.¹⁵³

¹⁵² Amtsblatt zur Wiener Zeitung (Nr 199 vom 30. August 1994).

¹⁵³ *Dirnbacher/Heindl/Rustler*, Der Richtwertmietzins, ÖVI (1994), 56ff.

Die Arbeit von *Dirnbacher/Heindl/Rustler* bildet somit eine Art Kataster für jene Stadtteile bzw Liegenschaften, die von der Begriffsbestimmung des § 2 Abs 3 HS 2 MRG erfasst sein sollen, wobei nicht übersehen werden darf, dass die inhaltliche Übereinstimmung eines solchen Katasters mit der gesetzlichen Definition angezweifelt sowie durch ein Sachverständigengutachten gegebenenfalls überprüft werden kann¹⁵⁴.

Die Einordnung als Gründerzeitviertel erfolgt aufgrund folgender Merkmale:¹⁵⁵

1. Mehr als die Hälfte der Gebäude innerhalb eines Zählgebiets wurde zwischen 1870 bis 1917 neu errichtet.
2. Mehr als die Hälfte der Wohnungen verfügte zum Zeitpunkt der Errichtung nicht über eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren, wobei nachträgliche Verbesserungen bzw. Kategorieanhebungen unberücksichtigt blieben.

Zum Straßenverzeichnis ist anzumerken, dass dieses alle innerhalb des jeweiligen Gründerzeitviertels gelegenen Liegenschaften enthält, unabhängig davon, ob es sich um mietrechtliche Altbauten handelt, bei denen der Richtwertmietzins überhaupt in Betracht kommt.¹⁵⁶

Gründerzeitviertel gibt es demnach in folgenden Bezirken: 2., 3., 5., 7., 9., 10., 11., 12., 14., 15., 16., 17., 18., 20 und 21. Im Umkehrschluss liegen keine Gründerzeitviertel in den Bezirken 1., 4., 6., 8., 13., 19., 22 und 23 vor.¹⁵⁷

3.5.1.3 Exkurs: Häuser- und Wohnungszählungen als Datengrundlage

Als Datengrundlage für die Bauperioden der Gebäude einerseits und die Wohnungsausstattung andererseits stehen vor allem statistische Daten zu Häusern und Wohnungen, die meist im Zuge von Volkszählungen erhoben wurden, zur Verfügung.

Die erste Wohnungszählung fand im Rahmen der Volkszählung 1869¹⁵⁸ statt und beschränkte sich im heutigen Bundesgebiet auf die Städte Wien und Graz. 1890 wurden

¹⁵⁴ *Stabentheiner*, Das Richtwertsystem, wobl 1994, 81 (86); *Stabentheiner*, Das Richtwertsystem und weitere Kontaktpunkt des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes zur Gilde der Sachverständigen, SV 1994, 18 (22).

¹⁵⁵ *Dirnbacher/Heindl/Rustler*, Der Richtwertmietzins, ÖVI (1994), 54ff.

¹⁵⁶ *Dirnbacher/Heindl/Rustler*, Der Richtwertmietzins, ÖVI (1994), 253.

¹⁵⁷ *Dirnbacher/Heindl/Rustler*, Der Richtwertmietzins, ÖVI (1994), 253.

¹⁵⁸ Gesetz vom 29. März 1869 über die Volkszählung, RGBl 1869/67.

Linz, Salzburg, Innsbruck und Wiener Neustadt und in der Folge weitere Gebiete hinzugefügt. Bei der Zählung 1934 wurden bereits alle für Wohnzwecke bestimmten Häuser sowie alle Wohnungen erhoben. Nach dem zweiten Weltkrieg – erstmals 1951 – erfolgten die Zählungen alle 10 Jahre und wurden auf der Grundlage von Verordnungen durchgeführt.¹⁵⁹

Im Folgenden wird auf einige Erhebungen näher eingegangen.

Volkszählung 1910

Bei der Volkszählung 1910 wurde das Wiener Gemeindegebiet in 146 Gebietsteile (Sektionen) unterteilt. Die Ergebnisse wurden anschließend auf Basis der 21 Gemeindebezirke ausgewiesen. Durch die Verschiebung der Wiener Gemeindebezirksgrenzen innerhalb des Stadtgebiets sind die Ergebnisse mit jenen der vorangehenden Volkszählungen nur bedingt vergleichbar. Hinsichtlich der Häuseranzahl wurde die Veränderung der Zahlen aus dem Jahr 1900 aufgrund der Neugestaltung der Gemeindegebietsgrenzen rekonstruiert. Es ergibt sich daher eine Häuseranzahl von 35.663 am 31.12.1900. Am 31.12.1910 betrug die Zahl der Häuser 40.609, was einem Zuwachs von 13,87% entspricht. Ohne Berücksichtigung des 21. Bezirks betrug der Zuwachs zwischen 1880 und 1890 19,73% (4.832), zwischen 1890 und 1900 12,99% (3.808) und zwischen 1900 und 1910 13,08% (4.336). Die Ergebnisse wurden je Bezirk aufgeteilt, es erfolgt auch eine Darlegung der unterschiedlichen Entwicklungen hinsichtlich der Bautätigkeit in den inneren („alten“) und äußeren („neuen“) Bezirken. Der starke Zuwachs an Wohnparteien zwischen 1890 und 1900 wurde auf ein als „Hauptzeit der „Zinskaserne““ bezeichnetes Jahrzehnt zurückgeführt. Auch diese Ergebnisse wurden nach Bezirken aufgeschlüsselt dargestellt. Zu der Ausstattung der Wohnungen selbst, wie bspw mit einem Abort (WC) und einem Wasseranschluss finden sich keine Angaben.¹⁶⁰

Statistisches Jahrbuch 1914

¹⁵⁹ Standard-Dokumentation Metainformationen (Definitionen, Erläuterungen, Methoden, Qualität) zur Gebäude- und Wohnungszählung 2001, (Bearbeitungsstand 26.02.2014), Statistik Austria, 4.

¹⁶⁰ Delannoy, Die Ergebnisse der Volkszählung vom 31. Dezember 1910 in Wien, Sonderabdruck aus dem Jänner-Heft der statistischen Monatsschrift, XVII. Jahrgang (1912); Ergebnisse der Volkszählung vom 31. Dezember 1910 in der K. K. Reichshaupt- und Residenzstadt Wien, Verlag des Wiener Magistrats.

Auch in der im statistischen Jahrbuch 1914 wiedergegebenen Bau- und Wohnungsstatistik findet sich keine Angabe zur Ausstattung der Wohnungen.¹⁶¹

Wohnungszählung 1917

Im Rahmen der Wohnungszählung wurde zwar erhoben, ob eine Wohnung an Gas oder elektrisches Licht angeschlossen war, nicht aber, ob ein Abort (WC) oder Wasseranschluss vorhanden war.¹⁶²

Wohnungs- und Geschäftszählung 1934

Das statistische Jahrbuch 1930-1935 der Stadt Wien weist – soweit ersichtlich – erstmals die Ausstattung der Wohnungen mit den Merkmalen eines eigenen Aborts und einer Wassereinleitung aus. Die Ergebnisse hinsichtlich der Wohnungsgröße beziehen sich auf das Jahr 1934 und stellen sich wie folgt dar:¹⁶³

Bezirk	Klein- wohnungen	Mittel- wohnungen	Groß- wohnungen	Wohnungen insgesamt
1. Bezirk	3.382	5.322	3.582	12.286
2. Bezirk	29.147	14.811	1.568	45.526
3. Bezirk	29.242	14.283	2.809	46.334
4. Bezirk	7.565	8.280	2.048	17.893
5. Bezirk	23.113	7.195	462	30.770
6. Bezirk	8.414	7.045	1.288	16.747
7. Bezirk	9.939	8.472	1.354	19.765
8. Bezirk	6.836	7.005	1.162	15.003
9. Bezirk	14.524	10.884	1.815	27.223
10. Bezirk	44.197	5.350	291	49.838
11. Bezirk	13.744	1.878	113	15.735
12. Bezirk	29.497	6.752	384	36.633
13. Bezirk	29.145	11.161	2.182	42.488
14. Bezirk	21.103	2.806	161	24.070
15. Bezirk	15.367	3.539	155	19.061
16. Bezirk	46.286	5.307	264	51.857
17. Bezirk	24.199	4.719	434	29.352
18. Bezirk	19.006	8.764	1.356	29.126
19. Bezirk	11.999	5.402	1.593	18.994
20. Bezirk	26.870	3.342	115	30.327
21. Bezirk	27.809	6.250	345	34.404
Wien insg.	441.384	148.567	23.481	613.432

Tabelle 1: Anzahl der Klein-, Mittel- und Großwohnungen je Bezirk im Jahr 1934

¹⁶¹ Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien für das Jahr 1914, Magistrat der Stadt Wien, MA 23 - Wirtschaft, Arbeit und Statistik (Hrsg.), 32. Jahrgang (1918).

¹⁶² Die Ergebnisse der Wohnungszählung in Wien vom Jahre 1917, Wohnungsamt der Stadt Wien (1918).

¹⁶³ Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 1930-1935, Mitteilungen aus Statistik und Verwaltung der Stadt Wien, 3. Band, Magistrat der Stadt Wien, MA 23 - Wirtschaft, Arbeit und Statistik (Hrsg.), 91f.

Größe und Ausstattung der Wohnungen:

	Klein- wohnungen	Mittel- wohnungen	Groß- wohnungen	Wohnungen insgesamt
Wien insgesamt	441.388	148.567	23.481	613.436
davon mit eigenem Abort	90.358 20,5%	108.539 73,1%	21.776 92,7%	220.673 36,0%
davon mit Wassereinleitung	83.999 19,0%	102.169 68,8%	22.188 94,5%	208.356 34,0%

Tabelle 2: Ausstattung der Klein-, Mittel- und Großwohnungen mit Abort/Wasserleitung im Jahr 1934

Eine schriftliche Anfrage bei der MA 23 ergab, dass die Ergebnisse nicht auf Ebene der Zählbezirke oder Zählgebiete verfügbar sind.

Das statistische Jahrbuch der Stadt Wien 1938 bezieht sich hinsichtlich der Daten zu Häusern und Wohnungen unverändert auf die Wohnungs- und Geschäftszählung 1934.¹⁶⁴

Zählungen 1951, 1961, 1971, 1981 und 1991

Mit Stichtag 01.06.1951¹⁶⁵ erfolgte erstmals nach dem zweiten Weltkrieg eine Häuser-, Wohnungs- und Volkszählung. Die Volkszählung 1951 erfolgte auf Basis des Volkszählungsgesetzes¹⁶⁶, die gleichzeitig durchgeführte Erhebung über Häuser und die darin befindlichen Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten aufgrund einer Verordnung¹⁶⁷ auf Grundlage des Bundesstatistikgesetzes 1950¹⁶⁸. Zusätzlich fand auch eine forst- und landwirtschaftliche Betriebszählung statt¹⁶⁹. Die Erhebungen fanden als Selbstausfüllung durch die auskunftspflichtigen Personen statt. Die Teilnahme an den Erhebungen war

¹⁶⁴ Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 1938, Mitteilungen aus Statistik und Verwaltung der Stadt Wien, 5. Band, Gemeindeverwaltung des Reichsgaues Wien (Hrsg.), 91f.

¹⁶⁵ Verordnung der Bundesregierung vom 14. März 1951, mit der der Zähltag für die an der Wende des Jahrzehntes 1950/1951 vorzunehmende Ordentliche Volkszählung bestimmt wird, BGBl 1951/81.

¹⁶⁶ Bundesgesetz vom 5. Juli 1950 über die Vornahme von Volkszählungen (Volkszählungsgesetz) BGBl 1950/159.

¹⁶⁷ Verordnung der Bundesministerien für soziale Verwaltung und für Handel und Wiederaufbau vom 20. März 1951, womit statistische Erhebungen über Häuser und die darin befindlichen Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten angeordnet werden., BGBl 1951/96.

¹⁶⁸ Bundesgesetz vom 12. Juli 1950 über die Bundesstatistik, BGBl 1950/160.

¹⁶⁹ Verordnung des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft vom 7. März 1951 über die Durchführung einer land- und forstwirtschaftlichen Betriebszählung, BGBl 1951/94.

verpflichtend und sah Strafbestimmungen vor. Die Durchführung oblag den Gemeinden. Die Bezirksreferenten teilten ihren Amtsbereich in Kontrollgebiete, welche jeweils aus ca. zehn Zählsprenkeln, denen wiederum ein Zähler zugeteilt war, bestanden, auf. Jedem Kontrollgebiet stand ein Oberzähler vor, wobei die Einteilung der Zählsprenkel so erfolgte, dass ein Zähler innerhalb von acht Stunden die Zählpapiere eines Sprengels kontrollieren konnte. Eine vorläufige Auswertung auf Bezirks- und Gemeindeebene erfolgte durch die Stadt Wien. Die Auswertung des Urmaterials und Feststellung des endgültigen Ergebnisses erfolgt jedoch durch das Österreichische Statistische Zentralamt mittels Sortier- und Tabelliermaschinen nach dem Lochkartenverfahren. Das der Zählung zugrundeliegende Gebiet umfasste aufgrund der mangelnden Kundmachung des Gebietsänderungsgesetzes 1946, mit dem 80 der 1938 dem Wiener Stadtgebiet einverleibten Gemeinden an das Land Niederösterreich zurückfielen, einen erheblich größeren geographischen Bereich als spätere Zählungen, wobei auf den gesonderten Ausweis der betroffenen Bezirksteile Rücksicht genommen wurde. Bei der Häuserzählung wurden alle mit einer Hausnummer versehenen Gebäude, die zur Benutzung zugelassen sind, aber auch nicht nummerierte, ständig bewohnte Baulichkeiten, berücksichtigt. Unter dem Begriff Haus wurde ein in zusammenhängender Bauweise errichtetes Objekt verstanden. Dadurch waren bei der Häuserzählung 1951 – ebenso wie bei der Zählung 1934 – in zusammenhängender Bauweise errichtete Objekte mit mehreren Stiegehäusern als ein einziges Haus aufzufassen, während bei der Volkszählung 1939 bereits eine durchgehende Feuermauer zwischen zwei Stiegen zu einer separaten Zählung führte. Ein Vergleich der Ergebnisse der Häuserzählung 1951 mit jenen der Jahre 1910 und 1934 ist daher einer Gegenüberstellung mit der Zählung 1939 vorzuziehen. Ein Vergleich der bewohnbaren Gebäude innerhalb des ehemaligen Stadtgebiets ergibt folgendes Ergebnis:¹⁷⁰

Jahr	Bewohnbare Häuser
1910	39.515
1934	56.573
1951	63.104

¹⁷⁰ Die Häuser-, Wohnungs- und Volkszählung in Wien vom 1. Juni 1953, Mitteilungen aus Statistik und Verwaltung der Stadt Wien, Jahrgang 1953, Sonderheft Nr. 3, 7ff.

Der starke Zuwachs zwischen 1910 und 1934 ist vorrangig auf die Wohnbautätigkeit der Stadt Wien und den Bau von Siedler- und Einfamilienhäusern zurückzuführen. Hinsichtlich des angegebenen Baujahres wurden die drei auf dem Erhebungsbogen¹⁷¹ für die Häuser- und Wohnungszählung gesondert erhobenen Merkmale des Zeitpunkts der Erbauung, des gänzlichen Umbaus und des Neuaufbaus aufgrund zahlreicher mangelhafter Eintragungen bei der Aufarbeitung des Zahlenmaterials zusammengefasst. Für Häuser mit unbekanntem Baujahr könne angenommen werden, dass es sich dabei um ältere Häuser handle, da die Feststellung des Baujahrs jüngerer Gebäude keine besonderen Schwierigkeiten bereiten sollte.¹⁷²

Das Merkmal der Ausstattung der Wohnungen mit einem WC wurde 1910 nicht erhoben. Gegenüber 1934 erhöhte sich 1951 der Anteil im alten Stadtgebiet von 36,0% auf 41,1%. Der Anteil von Wohnungen mit einem Wasserleitungsanschluss erhöhte sich im alten Stadtgebiet gegenüber 1934 von 34,0% auf 45,9% im Jahr 1951.¹⁷³

Den Gebäude- und Wohnungszählungen der Statistik Österreich liegt eine Vollerhebung sämtlicher Gebäude und Wohnungen durch die Gemeinden zu Grunde. Sie erfolgte gemeinsam mit der Volkszählung, ab 1981 wurde sie auch mit der Arbeitsstättenzählung¹⁷⁴ kombiniert. Die Erhebungen basierten auf Fragebögen, deren Beantwortung verpflichtend war. Der Fragebogen betreffend Gebäude wurde an die Gebäudeeigentümer bzw deren Bevollmächtigte versandt, während die Fragebögen betreffend Wohnungen an die jeweiligen Wohnungsinhaber (Hauptmieter, Nutzungsberechtigte, Wohnungseigentümer) erfolgte. Es erfolgte eine umfangreiche statistische Plausibilitätsprüfung. Die Erhebung mittels Fragebogen wurde 2001 letztmalig durchgeführt und wurde durch die Registerzählungen ersetzt, bei dem der Großteil der Merkmale des bisherigen Fragenprogramms aus dem Gebäude- und Wohnungsregister gewonnen werden sollte. Ab dem Jahr 1971 wurden nicht mehr nur nummerierte Häuser, sondern sämtliche Gebäude erfasst.

¹⁷¹ Siehe Anlage zu BGBl 1951/96.

¹⁷² Die Häuser-, Wohnungs- und Volkszählung in Wien vom 1. Juni 1953, Mitteilungen aus Statistik und Verwaltung der Stadt Wien, Jahrgang 1953, Sonderheft Nr. 3, 10ff.

¹⁷³ Die Häuser-, Wohnungs- und Volkszählung in Wien vom 1. Juni 1953, Mitteilungen aus Statistik und Verwaltung der Stadt Wien, Jahrgang 1953, Sonderheft Nr. 3, 34ff.

¹⁷⁴ Verordnung des Bundesministers für Wirtschaft und Arbeit BGBl II 2001/147.

Die Bezeichnung wurde dennoch erst 2001 von „Häuser- und Wohnungszählung“ zu „Gebäude- und Wohnungszählung“ geändert.¹⁷⁵

Durch Zählbezirksteilungen stieg die Anzahl der Zählbezirke von 220 im Jahr 1961 und 230 im Jahr 1971¹⁷⁶ auf 250 in den Jahren 1981¹⁷⁷ und 1991¹⁷⁸.

Die Unterteilung der Ergebnisse der Zählbezirke in Zählgebiete als Untereinheiten erfolgte erstmals im Rahmen der Häuser- und Wohnungszählung 1971¹⁷⁹. Die Anzahl der Zählgebiete entwickelte sich von 1.264 im Jahr 1971 zu 1.364 in den Jahren 1981¹⁸⁰ und 1991.

Die Gliederung der Ausstattungsmerkmale erfolgte in fünf Ausstattungstypen:¹⁸¹

- Ausstattungstyp I: Zentralheizung, Bad, WC und Wasser innen
- Ausstattungstyp II: Bad, WC und Wasser innen
- Ausstattungstyp III: WC und Wasser innen
- Ausstattungstyp IV: nur Wasserentnahme in der Wohnung
- Ausstattungstyp V: keine Wasserinstallation in der Wohnung

Die Ausstattungstypen IV (nur Wasserentnahme [d.h. kein WC] in der Wohnung) und V (keine Wasserinstallation in der Wohnung) entsprechen zusammen der für das mietrechtliche Gründerzeitviertel maßgeblichen Ausstattungskategorie D.

Der Anteil der Ausstattungstypen der Wohnungen in ganz Wien stellte sich wie folgt dar:

¹⁷⁵ Standard-Dokumentation Metainformationen (Definitionen, Erläuterungen, Methoden, Qualität) zur Gebäude- und Wohnungszählung 2001, (Bearbeitungsstand 26.02.2014), Statistik Austria, 3-5.

¹⁷⁶ Die Häuser- und Wohnungszählung vom 12. Mai 1971 in Wien: 1, Ergebnisse nach Gemeindebezirken, Zählbezirken und Zählgebieten, 7.

¹⁷⁷ Die Häuser- und Wohnungszählung vom 12. Mai 1981 in Wien: 1, Vergleich der Wohnbevölkerung und der Wohnungen, 5.

¹⁷⁸ Die Häuser- und Wohnungszählung vom 15. Mai 1991 in Wien: nach Ergebnisse nach Gemeindebezirken, Zählbezirken und Zählgebieten, 131

¹⁷⁹ Die Häuser- und Wohnungszählung vom 12. Mai 1971 in Wien: 1, Ergebnisse nach Gemeindebezirken, Zählbezirken und Zählgebieten, 1.

¹⁸⁰ Die Häuser- und Wohnungszählung vom 12. Mai 1981 in Wien: 1, Vergleich der Wohnbevölkerung und der Wohnungen, Anhang (Plan).

¹⁸¹ Die Häuser- und Wohnungszählung vom 12. Mai 1971 in Wien: 1, Ergebnisse nach Gemeindebezirken, Zählbezirken und Zählgebieten, 9.

	1991: ¹⁸²	1981: ¹⁸³	1971: ¹⁸⁴
Ausstattungstyp I:	61,7%	34,7%	7,9%
Ausstattungstyp II:	10,6%	35,8%	39,9%
Ausstattungstyp III:	7,4%	10,8%	18,7%
Ausstattungstyp I-III:	79,7%	81,3%	66,5%
Ausstattungstyp IV:		11,9%	12,9%
Ausstattungstyp V:		6,8%	20,6%
Ausstattungstyp IV-V:	20,3%	18,7%	33,5%

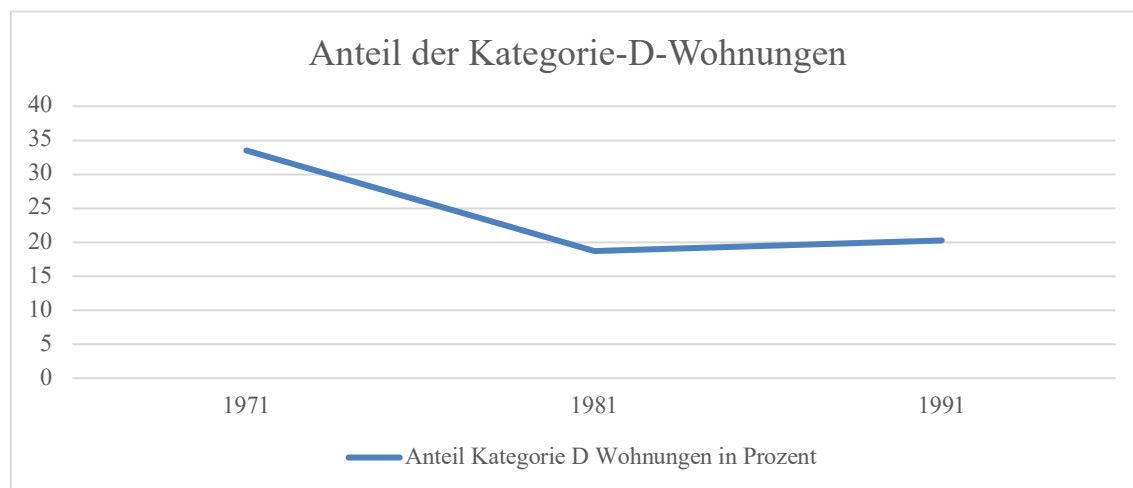


Abbildung 4: Anteil der Kategorie-D-Wohnungen zwischen 1971 und 1991

Der Anteil an Substandardwohnungen (Ausstattungstypen IV und V) verringerte sich somit von 33,5% (1971) auf 18,7% (1981), stieg danach allerdings auf 20,3% (1991) wieder leicht an.

¹⁸² Die Häuser- und Wohnungszählung in Wien vom 15. Mai 1991, Ergebnisse nach Gemeindebezirken, Zählbezirken und Zählgebieten, Magistrat der Stadt Wien.

¹⁸³ Die Häuser- und Wohnungszählung vom 12. Mai 1981 in Wien: 1, Vergleich der Wohnbevölkerung und der Wohnungen, 34f.

¹⁸⁴ Die Häuser- und Wohnungszählung vom 12. Mai 1971 in Wien: 1, Ergebnisse nach Gemeindebezirken, Zählbezirken und Zählgebieten, 28.

Für das Jahr 1961 wurde die Bauperiode „vor 1919“ noch in „vor 1880 und unbekannt“ sowie „1880 – 1918“ unterteilt und weist folgende Ergebnisse aus:¹⁸⁵

	Insgesamt:	Wasser innen:	WC innen:
- Vor 1880 und unbekannt:	133.930	62.696	37.059
- 1880-1918:	330.972	172.774	119.965
- 1919-1944:	97.683	92.504	91.277
- Seit 1945:	108.333	106.065	105.472

Hinsichtlich der Bauperioden wurde bei der Zählung 1991 auf Ebene der Zählgebiete die Periode „bis 1918“ aus „vor 1880“ und „1880 bis 1918“ zusammengefasst¹⁸⁶. Die Ergebnisse sind daher ab 1991 nur mehr bedingt für einen Vergleich geeignet.

Gebäude- und Wohnungszählung 2001

Die Erhebung im Jahr 2001 erfolgte gleichzeitig mit der Volkszählung aufgrund einer Verordnung¹⁸⁷ auf Basis des Bundesstatistikgesetzes 2000¹⁸⁸. Hinsichtlich der Ausstattung der Wohnungen wurde unter anderem die Ausstattung (Küche über/unter 4m² oder Kochnische, Badezimmer/Duschecke, WC innerhalb der Wohnung, Zentralheizung, Wasseranschluss innerhalb der Wohnung) abgefragt. Wurde der Verpflichtung zum Befüllen des Fragebogens durch den Gebäudeeigentümer (Fragebogen Gebäude) oder Wohnungsinhaber (Fragebogen Wohnung) nicht nachgekommen („Unit-Non-Response“), erfolgte eine am Fragebogen eigens zu kennzeichnende Ersatzausfüllung durch die Gemeinde. Bei der Erhebung 2001 wurden österreichweit rund 50.000 Gebäudeblätter (2,4%) und 123.900 Wohnungsblätter (3,2%) als Ersatzausfüllungen gekennzeichnet. Darüber hinaus gab es Antwortausfälle für einzelne Merkmale bzw Fragen („Item-Non-Response“). Antwortausfällen wurde mit verschiedenen Wegen der Imputation begegnet: Bei der Methode der „Rekonstruktion“ wurden aus vorhandenen Angaben zu anderen

¹⁸⁵ Ergebnisse der Häuser- und Wohnungszählung vom 21. März 1961 in Wien: 4, Wohnungen nach der Nutzfläche, dem Baujahr des Hauses und der Ausstattung, Garagen und Kraftfahrzeug-Einstellplätze, 1.

¹⁸⁶ Die Häuser- und Wohnungszählung in Wien vom 15. Mai 1991, Ergebnisse nach Gemeindebezirken, Zählbezirken und Zählgebieten, Magistrat der Stadt Wien.

¹⁸⁷ Verordnung des Bundesministers für Wirtschaft und Arbeit über statistische Erhebungen betreffend bestehende Gebäude und die darin befindlichen Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten BGBl II 2001/147.

¹⁸⁸ Bundesgesetz über die Bundesstatistik (Bundesstatistikgesetz 2000) idStF BGBl I 1999/163.

Merkmale auf eine wahrscheinliche Ausprägung geschlossen, wobei unter der Prämisse, Aussagen über eher ungünstige Gegebenheiten sollen auf Angaben der Befragten und nicht auf Imputationen beruhen, bspw beim Fehlen der Angabe, ob ein befristetes oder unbefristetes Hauptmietverhältnis vorliegt, das Vorliegen eines (als günstigere Option aufzufassenden) unbefristeten Mietverhältnisses angenommen wurde. Bei der Methode der Spenderdatensätze („Hot Deck“) werden fehlende Merkmale vom letzten vergleichbaren Fragebogen übernommen, was einer Zufalls-Stichprobe aus vergleichbaren Datensätzen entspricht. Am Wohnungsblatt wurden beim Ausstattungsmerkmal „WC innerhalb der Wohnung“ 4,46% aller Wohnungen rekonstruiert und beim Ausstattungsmerkmal „Wasseranschluss“ 0,36% rekonstruiert und 4,29% mittels Cold- bzw. Hot-Deck imputiert. Hinsichtlich der Gefahr von Imputationsfehlern wird angenommen, dass die Antwortausfälle mangels abgesicherter Hypothesen über selektiven Non-Response gleich verteilt sind.¹⁸⁹

Registerzählung ab 2011

Ab 2011 wurde auf das System der Registerzählung umgestellt, es erfolgte keine Vollerhebung durch Fragebögen mehr. Die Daten zu Gebäuden und Wohnungen werden aus dem Gebäude- und Wohnungsregister¹⁹⁰ (GWR) übernommen und weiterverarbeitet.¹⁹¹

Wohngebietstypisierung 2016

Die im Jahr 2016 erhobenen Wohngebietstypen auf Ebene der 1.364 Zählgebiete basieren auf einer Gebietstypologie der Magistratsabteilung 18 aus dem Jahr 2008. Während die Datengrundlage bis zur Gebäude- und Wohnungszählung 2001 neben dem Baualter der Wohngebäude zusätzlich den Anteil an Klein- und Substandardwohnungen ausgewiesen hat, wurden diese zusätzlichen Merkmale im Rahmen der Ablöse durch die Registerzählung 2011 sowie dem Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister der Statistik Austria nicht mehr erhoben. Eine Aktualisierung der Wohnungsmerkmale iSd Ausweises von

¹⁸⁹ Standard-Dokumentation Metainformationen (Definitionen, Erläuterungen, Methoden, Qualität) zur Gebäude- und Wohnungszählung 2001, (Bearbeitungsstand 26.02.2014), Statistik Austria, 9, 14, 17.

¹⁹⁰ Bundesgesetz über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz) idStF BGBl 2004/9.

¹⁹¹ Standard-Dokumentation Metainformationen (Definitionen, Erläuterungen, Methoden, Qualität) zur Registerzählung 2011, (Bearbeitungsstand 19.05.2022), Statistik Austria.

Substandardwohnungen fand daher letztmalig im Jahr 2001 statt. Zu bemerken ist, dass die Zählweise nicht auf die Gebäude-, sondern die Wohnungsanzahl abstellt. In der Erhebung der innerhalb der Realnutzungskartierung 2014 als Wohngebiet ausgewiesenen Bereiche der Zählgebiete wurden lediglich Wohngebäude berücksichtigt. Diese wurden anschließend in einem mehrstufigen Verfahren in Wohngebietstypen unterteilt. Zunächst wurden nahezu unbewohnte Gebiete aussortiert und die verbleibenden, vereinfacht gesagt, in Gebiete mit vorrangig Häusern mit 1-2 Wohnungen einerseits und Mehrfamilienhäusern andererseits eingeteilt. Die Mehrfamilienhäuser wurden anschließend je nach vorrangiger Bauperiode verschiedenen Wohngebietstypen zugewiesen. Zu den Wohngebietstypen ist anzumerken, dass die Bauperiode, die auch die mietrechtliche Gründerzeit umfasst, alle vor 1919 errichteten Wohnungen betrifft und somit keine Abgrenzung des für die mietrechtliche Gründerzeit maßgeblichen Errichtungszeitraums 1870 bis 1917 und dem vor 1870 (und genau genommen auch den im Jahr 1918) errichteten Gebäudebestand möglich ist. Davon abgesehen, dass die Zuordnung zu einem Wohngebietstyp anhand der Anzahl der Wohnungen – und nicht nach Anzahl der Gebäude – sowie unter Zusammenfassung aller vor 1919 errichteten Gebäude erfolgt, werden nicht nur jene Zählgebiete mit einem über 50 Prozent liegenden Anteil an Gebäuden aus dieser Bauperiode als „Gründerzeit“ ausgewiesen, sondern auch Gebiete in denen der Anteil nur „30-50 % und [die] relative Mehrheit“ darstellt.¹⁹²

3.5.1.4 Anmerkungen

Nach Ansicht von *Andiel/Fassmann/Ostermayer*¹⁹³ handelt es sich bei den Kriterien, die ein Gebiet, das in der Gründerzeit mit schlecht ausgestatteten und überwiegend kleinen Wohnungen verbaut worden ist, umschreiben, grundsätzlich um klar definierte Phänomene. Die vom Gesetzgeber konkret gewählte Formulierung erschwere jedoch eine Operationalisierung, da nicht auf die Struktur des Gebäudebestands zum Zeitpunkt der Vermietung, sondern auf historische Umstände abgestellt werde, was wiederum eine „*Rekonstruktion der gründerzeitlichen Bausubstanz*“ erforderlich mache. Bemerkenswert ist,

¹⁹² Nitsch, Beiträge zur Stadtentwicklung 42, MA 18 (Stadt Wien), 2016, 1-4.

¹⁹³ Andiel/Fassmann/Ostermayer, Was ist die Wohnlage wert? Das Mietrechtsgesetz und die Bestimmung des Lagezuschlags zum Richtwert, in: Mitteilungen der Österreichischen Geographischen Gesellschaft (Hrsg.) 136. Jahrgang (Jahresband), 1994, 71-92.

dass die Autoren beim Kriterium des Überwiegens der gründerzeitlichen Bebauung nicht auf den Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses, sondern auf das Ende des Jahres 1917 abstellen. Demnach führten Abbrüche von Gründerzeithäusern ausdrücklich nicht dazu, dass das Kriterium des Überwiegens der gründerzeitlichen Bebauung wegfallen könne. Die Autoren versuchen sich an einer „*Operationalisierung des Mietrechts*“ mittels „*Rückrechnung des gründerzeitlichen Baubestands auf einen fiktiven Zustand am Ende des ersten Weltkriegs*“ auf Basis statistischer Daten und entwickeln als Ergebnis eine Karte mit Gründerzeitvierteln für das Wiener Stadtgebiet, welches auch den Erhebungen bzw der Karte der MA 18 – welche auch den in Kapitel 3.5.1.1 dargelegten Ergebnissen von *Dirnbacher/Heindl/Rustler* zugrunde liegen – gegenübergestellt wird.

Wie von *Ostermayer*¹⁹⁴ angemerkt, stimmt die statistische Datengliederung der erhobenen Baujahre mit der „mietrechtlichen Gründerzeit“ nicht überein. In den Häuser- und Wohnungszählungen wird auf die Bauperiode 1880-1918 abgestellt, während sich § 2 Abs 3 HS 2 MRG auf den Zeitraum 1870 bis 1917 bezieht. Sämtliche Erhebungen, die auf statistischen Daten basieren, unterliegen damit einer gewissen Unschärfe, der allenfalls durch Annahmen entgegengewirkt werden kann.

Kritisch zu sehen ist das Vorgehen von *Dirnbacher/Heindl/Rustler* bei der räumlichen Eingrenzung des Prüfgebiets: Im ersten Prüfschritt wurden jene Zählbezirke des Wiener Stadtgebiets ausgewählt, deren Gebäude im Jahr 1961 zumindest zu 50% aus der Bauperiode 1870-1917 stammten und die mehr als 50% Wohnungen der Ausstattungskategorie D aufwiesen. Zusätzlich wurden jene Zählbezirke berücksichtigt, in denen der Anteil an Kategorie-D-Wohnungen an allen Gründerzeitwohnungen über 50% betrug sowie die Bebauung über 50% aus der Periode 1870 bis 1918 stammte. Im zweiten Prüfschritt erfolgte eine Prüfung der in diesen Zählbezirken gelegenen Zählgebiete. Zählgebiete mit unter 30% Anteil an Kategorie-D-Wohnungen im Jahr 1971 wurden ebenso ausgeschieden wie Zählgebiete, die keine überwiegende Wohnnutzung aufwiesen. Hinzugefügt wurden Zählgebiete, die 1971 einen Anteil an mehr als 40% Kategorie-D-Wohnungen an allen Gründerzeitwohnungen aufwiesen, jedoch nur, wenn diese an ein anderes als Gründerzeitviertel zu beurteilendes Gebiet angrenzten.¹⁹⁵

¹⁹⁴ *Ostermayer*, Richtwertmietzins und Durchschnittslage, wobl 1994, 138 (140, FN 9).

¹⁹⁵ *Andiel/Fassmann/Ostermayer*, Was ist die Wohnlage wert? Das Mietrechtsgesetz und die Bestimmung des Lagezuschlags zum Richtwert, in: Mitteilungen der Österreichischen Geographischen Gesellschaft (Hrsg.) 136. Jahrgang (Jahresband), 1994, 71-92 (85).

*Schuster*¹⁹⁶ sieht in dem auf der Zuordnung zu einem Ortsteil, Bezirk oder Zählgebiet basierenden Verzeichnis der Gründerzeitviertel lediglich widerlegliche Vermutungen, gegenüber denen eine Bewertung der Wohnqualität nach den heranzuziehenden Grundsätzen der allgemeinen Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Lebens vorzuziehen ist.

*Richter*¹⁹⁷ kritisiert mit Verweis auf die von *Stabentheiner*¹⁹⁸ erhobenen Zweifel nicht nur den eindeutigen Widerspruch der Heranziehung von „*willkürlich gezogenen*“ Zählgebieten zur gesetzlichen Anforderung, sich bei der Ermittlung der Lage (Wohnumgebung) an der Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Lebens zu orientieren, sondern kritisiert auch, dass sich das Verzeichnis der Gründerzeitviertel auf den Gebäudebestand von 1993 bzw 1994 bezieht.

Das LGZ Wien¹⁹⁹ bezeichnet die Auswertung von *Dirnbacher/Heindl/Rustler* als „*nachvollziehbar und sorgfältig*“ erstellt.

3.5.2 Gegenbeweis durch Sachverständigengutachten

Eine in der Vergangenheit als Gründerzeitviertel beurteilte Lage kann, wie bereits erwähnt, durch den Abbruch von Gebäuden aus der Zeit von 1870 bis 1917 ihre diesbezügliche Eigenschaft verlieren, da das gegenwartsbezogene Kriterium des Überwiegens des zwischen 1870 und 1917 errichteten Gebäudebestands wegfallen kann²⁰⁰. Ebenso kann das Kriterium durch die Errichtung neuer, zusätzlicher Gebäude wegfallen²⁰¹. Die Behauptungs- und Beweislast trifft jene Partei, die sich darauf beruft²⁰².

Eine sorgfältige, vollständige Erhebung setzt neben der Einsichtnahme in die Akten der Baubehörde eine Begehung der Umgebung in der Natur voraus. Für eine verlässliche,

¹⁹⁶ *Schuster*, Ausgewählte Rechtsfragen der Mietzinsbildung nach dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (3. WÄG), wobl 1996, 85 (92).

¹⁹⁷ *Richter*, Gründerzeitviertel im Wandel - die Lage (Wohnumgebung) iSd § 2 Abs 3 RichtWG, immolex 2017, 202 (204).

¹⁹⁸ *Stabentheiner*, Das Richtwertsystem, wobl 1994, 86.

¹⁹⁹ LGZ Wien 12.09.2012, 38 R 108/12g = MietSlg 64.318.

²⁰⁰ *Dirnbacher/Heindl/Rustler*, Der Richtwertmietzins, ÖVI (1994), 54; VfGH 12.10.2016, G673/2015 ua, V25/2016 ua mit Verweis auf AB 1268 BlgNR 18. GP, 19; OGH 16.12.2014, 5 Ob 188/14d = immolex 2015, 62 (*Cerha*); OGH 04.04.2017, 5 Ob 43/17k; OGH 27.06.2017, 5 Ob 102/17m; OGH 13.06.2019, 5 Ob 70/19h.

²⁰¹ *Richter*, immolex 2017, 202 (203).

²⁰² OGH 04.04.2017, 5 Ob 43/17k unter Verweis auf 5 Ob 188/14d.

individuelle Beurteilung sollte die Beauftragung eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen erfolgen.²⁰³

3.6 Gründerzeitviertel: Tat- oder Rechtsfrage?

Es stellt sich im Zusammenhang mit der Feststellung eines Gründerzeitviertels die Frage, ob es sich dabei um eine Rechts- oder Tatsachenfrage handelt. *Richter* klammert die Frage bewusst aus²⁰⁴. In einer jüngeren Entscheidung wies der OGH einen Revisionsrekurs mit Verweis auf die bindenden Tatsachenfeststellungen²⁰⁵ der Vorinstanzen, wonach sowohl das gegenwartsbezogene als auch das historische Kriterium für das Vorliegen eines mietrechtlichen Gründerzeitviertels erfüllt waren, zurück²⁰⁶.

3.7 Verfassungsrecht

Vermieter:innen haben in der Vergangenheit vergeblich versucht, den Richtwertmietzins – insbesondere das gesetzliche Lagezuschlagsverbot in mietrechtlichen Gründerzeitvierteln – vor dem Verfassungsgerichtshof zu bekämpfen. Die behauptete Verfassungswidrigkeit – u.a. aufgrund von unverhältnismäßiger Eigentumsbeschränkung, Unsachlichkeit und Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot – wurde vom VfGH ab- bzw. zurückgewiesen. Der vom Gesetzgeber verfolgte Ausgleich der wohnungs-, sozial- und stadtentwicklungspolitischen Interessen räume ihm einen breiten Gestaltungsspielraum im Mietrecht – insbesondere bei der Mietzinsgestaltung – ein. Dem Ziel, auch Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen einen Zugang zu leistbaren Wohnungen in zentrumsnaher Lage zu verschaffen, komme besonderes Gewicht zu. Die Anknüpfung beim Lagezuschlagsverbot in Gründerzeitvierteln an architekturhistorische städtebauliche Umstände in der Umgebung sei verfassungsrechtlich unbedenklich, zumal bei einer entsprechenden Veränderung der Umgebung die Qualifikation als Gründerzeitviertel verloren gehen kann.²⁰⁷

²⁰³ *Limberg/Plank*, Gründerzeitviertel - gründlich und zeitgemäß betrachtet, *immolex* 2019, 378 (382).

²⁰⁴ *Richter*, Gründerzeitviertel im Wandel - die Lage (Wohnumgebung) iSd § 2 Abs 3 RichtWG, *immolex* 2017, 202 (204).

²⁰⁵ RIS-Justiz RS0007070.

²⁰⁶ OGH 27.06.2017, 5 Ob 102/17m = wobl 2018, 20 (*Vonkilch*) = SV 2018, 130 (*Kerschner*) = MietSlg 69.289

²⁰⁷ VfGH 12.10.2016, G673/2015 ua, V25/2016 ua.

Die Entscheidung des VfGH stieß in der Lehre auf teils harsche Kritik²⁰⁸.

Bereits der Versuch, den Kategoriemietzins vor dem EGMR wegen Verletzung des Rechts auf Schutz des Eigentums gem Art 1 1. ZPEMRK²⁰⁹ zu bekämpfen, scheiterte. Der EGMR erblickte in den nicht nach regionalen Unterschieden und der Lage differenzierenden, sondern für das gesamte Bundesgebiet gleich hohen, Kategoriebeträgen keine unverhältnismäßigen Eingriffe in das Eigentumsgrundrecht.²¹⁰

²⁰⁸ vgl etwa *Wilhelm*, VfGH ganz falsch gegen Lagezuschlag bei Gründerzeitwohnungen, *ecolex* 2017, 1; *Kothbauer*, Der VfGH hat entschieden: Im Mietrecht bleibt vorläufig alles beim Alten, *immolex* 2016, 367.

²⁰⁹ Europäische Menschenrechtskonvention (Zusatzprotokoll) idF BGBl III 1998/30.

²¹⁰ EGMR 19.12.1989, 10522/83, 11011/84, 11070/84 = ÖJZ 1990, 150

4 Unklare Begrifflichkeiten in § 2 Abs 3 RichtWG

Sowohl bei der Beurteilung der Überdurchschnittlichkeit der Lage (Kapitel 3.4.2) als auch bei der Feststellung eines mietrechtlichen Gründerzeitviertels (Kapitel 3.5) stellt sich in der Praxis unweigerlich die Frage, wie die gesetzlichen Begriffe „allgemeine Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Lebens“, „Lage (Wohnumgebung)“, „überwiegend“, „Gebäudebestand“ und „in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet“ auszulegen sind.

Wie der OGH festgehalten hat, bestehen keine verfassungsrechtlichen Bedenken gegen die damit in Zusammenhang stehenden unbestimmten Gesetzesbegriffe und es ist Sache der Rechtsprechung diese zu konkretisieren²¹¹.

Nachfolgend soll zunächst ein Überblick über die jeweiligen Rechtsquellen geschaffen werden, um daraus anschließend Implikationen für die Praxis zusammenzufassen.

4.1 Begriff der allgemeinen Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Lebens

Bereits *Dirnbacher/Heindl/Rustler* weisen darauf hin, dass es sich bei der im Gesetz angeführten allgemeinen Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Lebens um eine „*Leerfloskel*“ handle, die inhaltlich undeterminiert und dadurch unverifizierbar ist.²¹²

Für *Schuster*²¹³ besteht kein Zweifel daran, dass der Gesetzgeber die Formulierung der allgemeinen Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Lebens hinsichtlich der Beurteilung der Lage (Wohnumgebung) ebenso aus § 5 Abs 1 WEG 1975²¹⁴ übernommen habe wie einige der von der mietrechtlichen Normwohnung ausgehenden Zuschläge und Abstriche. Aus der wiederholten Bezugnahme auf das System der Nutzwertfestsetzung im Wohnungseigentumsrecht und der Anwendung des dortigen Begriffs der allgemeinen Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Lebens in der Judikatur ließen sich konkrete Interpretationsgrundsätze für dieses zentrale Beurteilungskriterium ableiten.

²¹¹ OGH 13.06.2019, 5 Ob 158/18y.

²¹² *Dirnbacher/Heindl/Rustler*, Der Richtwertmietzins, ÖVI, Wien 1994, 54.

²¹³ *Schuster*, wobl 1996, 91.

²¹⁴ unverändert in § 8 WEG 2002 übernommen.

Interessanterweise wurde bei der Überführung des § 5 Abs 1 WEG 1975 die Wendung „nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens“ in § 8 Abs 1 WEG 2002 zur Formulierung „nach der Verkehrsauffassung“ komprimiert, ohne dass dies in den Mat²¹⁵ konkret begründet worden wäre. Dem Vorblatt der Regierungsvorlage lassen sich lediglich die „verbesserte [...] Begriffsbildung“ und „*straffere, mehr der Alltagssprache angenäherte Formulierungen*“ als allgemeine Zielsetzungen entnehmen.

Dass es sich bei der „allgemeinen Verkehrsauffassung“ und „Erfahrung des täglichen Lebens“ daher wie von *Schuster*²¹⁶ in den Raum gestellt und nicht weiter erörtert möglicherweise um zwei voneinander getrennt zu beurteilende Maßstäbe handeln könnte, kann somit wohl ausgeschlossen werden. Vielmehr lässt sich mE ableiten, dass die beiden Formulierungen nicht nur identisch zu interpretieren sind, sondern zudem unter dem Begriff der „allgemeinen Verkehrsauffassung“ zusammengefasst werden können.

Der Verwaltungsgerichtshof versteht unter der Verkehrsauffassung „*die Auffassung einer Mehrheit urteilsfähiger (vernünftig denkender), persönlich unbeteiligter und verständiger Menschen*“²¹⁷.

Bei der Verkehrsanschauung im Rahmen der Auslegung von Rechtsgeschäften, Konkretisierung von Generalklauseln oder Präzisierung der Treu-und-Glauben-Formel handelt es sich um das Verständnis zu Wertungsfragen zwischen redlich denkenden Menschen²¹⁸. Darunter ist die Durchschnittsmeinung verständiger Menschen zu verstehen, wobei es sich mangels faktischer Übung um Wertungen und im Unterschied zur Verkehrssitte um

²¹⁵ RV 989 BlgNR 21. GP.

²¹⁶ *Schuster*, wobl 1996, 91.

²¹⁷ VwGH 30.09.1999, 98/15/0005 unter Verweis auf VwGH 14.06.1988 88/14/0015.

²¹⁸ *Wolkerstorfer*, Verkehrsanschauung, in RDB Keywords¹ (Stand 11.10.2021, rdb.at).

kein Verhalten handelt²¹⁹, sondern etwas bloß in der Vorstellung Vorhandenes, Theoretisches²²⁰. Im Unterschied dazu umfasst der Begriff der Verkehrssitte auch die tatsächliche Übung²²¹ (aA *Heiss*²²²), wobei eine klare Abgrenzung der beiden Begriffe in der Praxis schwierig sein kann. Die Verkehrsauffassung ist allenfalls durch Sachverständige zu erheben²²³.

Laut *Lovrek/Stabentheiner* berücksichtigt der Beurteilungsmaßstab der allgemeinen Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Lebens die als allgemein anerkannten Wertzuschreibungen auf dem Wohnungsmarkt²²⁴.

Im Anwaltsblatt werden die Termini „allgemeine Verkehrsauffassung“ und „Erfahrung des täglichen Lebens“ im Hinblick auf das (nicht beschlossene) Bundeswohngesetz nicht nur als „vollkommen unbestimmt“, sondern mit Verweis auf das Legalitätsprinzip gar als „verfassungsrechtlich bedenklich“ bezeichnet²²⁵.

*Stabentheiner*²²⁶ legt die Formulierung „Die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) ist nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen [...]“ gem § 2 Abs 3 RichtWG als „Gesetzesbefehl“, eine Einstufung „nach gängiger Marktauffassung der beteiligten Verkehrskreise“ durchzuführen, aus.

*Schinnagl*²²⁷ stellt bei der allgemeinen Verkehrsauffassung auf die „durchschnittliche, objektive Auffassung der in Betracht kommenden Verkehrskreise, nicht hingegen auf die subjektive Betrachtungsweise der Vertragsparteien“ und die „Beurteilung der (vernünftig denkenden und „anständigen“), verständigen und persönlich unbeteiligten Marktteilnehmer“ ab, wobei sie darunter Wohnungssuchende, Mieter und Vermieter versteht.

²¹⁹ *Krejci*, Unternehmensrecht⁵ (2013), 36; *Edelmann/Ratka* in *Torggler*, UGB³ § 346 Rz 22.

²²⁰ *Rummel*, Vertragsauslegung nach der Verkehrssitte, Manz (1972), 91.

²²¹ *Edelmann/Ratka* in *Torggler*, UGB³ § 346 Rz 22.

²²² *Heiss* in ABGB-ON^{1.02} § 914 Rz 84 (Stand 1.8.2017, rdb.at).

²²³ *Rummel* in *Rummel/Lukas*, ABGB⁴ § 914 Rz 35 (Stand 1.11.2014, rdb.at).

²²⁴ *Lovrek/Stabentheiner* in *GeKo Wohnrecht I* Rz 60.

²²⁵ AnwBl 1993, 575.

²²⁶ *Stabentheiner*, Das Richtwertsystem und weitere Kontaktpunkt des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes zur Gilde der Sachverständigen, SV 1994, 18 (23).

²²⁷ *Schinnagl*, Wohnen & Recht 2015, 23.

*Rosifka*²²⁸ mahnt zur Vorsicht bei der Heranziehung und Bewertung der Lageeigenschaften, um die allgemeine Verkehrsauffassung nicht einer subjektiven Sichtweise zu unterstellen.

*Reithofer*²²⁹ plädiert demgegenüber hinsichtlich der Festlegung der Lage dafür, eine Gebietsabgrenzung auf Basis der Beschreibung der Bewohner unter Einbeziehung der Parteien und unter Begleitung durch einen Sachverständigen vorzunehmen: „So kann beispielsweise eine Liegenschaft eine Lage aufweisen, von der die Bewohner, aufgrund von Bezugspunkten, sich räumlich nur in einen Teilbereich orientieren woraus sich, bei einer kartographischen Betrachtung, die Liegenschaft am Rande des sich ergebenden Evaluierungsraumes befinden würde. Aus der Sicht der Bewohner würde dies jedoch dem 'Grätzl' entsprechen.“. Der Vorschlag wird mit der Anforderung einer „Gebietsauswertung iSd allgemeinen Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Lebens [...] sowie zur Vermeidung gewillkürter Grenzziehungen“ begründet.

4.2 Begriff der Lage (Wohnumgebung)

Es stellt sich die Frage, in welcher räumlichen Ausdehnung die Lage (Wohnumgebung) zu verstehen ist, da dieses geographisch begrenzte Gebiet nicht nur den *Evaluierungsraum*²³⁰ für die Prüfung der Lagequalität durch Vergleich mit dem jeweiligen Referenzgebiet, sondern auch für das Vorliegen eines mietrechtlichen Gründerzeitviertels darstellt und somit konkrete Liegenschaften entweder ein- oder ausschließen muss.

Aus dem Bericht des Bautenausschusses ergibt sich, dass bei der Bestimmung der Lage (Wohnumgebung) „nicht auf ganze Bezirke oder Stadtteile, sondern auf ein Gebiet abzustellen“ sei, wobei darunter „mehrere Wohnblöcke oder Straßenzüge zu verstehen“ seien „für die diese gleichartige Gebäudecharakteristik festgestellt werden kann“²³¹.

²²⁸ *Rosifka*, Das Kriterium der Lage im System des Richtwertmietzinses, VbR 2017/33, 54.

²²⁹ *Reithofer*, wobl 2020, 107.

²³⁰ OGH 27.06.2017, 5 Ob 102/17m.

²³¹ AB 1268 BlgNR 18. GP 19.

Für *Ostermayer*²³² ist – unter der dem Gesetzgeber zu unterstellenden Prämisse, in der Praxis nachvollziehbare und anwendbare Gesetze schaffen zu wollen²³³ – jedenfalls davon auszugehen, dass zwischen Gebieten, in denen ein Lagezuschlag vereinbart werden kann, und jenen, in denen ein Lagezuschlag ausgeschlossen ist, keine fließenden Grenzen mit Übergangsgebieten, sondern scharfe Grenzen gezogen werden sollen. Die Zugrundelegung von Zählspengeln (Zählgebieten) als relativ feingliedrige und sachgerechte Gebietsabgrenzung vermeide mühsame, zeitraubende und kostspielige Gutachten und biete ein höheres Maß an Rechtssicherheit.

Für *Stabentheiner*²³⁴ ist offenkundig, dass die geographische Eingrenzung des zu beurteilenden Umkreises im Sinne der Lage (Wohnumgebung) nach der nach der gängigen Marktanschauung eingegrenzt werden muss und daher offenkundig nicht mit politischen Grenzziehungen übereinstimmen muss.

Hausmann/Reithofer sind der Meinung, der Klammerausdruck Wohnumgebung sei synonym zum Begriff Lage zu verstehen.²³⁵

Richter widerspricht der – zwar auf eine ältere Fassung bezogenen, jedoch unverändert aufrechterhaltenen – Auslegung von *Hausmann/Reithofer*²³⁶ ausdrücklich und versteht den Begriff Wohnumgebung als konkretisierend: Der Begriff der Lage sei weiter gefasst und umfasse auch (räumlich) eine weitere Umgebung, während der Begriff der Wohnumgebung das Element der Unmittelbarkeit erfülle und auf die tägliche Erfahrung eines Bewohners Bezug nehme sowie eine nähere räumliche Umgebung beschreibe.²³⁷

Nach Ansicht des VfGH konkretisiere der Klammerausdruck „Wohnumgebung“ in § 2 Abs 3 RichtWG den Begriff der „Lage“ nach § 16 Abs 4 MRG: „Bereits aus dem allgemeinen Begriffsverständnis des Wortes „Wohnumgebung“ ergibt sich, dass damit nicht

²³² *Ostermayer*, Richtwertmietzins und Durchschnittslage, wobl 1994, 138 (140).

²³³ *Posch* in *Schwimmann*, ABGB § 6 Rz 14.

²³⁴ *Stabentheiner*, Das Richtwertsystem und weitere Kontaktpunkte des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes zur Gilde der Sachverständigen, SV 1994, 18 (25).

²³⁵ *Hausmann/Reithofer* in *Hausmann/Vonkilch* (Hrsg), Kommentar Österreichisches Wohnrecht - MRG⁴ (2021) zu § 16 MRG Rz 64.

²³⁶ *Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch* (Hrsg), Kommentar Österreichisches Wohnrecht – MRG § 16 MRG Rz 64.

²³⁷ *Richter*, Gründerzeitviertel im Wandel - die Lage (Wohnumgebung) iSd § 2 Abs 3 RichtWG, immolex 2017, 202 (203).

eine bestimmte, von vornherein festgelegte Verwaltungseinheit (wie etwa ein Bezirk) gemeint sein kann, sondern dass auf die faktische Umgebung der konkreten Liegenschaft im Sinne der Gegend rund um die Wohnliegenschaft abgestellt wird. “. Es sei jene Gegend zu berücksichtigen, die für die Beurteilung der Wohnqualität von Relevanz ist, wobei unter Verweis auf Ostermayer²³⁸ angemerkt wird, dass es sich dabei einerseits um eine kleinere räumliche Einheit als einen politischen Bezirk oder einen Stadtteil handle, diese aber andererseits über einen einzelnen Gebäudeblock hinaus ginge.²³⁹

4.2.1 Verschiedene Methoden zur Bestimmung der Lage (Wohnumgebung)

In der Praxis üblich ist laut *Reithofer* die Gebietsabgrenzung durch die Kreismethode²⁴⁰, die Heranziehung der verwaltungsbehördlichen Zählgebiete²⁴¹ – auf die bereits in Kapitel 3.5.1 eingegangen wurde – oder nach den tatsächlichen Gegebenheiten auf Basis der Bezugspunkte der Bewohner²⁴². *Richter*²⁴³ erwähnt zusätzlich die Blockmethode. Auf die einzelnen Methoden wird später noch eingegangen.

In einer Äußerung zu einem Antrag auf Normenprüfung vor dem VfGH führt die Bundesregierung aus, „*der Begriff der 'Lage (Wohnumgebung)' [lasse sich] nicht – wie es die Antragstellerin aber offenbar für erforderlich erachtet – mit einem bestimmten Umkreis, gemessen in Metern oder Kilometern, determinieren. Vielmehr ist losgelöst von konkreten Längenvorgaben im Einzelfall zu beurteilen, welche Gebäude in die 'Wohnumgebung' einzubeziehen sind. Eine Abgrenzung nach mathematischen Kriterien (etwa gemessen in einer bestimmten Anzahl von Metern) wäre auch nicht geeignet, den Umständen des Einzelfalls gerecht zu werden, wie etwa den unterschiedlichen Straßenbreiten oder Liegenschaftsgrundrissen.*“²⁴⁴

²³⁸ Ostermayer, Richtwertmietzins und Durchschnittslage, wobl 1994, 138 (140).

²³⁹ VfGH 12.10.2016, G673/2015 ua, V25/2016 ua.

²⁴⁰ OGH 5 Ob 140/18a.

²⁴¹ LGZ Wien 28.03.2018, 40 R 273/17v.

²⁴² *Reithofer*, wobl 2020/36.

²⁴³ *Richter*, Gründerzeitviertel im Wandel - die Lage (Wohnumgebung) iSd § 2 Abs 3 RichtWG, immolex 2017, 202.

²⁴⁴ VfGH 12.10.2016, G673/2015 ua, V25/2016 ua.

Der OGH hat sich inhaltlich bislang nicht zur Frage der räumlichen Ausdehnung geäußert. In einer Entscheidung²⁴⁵ wies der OGH einen Revisionsrekurs zur Frage der Tauglichkeit der „Kreismethode“ für die Festlegung der Lage (Wohnumgebung) zurück – trotz der Erwähnung der im Schrifttum kontroversiell diskutierten Frage der räumlichen Ausdehnung des Evaluierungsraums und seiner Ermittlungsmöglichkeiten im konkreten Einzelfall²⁴⁶. Er begründete dies damit, es handle sich aufgrund der bereits vom Rekursgericht getroffenen Tatsachenfeststellung zum Vorliegen eines mietrechtlichen Gründerzeitviertels lediglich um eine Fragestellung theoretischer Natur²⁴⁷. Die Vorinstanzen²⁴⁸ vertraten die Ansicht, die im vom Antragsgegner vorgelegten Privatgutachten herangezogene „Radiusmethode“ – bei der eine kreisrunde Lage (Wohnumgebung) mit der Liegenschaft bzw. Wohnung als Mittelpunkt festgelegt wird – widerspreche der Intention des Gesetzgebers und führe zu zufälligen Ergebnissen sowie Rechtsunsicherheit. Außerdem würden zweifellos zusammenhängende Wohnanlagen, aber auch Häuserblöcke oder sogar einzelne Häuser durchschnitten werden. Durch die Veränderung des Radius würden unvorhersehbare Ergebnisse entstehen, und das Verschieben des Mittelpunkts könne unabhängig davon sogar innerhalb eines Gebäudes zu divergierenden Ergebnissen führen. Die willkürlichen Ergebnisse, die sich dabei ergeben, würden auch der allgemeinen Verkehrsauffassung widersprechen. Vielmehr seien die der Lagezuschlagskarte der MA 25 (samt Ausweis der Gründerzeitviertel) zugrundeliegenden Zählbezirke heranzuziehen.

*Reithofer*²⁴⁹ plädiert ebenfalls dafür, von der Radiusmethode abzugehen, schlägt jedoch wie bereits dargelegt eine Gebietsabgrenzung auf Basis der Beschreibung der Bewohner unter Einbeziehung der Parteien und unter Begleitung durch einen Sachverständigen vor: „So kann beispielsweise eine Liegenschaft eine Lage aufweisen, von der die Bewohner, aufgrund von Bezugspunkten, sich räumlich nur in einen Teilbereich orientieren woraus sich, bei einer kartographischen Betrachtung, die Liegenschaft am Rande des sich ergebenden Evaluierungsraumes befinden würde. Aus der Sicht der Bewohner würde dies

²⁴⁵ OHG 20.02.2018, 5 Ob 140/18a = *Reithofer*, wobl 2020, 104 (105).

²⁴⁶ 5 Ob 74/17v mwN.

²⁴⁷ RIS-Justiz RS0111271.

²⁴⁸ LGZ Wien, 40 R 273/17v; BG Innere Stadt Wien 95 Msch 20/15t.

²⁴⁹ *Reithofer*, „Gründerzeitviertel“ oder „Nicht-(mehr-)Gründerzeitviertel“?, wobl 2020, 104 (107).

jedoch dem 'rätzl' entsprechen.“. Der Vorschlag wird mit der Anforderung einer „Gebietsauswertung iSd allgemeinen Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Lebens [...] sowie zur Vermeidung gewillkürter Grenzziehungen“ begründet.

4.2.1.1 Blockmethode

Bei der Blockmethode wird auf mehrere Wohnblöcke oder Straßenzüge abgestellt, wobei dabei die Fragen, wie viele davon in die Lage (Wohnumgebung) einzubeziehen sind, unbeantwortet bleibt²⁵⁰.

4.2.1.2 Radiusmethode

Bei der Zurechnung von einzelnen Lagemerkmale im Rahmen der Beurteilung der (Über-)Durchschnittlichkeit einer Lage (Wohnumgebung) akzeptiert die Rsp eine Entfernung von 430m²⁵¹ und beurteilt eine Entfernung von 500m als „gerade noch „fußläufig““²⁵², eine Entfernung von 600 bis 750m²⁵³ hingegen nicht mehr.

Laut Messergebnissen liegt die Gehgeschwindigkeit von Fußgängern zwischen 3,2 bis 6,8 km/h²⁵⁴, woraus sich ein Mittelwert von exakt 5,0 km/h ergibt. Auch für die Definition der Schrittgeschwindigkeit iSd StVO lässt sich der Wert von 5,0 km/h ableiten²⁵⁵.

Die in der erwähnten E 5 Ob 115/21d umschriebene Entfernung von 500m entspricht bei einer Schrittgeschwindigkeit von 5,0 km/h also einer Gehdauer von 6 Minuten.

Die Rsp konkretisiert in der E 5 Ob 27/23s, dass natürliche Grenzen bildende Gegebenheiten – wie beispielsweise ein nicht durch Brücken überquerbarer Fluss – die Lage (Wohnumgebung) nach der Verkehrsauffassung charakterisieren und somit geographisch einschränken.

²⁵⁰ Richter, Gründerzeitviertel im Wandel - die Lage (Wohnumgebung) iSd § 2 Abs 3 RichtWG, immolex 2017, 202.

²⁵¹ OGH 06.10.2022, 5 Ob 83/22z.

²⁵² OGH 23.09.2021, 5 Ob 115/21d.

²⁵³ OGH 31.5.2023, 5 Ob 27/23s.

²⁵⁴ Eberhardt/Himbert, Bewegungsgeschwindigkeiten - Versuchsergebnisse nichtmotorisierter Verkehrsteilnehmer, Der Verkehrsunfall 1977, 79.

²⁵⁵ Leithner, Fahren in Schrittgeschwindigkeit, ZVR 2021/132.

*Richter*²⁵⁶ zieht die Umkreismethode jener der Blockmethode sowie der Einteilung nach Zählbezirken vor. Die Blockmethode sei ungeeignet, weil die Beantwortung der Frage, welche der unterschiedlich großen Wohnblöcke oder Straßenzüge einzubeziehen sind, nicht objektivierbar sei, zu inkonsistenten Ergebnissen führe, dem Gesichtspunkt der Nähe und Erreichbarkeit nicht ausreichend Rechnung trage und überdies der täglichen Erfahrung eines Bewohners – und somit dem anzulegenden Maßstab der Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Lebens – widersprechen würde. Die Einteilung nach Zählbezirken wiederum sei von vornherein ungeeignet, da durch die auf Basis politischer Grenzen vorgenommene Festlegung aus dem Jahr 1994 keine Rücksicht auf die gesetzliche Definition der Lage (Wohnumgebung) genommen worden wäre. Die Umkreismethode sei zu bevorzugen und entspreche der allgemeinen Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Lebens am besten, wobei die von der zu beurteilenden Liegenschaft zu Fuß leicht erreichbaren umliegenden Gebäude ausschließlich unter Berücksichtigung der geographischen Ausdehnung einzubeziehen wären, während soziologische Fragen und das subjektive Erleben unbeachtlich seien. Größere Neubauten oder große Straßenzüge wie Lassallestraße oder Wiener Gürtel würden am Umkreis nichts ändern, da diese als Teil des Umfelds erlebt werden würden. Bei der Umkreismethode sei ein Radius von 350m bzw fünf Gehminuten heranzuziehen.

*Kothbauer*²⁵⁷ fasst es als richtig auf, im Einzelfall eine Modifikation der Umkreismethode vorzunehmen. Ein starr nach Entfernungen ausgerichtetes Abgrenzungskonzept führe zwar zu eindeutigen Ergebnissen, wäre allerdings aufgrund der vorzunehmenden Abgrenzung in Anlehnung an faktische Lebensräume und die in der Realität als erlebte und erlebbare Wohnumgebung wahrgenommene Umgebung nur als grobe Orientierungshilfe geeignet. Die Erlebniskomponente, zu welchem Umfeld sich die Bewohner als zugehörig empfinden, bilde sich am besten im Begriff des „Grätzls“ ab. Dabei seien nicht nur Entfernungen ausschlaggebend, sondern auch Lebensströme der Menschen zu berücksichtigen, die sich einerseits durch die Sogwirkung von Verkehrswegen, öffentlichen Verkehrsmitteln, Geschäften, infrastrukturellen Einrichtungen etc. und andererseits durch Barrieren wie die Donau, der Donaukanal oder der Wiener Gürtel ergeben.

²⁵⁶ *Richter*, Gründerzeitviertel im Wandel - die Lage (Wohnumgebung) iSd § 2 Abs 3 RichtWG, immolex 2017, 202.

²⁵⁷ *Kothbauer*, Lagezuschlag: Wie weit reicht die Zurechenbarkeit von Lagequalitäten?, immolex 2023/146, 316.

*Iby/Kulhanek/Kainc*²⁵⁸ warnen hinsichtlich der räumlichen Ausdehnung vor Verallgemeinerungen und sind der Meinung, bei der Festlegung der Entfernungen müsste berücksichtigt werden, welches Referenzgebiet als Vergleichsmaßstab heranzuziehen ist, da Mieter bspw in einem Gebiet mittlerer Bebauungsdichte üblicherweise weitere fußläufige Distanzen in Kauf nehmen würden als in jenen mit hoher Bebauungsdichte.

4.2.1.3 Fazit:

Eine Analogie zum System der Nutzwertfestsetzung läuft hinsichtlich der Festlegung des räumlichen Evaluierungsraums mE aus mehreren Gründen ins Leere: Während die Systematik der Nutzwertfestsetzung das jeweilige Wohnungseigentumsobjekt lediglich mit den übrigen auf der Liegenschaft vorhandenen WE-Objekten vergleicht und in ein Wertungsverhältnis setzt, ist für den wertenden Vergleich zur Ermittlung der Zuschläge und Abstriche beim Richtwertmietzins auf das jeweilige Referenzgebiet abzustellen. Bei der Bewertung einer Wohnung auf einer Liegenschaft mit ausschließlich übereinstimmenden Grundrissen wäre ein Zuschlag oder Abstrich für eine besonders vorteilhafte Grundrisslösung im Zuge der Nutzwertfestsetzung beispielsweise entbehrlich bzw unzulässig, während im Zuge der Ermittlung eines Zuschlags nach § 15 Abs 2 Z1 MRG der Vergleich mit der fiktiven mietrechtlichen Normwohnung zu erfolgen hat.

Zunächst lässt sich mE weder aus den gesetzlichen Bestimmungen noch aus den Mat ableiten, dass eine differenzierte Auslegung des Begriffs der „Lage (Wohnumgebung)“ für die Beurteilung der (Über-)durchschnittlichkeit iSd § 2 Abs 3 HS 1 RichtWG einerseits und der „Lage (Wohnumgebung)“ zur Einstufung als Gründerzeitviertel iSd § 2 Abs 3 HS 2 RichtWG andererseits vorzunehmen wäre. Bei der geographischen Festlegung der Lage (Wohnumgebung) sind an die zu berücksichtigende Schärfe der Grenzziehung mE unterschiedliche Anforderungen zur Feststellung der Unterdurchschnittlichkeit, Durchschnittlichkeit bzw. Überdurchschnittlichkeit einerseits und zur Prüfung, ob ein mietrechtliches Gründerzeitviertel vorliegt, andererseits zu stellen: Die Beurteilung der Qualität der Lage (Wohnumgebung) erfolgt vor allem durch die Erhebung der Umwelteinflüsse, Verkehrsanbindungen und „Points of Interest“ wie Geschäften, Grünflächen,

²⁵⁸ *Iby/Kulhanek/Kainc*. Lagezuschlag beim Richtwertmietzins – überdurchschnittlich gute Lage, immolex 2023/128, 281.

Schulen etc. und erfordert in der Praxis oftmals keine exakte geographische Eingrenzung, da es nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Lebens wohl keinen Unterschied macht, ob das – wohl zweifellos wohnwerterhöhende – Lagemerkmal „Zugang zum Schlosspark Schönbrunn“ nun gerade noch innerhalb oder geringfügig außerhalb eines zuvor festgelegten Radius oder Fußwegs liegt. Bei der zur Prüfung des Vorliegens eines mietrechtlichen Gründerzeitviertels gebotenen Erhebung des Baujahrs aller in der Lage (Wohnumgebung) gelegenen Gebäude (sowie gegebenenfalls Prüfung der Bauakten aller innerhalb der Lage [Wohnumgebung] zwischen 1870 und 1917 errichteten Gebäude) muss hingegen exakt feststehen, welche Grundstücke innerhalb und welche außerhalb der geographisch festgelegten Lage (Wohnumgebung) als Evaluierungsraum liegen, um Liegenschaft für Liegenschaft zu prüfen. Im Ergebnis ist daher bei der Berücksichtigung von Lagemerkmalen („Points of Interest“) zur Beurteilung der Überdurchschnittlichkeit einer Lage (Wohnumgebung) ein lebensnaher, nicht durch exakte Trennlinien gekennzeichnete Evaluierungsraum zu berücksichtigen, während bei der Feststellung eines Gründerzeitviertels eine scharfe Grenzziehung des Prüfgebiets notwendig erscheint.

Der Ansicht *Schmons*²⁵⁹, der OGH hätte in seiner E 5 Ob 74/17v den Evaluierungsraum, der bei der Prüfung, ob ein mietrechtliches Gründerzeitviertel vorliegt, mit dem im Zuge der Feststellung der (Über-)Durchschnittlichkeit der Lage heranzuziehenden Referenzgebiets gleichgesetzt, kann mE nicht beigetreten werden. Der Evaluierungsraum iSd Prüfung eines mietrechtlichen Gründerzeitviertels entspricht in seiner räumlichen Ausdehnung vielmehr dem Begriff der Lage (Wohnumgebung) und nicht jenem des Referenzgebiets, welches als Vergleichsmaßstab für die Beurteilung der Überdurchschnittlichkeit heranzuziehen ist.

Der Widerspruch zwischen der Festlegung der Lage (Wohnumgebung) anhand von Zählgebieten oder gar Zählbezirken und den Intentionen des Gesetzgebers ist mE offenkundig. Durch die starre Zuordnung einer Liegenschaft zu einem nach Motiven vereinfachter statistischer Datenerhebung entworfenen Stadtteil ohne jegliche Rücksichtnahme auf den lebensnahen Bezugsrahmen im Alltag der Bewohner:innen kann dem geforderten Beurteilungsmaßstab der allgemeinen Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Le-

²⁵⁹ *Schmon*, Zur Zulässigkeit des Lagezuschlags, *ecolex* 2018, 343.

bens nicht Rechnung tragen. Aufgrund der Außerachtlassung der zwischen den seinerzeitigen – von nicht unerheblichen methodischen Unschärfen betroffenen – Erhebungen und den heutigen Gegebenheiten bei der Erstellung können darauf aufbauende Informationen wie die Gründerzeitviertelkarte der MA 18 oder das Verzeichnis der Gründerzeitviertel nach *Dirnbacher/Heindl/Rustler* allenfalls als Indiz herangezogen werden.

Die Radius- bzw Umkreismethode erfüllt die vom Gesetzgeber ins Auge gefasste Bezugnahme auf ein konkretes, kleineres Umfeld zwar deutlich besser, berücksichtigt mE jedoch die tatsächlichen Lebensströme nicht ausreichend:

Statt eines Radius iS der Anwendung eines Zirkels sollten für die Festlegung der Grenzen der Wohnumgebung mE grundsätzlich Gehdistanzen, welche Barrieren und den tatsächlichen Verlauf von Verkehrswegen berücksichtigen, herangezogen werden. Der Ansicht von *Iby/Kulhanek/Kainc*²⁶⁰, dass die Festlegung der üblichen Gehdistanz in Abhängigkeit des jeweiligen Referenzgebiets – das sind nach dem Stand der Wissenschaft²⁶¹ Gebiete mit dichter, mittlerer oder lockerer Bebauungsdichte – zu variieren ist, ist mE uneingeschränkt zuzustimmen. Die Vorgabe einer starren Entfernung, wie von *Richter* gefordert, ist daher mE abzulehnen. Aus meiner Sicht entspricht überdies die von *Kothbauer* ins Treffen geführte „Sogwirkung“ der Infrastrukturmerkmale der Ausrichtung an der allgemeinen Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Lebens. So wird mE bspw ein Bahnhof, der neben vielfältigen öffentlichen Verkehrsanbindungen auch ein Einkaufszentrum beinhaltet, eine weitere räumliche Ausdehnung in seine Richtung rechtfertigen als ein solitär gelegenes, unbedeutenderes Infrastrukturmerkmal wie etwa ein schlichter Supermarkt. Dies gilt mE umso mehr, wenn der Bereich zwischen der zu beurteilenden Liegenschaft und dem ausschlaggebenden Infrastrukturmerkmal eine im Einzelfall zu beurteilende besondere Attraktivität aufweist (bspw durch dort befindliche Geschäfte, Grünflächen oder Verkehrsknotenpunkte).

²⁶⁰ *Iby/Kulhanek/Kainc*. Lagezuschlag beim Richtwertmietzins – überdurchschnittlich gute Lage, immolex 2023/128, 281.

²⁶¹ siehe *Fritz/Funk-Fantini*, Die Ermittlung der Lagequalität, Linde (2023), 57-63.

4.2.2 Distanzmethode als möglicher Lösungsweg

Ausgehend von den vorhergehenden Ausführungen lässt sich die gegenüber der Heranziehung von statisch vorgegebenen Zählbezirken bzw. Zählgebieten einerseits und der Radius- bzw. Umkreismethode andererseits sachlich geeignetere *Distanzmethode* entwickeln, bei der die Lage (Wohnumgebung) einzelfallbezogen auf Basis tatsächlicher Gehdistanzen und unter Berücksichtigung eines lebensnahen Bezugsrahmens festgelegt wird.

Zunächst ist in Abhängigkeit des jeweiligen Referenzgebiets eine angemessene Distanz als Richtschnur festzulegen. Dazu erscheinen folgende Bandbreiten angemessen, die im Einzelfall über- oder unterschritten werden können:

Referenzgebiet 1 (dichte Bebauung):	350-450m
Referenzgebiet 2 (mitteldichte Bebauung):	450-550m
Referenzgebiet 3 (lockere Bebauung):	500-600m

Anschließend sind, ausgehend von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, auf Basis tatsächlicher Gehdistanzen in der angeführten Bandbreite unter Berücksichtigung der Wegverläufe und allfälliger Barrieren die bei lebensnaher Betrachtung heranzuziehenden Grenzen der Lage (Wohnumgebung) festzulegen.

Als Barrieren sind Flüsse, weitläufige Mauern oder Gebäude nur dann zu verstehen, wenn sich bei lebensnaher Betrachtung tatsächlich keine (sinnvolle) Überwindungsmöglichkeit bietet. Daher wären bspw. Unterführungen, mit denen mehrspurige Durchzugsstraßen oder Gleisanlagen durchquert werden können, als Wegverlauf im Rahmen der allgemeinen Ausführungen ebenso zu berücksichtigen wie über Flüsse führende Brücken.

Barrieren, die in eine oder mehrere Richtungen zu einer wesentlichen räumlichen Einschränkung der Lage (Wohnumgebung) führen, werden idR zu einer Ausweitung in eine andere Richtung führen, insbesondere wenn von einer Sogwirkung auszugehen ist.

Im Folgenden werden zu Illustrationszwecken mögliche Ergebnisse verschiedene Methoden auf einer Karte dargestellt.

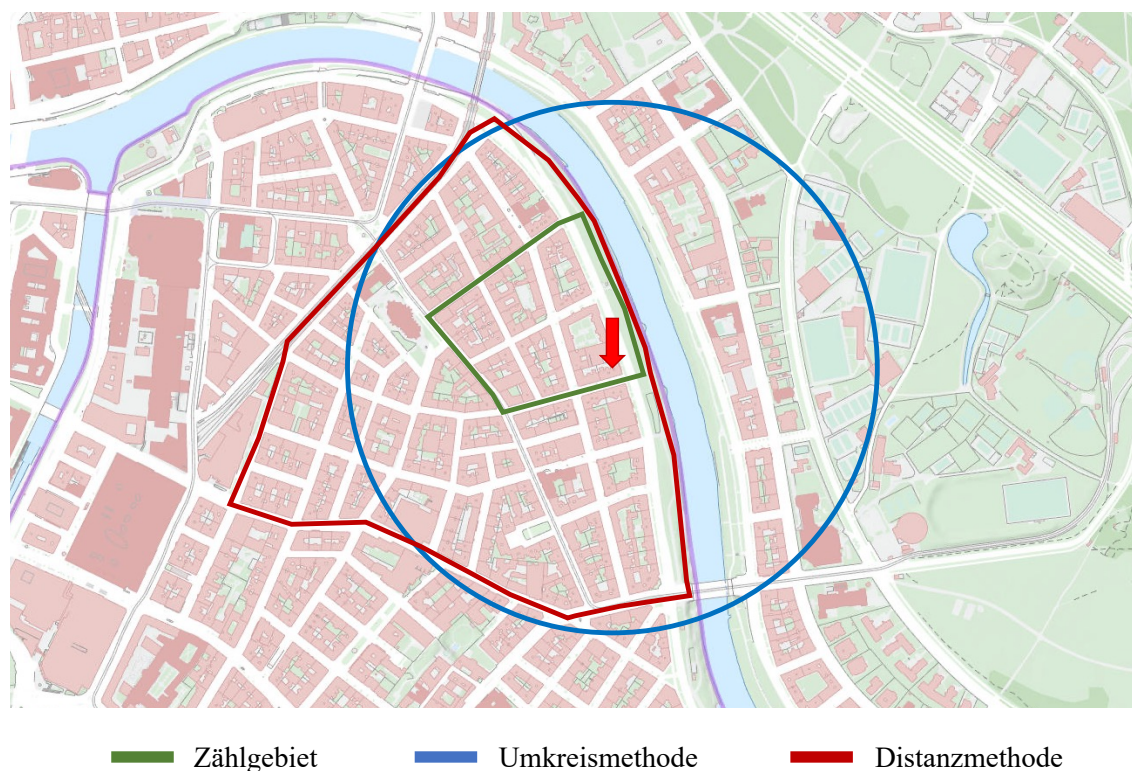


Abbildung 5: Gegenüberstellung der verschiedenen Methoden auf einer Karte

Der rote Pfeil markiert die betreffende Liegenschaft. Der grün umrandete Bereich stellt das Zählgebiet dar und umfasst im gegenständlichen Beispiel sechs Häuserblöcke. Das Ergebnis der Kreismethode, bei der im Beispiel ein Umkreis von ca. 400 Metern berücksichtigt wird, ist blau umrandet und umfasst auch Bereiche, die auf der anderen Flussseite gelegen sind. Der rot umrandete Bereich zeigt das Ergebnis der Distanzmethode.

4.3 Begriff des Überwiegens

Der Begriff des „Überwiegens“ findet sich einerseits im Kriterium des gegenwartsbezogenen²⁶² Überwiegens des zwischen 1870 und 1917 errichteten Gebäudebestands innerhalb der Lage (Wohnumgebung) und andererseits im Kriterium des vergangenheitsbezogenen Überwiegens kleiner, mangelhaft ausgestatteter Wohnungen zum Errichtungszeitpunkt innerhalb des zwischen 1870 und 1917 errichteten Gebäudebestands.

²⁶² Abzustellen ist auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Mietzinsvereinbarung.

Während sich bereits aus den Mat ergibt, dass mit dem Begriff des Überwiegens das Übersteigen einer Schwelle von 50 Prozent gemeint ist²⁶³, bleibt die Frage nach der Zählweise, wie im Folgenden dargelegt, unbeantwortet.

4.3.1 Begriff des überwiegenden Gebäudebestands innerhalb der Lage (Wohnumgebung)

Stabentheiner argumentiert, dass der „unbefangene Leser“ den Begriff des Gebäudebestands wohl dahingehend versteht, „ob mehr als die Hälfte der heute im fraglichen Bereich bestehenden Gebäude im Zeitraum zwischen 1870 und 1917 errichtet wurden“²⁶⁴.

In der Praxis werde laut *Limberg/Planck*²⁶⁵ klassischerweise auf die Gebäudeanzahl abgestellt, was zwar in der Judikatur²⁶⁶ Deckung finden würde, den Autoren jedoch fragwürdig erscheint: Der Charakter eines Viertels sei nicht vorrangig durch die absolute Anzahl verschiedener Gebäude geprägt, sondern durch deren Größe und Ausdehnung. Neben der bebauten Grundfläche sei auch die Nutzfläche²⁶⁷ ein mögliches Kriterium. Die Heranziehung der Gebäudeanzahl führe zu unsachlichen Ergebnissen, da bspw kleine Gründerzeithäuser umfangreiche Neubauten aufwiegen könnten. Bei Anwendung der Radius-Methode bei der Festlegung der räumlichen Ausdehnung der Lage (Wohnumgebung) als Evaluierungsraum könne bei der Heranziehung von Flächenverhältnissen die anteilige Berücksichtigung jener Flächen, die innerhalb des Radius liegen, erfolgen, während der außerhalb liegende Teil ausgeschieden werden könne. Die Grundflächenverhältnisse ließen sich annäherungsweise mit Hilfe von Messwerkzeugen aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Luftbildkarten oder Informationen aus dem Grundbuch ermitteln. Demgegenüber widerspreche das – ebenfalls denkbare – Abstellen auf das Verhältnis der Länge der Gebäudefronten den konkreten Wertungsgrundsätzen des Gesetzgebers, da diese im Wesentlichen auf das Gebäudeinnere abstellten. Angeschnitten wird auch die Frage, ob das verfahrensgegenständliche Gebäude selbst in der Berechnung des Überwiegens zu berücksichtigen sei. Die Autoren befürworten eine Einbeziehung mit der

²⁶³ AB 1268 BlgNR 18. GP 19.

²⁶⁴ *Stabentheiner*, Das Richtwertsystem, wobl 1994, 81 (87).

²⁶⁵ *Limberg/Planck*, Gründerzeitviertel - gründlich und zeitgemäß betrachtet, immolex 2019, 378.

²⁶⁶ OGH 20.02.2019, 5 Ob 198/18f.

²⁶⁷ Im der E 5 Ob 188/14d (Zurückweisung mangels Rechtsfragen erheblicher Bedeutung) zugrundeliegenden Verfahren wurde vom ASt auf Nutzflächen abgestellt.

Begründung, dass auch das verfahrensgegenständliche Gebäude das jeweilige Viertel mitpräge. Die Autoren stellen weiters die Frage, ob auch nicht zu Wohnzwecken genutzte bzw konzipierte Gebäude, wie etwa Geschäftsräumlichkeiten oder Industriegebäude, zu berücksichtigen seien und kommen zum Schluss, dass Nicht-Wohngebäude in die Berechnung des Überwiegens einzubeziehen seien, da deren Ausscheiden im Fall einer (ausschließlich) von Nicht-Wohngebäuden geprägten Umgebung völlig unsachliche Ergebnisse zur Folge habe. Als Extrembeispiel wird eine Lage angeführt, in der nur ein einziges Gründerzeit-Wohngebäude mit überwiegender Substandardwohnungen zum Errichtungszeitpunkt ausschließlich von Nicht-Wohngebäuden umgeben ist zu einer Anwendung des § 2 Abs 3 HS2 RichtWG führen würde. Begründet wird diese Rechtsmeinung auch mit der Wahl der Begrifflichkeit des „Gebäudebestands“ – statt etwa des „Wohngebäudebestands“ – in der Rechtsnorm.²⁶⁸

*Reithofer*²⁶⁹ plädiert ebenfalls für die Heranziehung der Gebäudeanzahl für die Ermittlung des Überwiegens der gründerzeitlichen Bebauung innerhalb des Evaluierungsgebiets.

*Proksch*²⁷⁰ stellt ebenfalls ausdrücklich auf die Anzahl der Gebäude ab und schließt aus, dass die Rsp sich auf die Anzahl der Wohnungen beziehe.

*Schinnagl*²⁷¹ argumentiert, dass sich aus den Mat zum 3. WÄG ergebe, dass nur Wohngebäude in die Berechnung des Überwiegens einzubeziehen seien. Sie widerspricht außerdem ausdrücklich dem Gedanken von *Limberg/Plank*, auf die Grundfläche abzustellen.

Der von *Limberg/Plank* vorgeschlagenen Heranziehung der bebauten Grundfläche könnte man entgegenhalten, dass auf diese Weise zwar unsachliche Ergebnisse aufgrund stark unterschiedlicher Grundflächen vermieden werden, jedoch nur unter der Prämisse, dass die verglichenen Gebäude eine ähnliche Geschoßanzahl aufweisen. In der Praxis verfügen die in der Lage (Wohnumgebung) gelegenen Gebäude zwar oftmals über eine

²⁶⁸ *Limberg/Plank*, Gründerzeitviertel - gründlich und zeitgemäß betrachtet, immolex 2019, 378 (380f).

²⁶⁹ *Reithofer*, wobl 2020, 104 (106).

²⁷⁰ *Proksch*, Darf's noch ein bisserl weniger sein? Zur weiteren Einschränkung der Zulässigkeit von Lagezuschlägen, immo aktuell 2019, 21.

²⁷¹ *Schinnagl*, wobl 2020, 107 (110).

ähnliche Geschoßanzahl, sachlicher wäre mE dennoch die Heranziehung des Verhältnisses der Nutzflächen zueinander.

Denkbar wäre auch das Abstellen auf die Anzahl aller Wohnungen innerhalb der Lage (Wohnumgebung) zueinander.

Der VfGH geht bei seinen Erwägungen zum Lagezuschlagsverbot in Gründerzeitvierteln offenbar davon aus, dass der Gesetzgeber als Kriterium das Überwiegen der Gebäudeanzahl („[...] *mehr als 50% aus Häusern [...]*“) heranziehen möchte²⁷².

Der OGH führt in einer E aus, ein mietrechtliches Gründerzeitviertel liege nur vor, wenn die Lage (Wohnumgebung) „*noch zu mehr als 50 % aus Gebäuden, die in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurden [...]*“ besteht²⁷³. Auch *Reithofer*²⁷⁴ bezieht sich ausdrücklich auf die „*Gebäudeanzahl*“.

Ein Revisionsrekurs, dem ein Sachverhalt zugrunde lag, bei dem „*maßgeblich auf das Verhältnis der Flächen von Neubauten zu jenen von Gebäuden, die in den Jahren 1870 bis 1917 (der sogenannten Gründerzeit) errichtet wurden, bzw auf das Verhältnis der Anzahl der Bestandobjekte in Neubauten zu solchen, die sich in Gebäuden aus der Gründerzeit befinden*“, wurde vom OGH mit Zurückweisung ohne jede inhaltliche Behandlung abgeschlossen, wobei die Frage der Zählweise offenbar auch nicht Gegenstand des Rechtsmittels war²⁷⁵.

Das LGZRS Wien stellt beim der E 5 Ob 137/20p darauf ab, „*ob von den noch vorhandenen in der Gründerzeit errichteten Häusern der überwiegende Teil damals nur Substandardwohnungen aufgewiesen habe*“, was im konkreten Fall zu bejahen sei, „*weil 61 der insgesamt 72 Gebäude des Prüfgebiets aus der Gründerzeit stammten und von diesen 61 Gebäuden 35, also auch der überwiegende Teil [von 61], zum Zeitpunkt ihrer Errichtung überwiegend Substandardwohnungen aufgewiesen haben.*“

²⁷² VfGH 12.10.2016, G673/2015 ua, V25/2016 ua.

²⁷³ OHG 20.02.2018, 5 Ob 140/18a.

²⁷⁴ *Reithofer*, „Gründerzeitviertel“ oder „Nicht-(mehr-)Gründerzeitviertel“?, wobl 2020, 104 (106).

²⁷⁵ OGH 16.12.2014, 5 Ob 188/14d.

4.3.2 Begriff des Überwiegens kleiner, mangelhaft ausgestatteter Wohnungen

Während die Bezugnahme des Gesetzgebers hinsichtlich des Kriteriums „*kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D)*“ auf den Ausstattungskategorien gem § 15a MRG relativ unstrittig sein dürfte²⁷⁶, stellt sich auch bei der Berechnung des Überwiegens die Frage nach der heranzuziehenden Mess- bzw. Vergleichsgröße. In der Praxis dürfte sich die Frage nach der Brauchbarkeit der Wohnung im Errichtungszeitpunkt nicht stellen, weshalb zur Klassifizierung des baulichen Bestands die Frage der beiden im Wohnungsverband gelegenen Kategoriemerkmale Wasserentnahmestelle und WC relevant ist²⁷⁷.

*Schuster*²⁷⁸ geht davon aus, dass zum Erreichen des Überwiegens „*wohl nach der Anzahl der Wohnungen mehr als die Hälfte*“ notwendig ist.

Laut Schinnagl²⁷⁹ sei beim Überwiegen der Substandardwohnungen auf „mehr als 50% der Bestandseinheiten“ abzustellen.

Die von *Ostermayer*²⁸⁰ in den Raum gestellte Frage, ab welcher Größe eine Substandardwohnung nicht mehr als „klein“ anzusehen ist, dürfte in der Praxis aufgrund der typischen Bauweise der historisch als Zinskasernen bezeichneten Miethäuser mit Kleinwohnungen (siehe Kapitel 2.1, insbesondere Abbildung 3) von untergeordneter Rolle sein. Der Autor schlägt hier als Grenze eine Fläche von 60 m² vor. Soweit ersichtlich ist dazu bislang keine Judikatur ergangen.

*Andiel/Fassmann/Ostermayer*²⁸¹ plädieren ebenfalls für die Heranziehung von 60 m² als Maßstab für die Definition von „klein“.

*Limberg/Planck*²⁸² geben der Bezugnahme auf die Nutzfläche statt Wohnungsanzahl den Vorzug und begründen dies wie folgt: Das Abstellen auf die Anzahl der Wohnungen könne zu unsachlichen Ergebnissen führen, da einige kleine Substandardwohnungen mit

²⁷⁶ *Limberg/Plank*, Gründerzeitviertel - gründlich und zeitgemäß betrachtet, immolex 2019, 378 (381).

²⁷⁷ *Ostermayer*, Richtwertmietzins und Durchschnittslage, wobl 1994, 138 (141).

²⁷⁸ *Schuster*, Ausgewählte Rechtsfragen der Mietzinsbildung nach dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (3. WÄG), wobl 1996, 85 (92).

²⁷⁹ Schinnagl, wobl 2020, 107 (110).

²⁸⁰ *Ostermayer*, Richtwertmietzins und Durchschnittslage, wobl 1994, 138 (142).

²⁸¹ *Andiel/Fassmann/Ostermayer*, Was ist die Wohnlage wert? Das Mietrechtsgesetz und die Bestimmung des Lagezuschlags zum Richtwert, in: Mitteilungen der Österreichischen Geographischen Gesellschaft (Hrsg.) 136. Jahrgang (Jahresband), 1994, 71-92.

²⁸² *Limberg/Plank*, Gründerzeitviertel - gründlich und zeitgemäß betrachtet, immolex 2019, 378 (381).

einer relativ geringen summierten Gesamtnutzfläche einzelne großflächige Wohnungen aufwiegen könnten. Als Beispiel für die Unsachlichkeit der Zählweise nach der Wohnungsanzahl wird eine für die Gründerzeit nicht unübliche Bebauung mit einem kleinen Hoftrakt, in dem vier Substandardwohnungen mit zusammen 100 m² untergebracht sind, sowie einem Straßentrakt, in dem sich drei Großwohnungen mit insgesamt 450 m² befinden, angeführt. Die Ableitung des Gesamteindrucks einer Umgebung aus dem Verhältnis der Nutzflächen der Wohnungen zueinander führe daher zu sachlicheren Ergebnissen. Unberücksichtigt bleibt bei diesen Überlegungen, ob in der Berechnung innerhalb eines Gebäudes auch nicht zu Wohnzwecken genutzte Einheiten wie bspw Geschäftsräume einzubeziehen sind oder nicht.

4.4 Begriffe „in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet“ und „Zeitpunkt der Errichtung“

Mit den beiden Wendungen „in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet“ und „Zeitpunkt der Errichtung“ haben sich *Limberg/Plank*²⁸³ auseinandergesetzt: Unter Bezugnahme auf verschiedene Fassungen der Bauordnung für Wien²⁸⁴ bis zurück ins Jahr 1829 wird dafür plädiert, als Errichtungszeitpunkt – welcher von den Autoren mit dem Begriff Baujahr gleichgesetzt wird – auf das Datum der vollständig belegten Fertigstellungsanzeige bzw. Benützungsbewilligung abzustellen. Die Einreichpläne oder das Datum der Baubewilligung böten hingegen keine geeignete Grundlage, da zu diesem Zeitpunkt noch nicht von einer Errichtung gesprochen werden könne, zumal selbst Auswechslungspläne nicht sicherstellen würden, dass das Gebäude auch tatsächlich in der dargestellten Weise errichtet worden sei. Als Stichtage seien bei Berücksichtigung der Absicht des Gesetzgebers der 01.01.1870 als Beginn und der 31.12.1917 als Ende des Beurteilungszeitraums heranzuziehen.

Diese Problematik wirft die Frage auf, wie bei Gebäuden mit fehlenden Fertigstellungsanzeigen bzw Benützungsbewilligungen umzugehen ist. Hier könnte in Anlehnung an die

²⁸³ *Limberg/Plank*, Gründerzeitviertel - gründlich und zeitgemäß betrachtet, immolex 2019, 378.

²⁸⁴ Bauordnung für die k. k. Reichshaupt- und Residenzstadt Wien, 02.12.1868; Landesgesetz- und Verordnungsblatt für das Erzherzogthum Oesterreich unter der Enns 1883/35; N.ö.L.G. u. V.Bl. 1891/48; N.ö.L.G. u. V.Bl. 1920/547; N.ö.L.G. u. V.Bl. 1920/808; LGBl 1928/1.

Rsp zu den verschiedenen auf das Datum der Baubewilligung abstellenden stichtagsbezogenen Tatbeständen für eine MRG-Teilausnahme iSd §§ 1 Abs 4 Z 1²⁸⁵, 1 Abs 4 Z 2²⁸⁶ und 1 Abs 4 Z 3²⁸⁷ MRG, bei der im Falle bewilligungsloser Bauvorhaben jeweils auf den Zeitpunkt der tatsächlichen Inangriffnahme abgestellt wird, zurückgegriffen werden, wobei die Bezugnahme auf den Zeitpunkt der tatsächlichen Fertigstellung des Bauvorhabens sachgerecht erscheint.

Ostermayer geht in seinen Ausführungen davon aus, dass das Ende der im Gesetz genannten Periode am 31.12.1917 liegt, begründet dies aber nicht näher²⁸⁸.

Der Vollständigkeit halber sei an dieser Stelle angemerkt, dass die Ausdehnung auf den vor 1917 errichteten Gebäudebestand jedenfalls unzulässig ist.²⁸⁹

²⁸⁵ LG IbK 3 R 184/06 i.

²⁸⁶ 5 Ob 177/20 w, immolex 2021/117 (*Prader*) = wobl 2021/79 (*Vonkilch/Hoti*).

²⁸⁷ 5 Ob 47/83 MietSlg 35.312; 1 Ob 327/60 MietSlg 7948; 5 Ob 177/20 w, immolex 2021/117 (*Prader*) = wobl 2021/79 (*Vonkilch/Hoti*).

²⁸⁸ *Ostermayer*, Richtwertmietzins und Durchschnittslage, wobl 1994, 138 (140).

²⁸⁹ OGH 20. 2. 2019, 5 Ob 198/18f.

5 Fazit

Von Anfang an bestand seitens der Lehre massive Kritik am System der Richtwertmietzinsermittlung. Die Betitelung des 3. WÄG sowie der vorangehenden Gesetzesentwürfe als „*Sachverständigenbeschäftigungsgesetz*“²⁹⁰ im Rahmen der rechtspolitischen Diskussion ließ sich für *Stabentheiner*²⁹¹ auf „*geradezu unglaublich komplex konstruierte, teils sehr unbestimmt umschriebene Tatbestandsvoraussetzungen [...], deren Vorliegen nur mit Hilfe von Sachverständigen geklärt werden kann*“ zurückführen. Für *Schinnagl*²⁹² ist man bezüglich der Ermittlung des Richtwertmietzinses auch noch im Jahr 2015 „*vom Ziel der Rechtssicherheit [...] meilenweit entfernt*“.

Aufgrund der diskutierten Judikatur – insbesondere der Erkenntnisse des Verfassungsgerichtshofs – wird es weiterhin am Gesetzgeber liegen, eine allenfalls gewünschte Änderung der Bestimmungen hinsichtlich des Richtwertmietzinses in seiner Gesamtheit oder des Lagezuschlags bzw des Gründerzeitviertels im Einzelnen in Angriff zu nehmen.

Bis auf weiteres werden sich die Rechtsanwender mit der vorherrschenden Rechtslage zurechtfinden müssen. Mit der vorliegenden Arbeit wurde versucht, die Auslegungsmöglichkeiten unbestimmter Begriffe zu diskutieren, um darauf aufbauend praxistaugliche Lösungen zu skizzieren und damit einen Beitrag zum fachlichen Diskurs zu leisten.

Zu den bislang vorliegenden statistischen Erhebungen als Indiz für das Vorliegen eines mietrechtlichen Gründerzeitviertels:

Unabhängig von der Frage, ob die Zählgebiete (oder gar Zählbezirke) grundsätzlich als räumliche Abgrenzung der Lage (Wohnumgebung) geeignet sind, ist die dem Verzeichnis der Gründerzeitviertel von *Dirnbacher/Heindl/Rustler*²⁹³ zugrundeliegende Erhebungsmethodik kritisch zu hinterfragen. Wie ausführlich dargelegt, liegen der Erhebung Daten aus dem Jahr 1971 zugrunde und berücksichtigen einerseits nicht die Abbruch- und

²⁹⁰ *Würth/Call/Hanel*, Die geplanten wesentlichen Änderungen des MRG, wobl 1993, 149 (154); *Tades/Stabentheiner*, ÖJZ 1994/1A, 13.

²⁹¹ *Stabentheiner*, Das Richtwertsystem und weitere Kontaktpunkte des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes zur Gilde der Sachverständigen, SV 1994, 18.

²⁹² *Schinnagl*, Wohnen & Recht 2015, 34.

²⁹³ *Dirnbacher/Heindl/Rustler*, Der Richtwertmietzins, ÖVI (1994).

Bautätigkeit bei der gegenwartsbezogenen Feststellung des Überwiegens des gründerzeitlichen Baubestands, andererseits jedoch die außerachtzulassenden Standardanhebungen der Wohnungsausstattung der Gründerzeitwohnungen.

ME ist daher dringend anzuraten, bei den Erhebungen zum gegenwartsbezogenen Kriterium des Überwiegens des gründerzeitlichen Gebäudebestands auf möglichst aktuelle Daten sowie hinsichtlich des historischen Kriteriums des Überwiegens der kleinen, mangelhaft ausgestatteten Wohnungen innerhalb dieser Gründerzeithäuser auf möglichst nahe am maßgeblichen Errichtungszeitpunkt bezogene Informationen zurückzugreifen.

Hinsichtlich des gegenwartsbezogenen Kriteriums des Überwiegens des gründerzeitlichen Gebäudebestands bietet sich die Wohngebietstypisierung 2016 der MA 18 an. Allerdings widerspricht die zugrundeliegende Methodik bei genauerer Betrachtung eindeutig den gesetzlichen Kriterien sowie den Grundsätzen der bislang ergangenen Rsp zum mietrechtlichen Gründerzeitviertel:

1. Die gesamte Erhebung basiert auf der Wohnungsanzahl und nicht auf der Gebäudeanzahl.
2. Die Kategorisierung der maßgeblichen Bauperioden der MA 18 orientiert sich nicht an dem mietrechtlich relevanten Zeitraum von 1870 bis 1917, sondern umfasst schlicht alle Baujahre vor 1919.
3. Die Zuordnung zu den drei Typen der gründerzeitlichen Bauperiode erfolgt nicht exklusiv durch das Erreichen des Überwiegens im Sinne eines Erreichens einer Schwelle von mindestens 50%, sondern auch bei einem Anteil von über 30%, sofern das Kriterium des relativen Überwiegens innerhalb des Zählgebiets erfüllt ist.

Zusammenfassend sollte die Beweis- bzw. Indizkraft von Ergebnissen, die auf statistischen Quellen beruhen, stets kritisch hinterfragt werden. Es erscheint angebracht, zumindest eine Erhebung auf Basis statistischer Daten im Einzelfall durchzuführen und anschließend zu entscheiden, ob durch ein Gutachten Klarheit hergestellt werden soll.

Zu den unklaren Begrifflichkeiten des § 2 Abs 3 RichtWG:

ME kann kein Zweifel daran bestehen, dass der Gesetzgeber für die Festlegung der Lage (Wohnumgebung) als geographischen Evaluierungsraum tatsächliche Gegebenheiten unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsauffassung vor Augen hatte und nicht

etwa eine Orientierung an zweckentfremdeten Vorgaben wie administrativen Zählgebieten. Bei lebensnaher Betrachtung erscheint auch die Heranziehung von theoretischen „Reißbrettmethoden“ wie der Festlegung eines starren Zirkels ungeeignet. Stattdessen sollte die Eingrenzung der Lage (Wohnumgebung) mE auf Basis tatsächlicher Gehdistancen unter Berücksichtigung der in der Lit u.a. von *Kothbauer*²⁹⁴ diskutierten Sogwirkung von infrastrukturellen Einrichtungen, der Lebensströme der Menschen und den in der Natur vorhandenen Barrieren erfolgen. Dabei wird die heranzuziehende Gehdistanz, wie von *Iby/Kulhanek/Kainc*²⁹⁵ gefordert, in Abhängigkeit des heranzuziehenden Referenzgebiets zu variieren sein.

Hinsichtlich des gegenwartsbezogenen Kriteriums des Überwiegens des gründerzeitlichen Gebäudebestands in der Lage (Wohnumgebung) wird mE auf die Anzahl der zwischen 01.01.1870 und 31.12.1917 fertiggestellten Gebäude abzustellen sein. Wenn die im angegebenen Zeitraum errichteten Gebäude zum Zeitpunkt der Mietzinsvereinbarung einen Anteil von mehr als 50% erreichen, ist dieser Prüfschritt positiv.

Das vergangenheitsbezogene Kriterium des Überwiegens kleiner, mangelhaft ausgestatteter Wohnungen ist mE dann erfüllt, wenn innerhalb aller zwischen 01.01.1870 und 1917 errichteten nach der Anzahl gemessenen Gebäude jene Gebäude überwiegen, die jeweils nach der Wohnungsanzahl gemessen im Errichtungszeitpunkt überwiegend unter 60 m² große Kategorie-D-Wohnungen – das sind in der Praxis va Wohnungen ohne WC oder Wasserentnahmestelle im Wohnungsinnen – verfügt haben.

Implikationen für die Praxis

Das auf statistischen Erhebungen der MA 18 basierende Verzeichnis jener Zählgebiete, die als mietrechtliches Gründerzeitviertel zu beurteilen sind, auf das sich auch *Dirnbacher/Heindl/Rustler* beziehen, sollte allenfalls als schwaches Indiz Berücksichtigung finden, da nicht nur seit der Erhebung mittlerweile dreißig Jahre vergangen sind, sondern auch die zugrundeliegende Methodik nicht deckungsgleich mit den gesetzlichen Anforderungen erscheint.

²⁹⁴ *Kothbauer*, Lagezuschlag: Wie weit reicht die Zurechenbarkeit von Lagequalitäten?, immolex 2023/146, 316.

²⁹⁵ *Iby/Kulhanek/Kainc*. Lagezuschlag beim Richtwertmietzins – überdurchschnittlich gute Lage, immolex 2023/128, 281.

Ratsam ist, zumindest sachverständige Erhebungen auf der Grundlage von allgemein verfügbaren Informationen auf Ebene der Zählgebiete zu erwägen, um das Vorliegen oder Nicht-Vorliegen eines mietrechtlichen Gründerzeitviertels argumentieren zu können.

Ein noch höherer Präzisierungsgrad kann durch die lebensnahe Festlegung der räumlichen Ausdehnung des Evaluierungsraums bspw durch die im Rahmen dieser Arbeit vorgestellten Distanzmethode geschaffen werden, da die Zugrundelegung von administrativen Grenzen wie Zählgebieten nicht den gesetzlichen Vorgaben entsprechen kann.

Als einziger Weg zu einem Beweismittel mit hoher Beweiskraft verbleibt letztlich nur die Beauftragung eines Sachverständigengutachtens, in das neben den erwähnten allgemein verfügbaren Informationen auch die Ergebnisse der Einsichtnahme in die Bauakten einfließt.

Literaturverzeichnis

Andiel/Fassmann/Ostermayer, Was ist die Wohnlage wert? Das Mietrechtsgesetz und die Bestimmung des Lagezuschlags zum Richtwert, in: Mitteilungen der Österreichischen Geographischen Gesellschaft (Hrsg.) 136. Jahrgang (Jahresband), 1994.

Auer et al, Zum Bundesgesetz über das Wohnrecht (Bundeswohnrechtsgesetz - BWRG), AnwBl 1993, 575.

Aus dem Koalitionsabkommen, RdW 1991, 34.

Bobek/Lichtenberger, Wien: Bauliche Gestalt und Entwicklung seit der Mitte des 19. Jahrhunderts² (1978).

Böhm/Stabentheiner in GeKo Wohnrecht I (Stand 1.10.2017, rdb.at).

Czeike, Historisches Lexikon Wien in 5 Bänden. Band II, Kremayr & Scheriau (1993).

Dirnbacher/Heindl/Rustler, Der Richtwertmietzins, ÖVI (1994).

Eberhardt/Himbert, Bewegungsgeschwindigkeiten - Versuchsergebnisse nichtmotorisierter Verkehrsteilnehmer, Der Verkehrsunfall 1977, 79.

Edelmann/Ratka in *Torggler*, UGB³.

Krammer/Nierhaus/Szeless, Das Wiener Zinshaus. Bauen für die Metropole, Residenz Verlag (2023).

Fritz/Funk-Fantini, Die Ermittlung der Lagequalität, Linde (2023).

Hausmann/Vonkilch (Hrsg), Kommentar Österreichisches Wohnrecht - MRG⁴ (2021).

Heiss in ABGB-ON^{1.02} (Stand 1.8.2017, rdb.at).

Kothbauer, Der VfGH hat entschieden: Im Mietrecht bleibt vorläufig alles beim Alten, immolex 2016, 367.

Kothbauer, Mietrecht Österreich, ÖVI (2021).

Kothbauer, Lagezuschlag: Wie weit reicht die Zurechenbarkeit von Lagequalitäten?, immolex 2023/146, 316.

Iby/Kulhanek/Kainc. Lagezuschlag beim Richtwertmietzins – überdurchschnittlich gute Lage, immolex 2023/128, 281.

Krejci, Unternehmensrecht⁵ (2013).

Leithner, Fahren in Schrittgeschwindigkeit, ZVR 2021/132.

Limberg/Plank, Gründerzeitviertel - gründlich und zeitgemäß betrachtet, immolex 2019, 378.

Lovrek/Stabentheiner in GeKo Wohnrecht I (Stand 1.10.2017, rdb.at).

Nitsch, Beiträge zur Stadtentwicklung 42, MA 18 (Stadt Wien), 2016.

Ostermayer, Richtwertmietzins und Durchschnittslage, wobl 1994, 138.

Posch in *Schwimann*, ABGB.

Proksch, Darf's noch ein bisserl weniger sein? Zur weiteren Einschränkung der Zulässigkeit von Lagezuschlägen, immo aktuell 2019, 21.

Richter, Gründerzeitviertel im Wandel - die Lage (Wohnumgebung) iSd § 2 Abs 3 RichtWG, immolex 2017, 202.

Reithofer/Stocker, Bodenwertermittlung, ZLB 2020/39, 85.

Reithofer, „Gründerzeitviertel“ oder „Nicht-(mehr-)Gründerzeitviertel“?, wobl 2020, 104.

Rosifka, Das Kriterium der Lage im System des Richtwertmietzinses, VbR 2017/33, 54.

Rummel, Vertragsauslegung nach der Verkehrssitte, Manz (1972).

Rummel/Lukas, ABGB⁴ (Stand 1.11.2014, rdb.at).

Schinnagl, Wohnen & Recht 2015, 34.

Schinnagl, wobl 2020, 107.

Schmon, Zur Zulässigkeit des Lagezuschlags, ecolex 2018, 343.

Schuster, Ausgewählte Rechtsfragen der Mietzinsbildung nach dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (3. WÄG), wobl 1996, 85.

Stabentheiner, Das Richtwertsystem, wobl 1994, 81.

Stabentheiner, Das Richtwertsystem und weitere Kontaktpunkt des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes zur Gilde der Sachverständigen, SV 1994, 18.

Strafella, Mietzinsbildung im Rahmen des Wohnhauswiederaufbaugesetzes und der Wohnbauförderungsgesetze, Sachverständige, 2010, 191.

Tades/Stabentheiner, Das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz: Bemerkungen zu seinen miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Teilen, ÖJZ 1994/1A.

Wilhelm, VfGH ganz falsch gegen Lagezuschlag bei Gründerzeitwohnungen, ecolex 2017, 1.

Wolkerstorfer, Verkehrsanschauung, in RDB Keywords¹ (Stand 11.10.2021, rdb.at).

Würth, Mietzinsbildung nach dem MRG idF des 3. WÄG, wobl 1993, 193.

Würth, Richterseminar zum neuen Mieten- und Wohnungseigentumsgesetz, wobl 1994, 93.

Würth, Zustandekommen und Ziele des Mietrechtsgesetzes, wobl 2012, 253.

Würth/Call/Hanel, Die geplanten wesentlichen Änderungen des MRG, wobl 1993, 149.

Judikaturverzeichnis

Oberster Gerichtshof:

OGH 29.09.1960, 1 Ob 327/60 = SZ 33/98 = MietSlg 7948.

OGH 27.09.1983, 5 Ob 47/83 = MietSlg 35.312.

OGH 14.03.1989, 5 Ob 102/88.

OGH 11.03.1997, 5 Ob 67/95 = immolex 1997/150.

OGH 15.12.1998, 5 Ob 199/98w = wobl 1999, 92/44 (*Dirnbacher*) = MietSlg 50.335 = immolex 1999, 76/58; aA: wobl 1993, 153 (*Würth*).

OGH 13.07.2000, 5 Ob 180/00g.

OGH 26.09.2000, 5 Ob 216/00a.

OGH 16.01.2001, 5 Ob 241/00b.

OGH 01.10.2002, 5 Ob 230/02p.

OGH 27.06.2006, 5 Ob 78/06s

OGH 03.10.2006, 5 Ob 181/06p = Zak 2006, 436 = immolex 2007, 237.

OGH 31.08.2010, 5 Ob 7/10f = immolex 2011/45 (*Maier-Hülle*).

OGH 16.12.2014, 5 Ob 188/14d = immolex 2015, 62 (*Cerha*).

OGH 29.09.2016, 5 Ob 71/16a = immolex 2017/1 (*Ruckenbauer*).

OGH 04.04.2017, 5 Ob 43/17k = immolex-LS 2017/37 = Zak 2017, 255 = wobl 2017, 280 = ecolex 2017, 848 = MietSlg 69.291 = MietSlg 69.295.

OGH 27.06.2017, 5 Ob 102/17m = wobl 2018, 20 (*Vonkilch*) = SV 2018, 130 (*Kerschner*) = MietSlg 69.289.

OGH 20.11.2017, 5 Ob 74/17v = OIZ 2018, 25 = immolex-LS 2018/10 = ZLB 2018, 17 = Zak 2018, 36 = wobl 2018, 71 (*Vonkilch*) = wobl 2018/29 = immolex 2018, 76 (*Kothbauer; Rosifka*) = RZ 2018 EÜ, 128 = ZLB 2018, 63 (*Hauswirth*) = wobl 2018, 268 (*Schinnagl*) = ecolex 2018, 815 (*Schmon*) = Kerschner, SV 2018, 130 (Rechtsprechungsübersicht) = immo aktuell 2019, 21 (*Proksch*) = immo aktuell

2019, 25 (*Riedl*) = immolex 2019, 228 (*Kothbauer*) = MietSlg 69.288 = wobl 2023, 317 (*Reithofer*).

OHG 20.02.2018, 5 Ob 140/18a = wobl 2020, 104 (*Reithofer*).

OGH 06.11.2018, 5 Ob 170/18p = ZLB 2019, 17 = immo aktuell 2019, 17 (*Schinnagl*) = immo aktuell 2019, 43 = immolex 2019, 99 = wobl 2020/35 (*Schinnagl*) = MietSlg 70.281.

OGH 20.02.2019, 5 Ob 137/20p = immolex 2021, 36 (*Kothbauer*) = immo aktuell 2021, 40 (*Rakocevic*) = wobl 2021, 97 (*Reithofer*) = ecolex 2021, 214 (*Pichlkastner*) = SV 2021, 113 (Rechtsprechungsübersicht) = MietSlg 72.001 = MietSlg 72.353 = MietSlg 72.384.

OGH 20.02.2019, 5 Ob 198/18f = Zak 2019, 155 = immolex 2019, 208 (*Richter*) = immo aktuell 2019, 140 = wobl 2020, 107 (*Schinnagl*) = MietSlg 71.285.

OGH 13.06.2019, 5 Ob 70/19h = Zak 2019, 296 = wobl 2019/101 (*Bydlinski*) = immolex 2020, 81 (*Richter*) = MietSlg 71.224 = MietSlg 71.268 = MietSlg 71.274.

OGH 13.06.2019, 5 Ob 158/18y = immo aktuell 2019, 203 (*Höllwerth*) = immolex-LS 2019/48 = Zak 2019, 276 = AnwBl 2019, 663 = wobl 2020/33 (*Vonkilch*) = MietSlg 71.273 = MietSlg 71.281 = MietSlg 71.286 = wobl 2023, 317 (*Reithofer*)

OGH 05.07.2019, 5 Ob 66/18v = immolex-LS 2018/53 = Zak 2018, 315 = JBl 2019, 106 = 2019/28 (*Pesek*) = EvBl 2019, 315 = SZ 2018/58 = wobl 2021, 271 (*Hoti/Scharmer*) = MietSlg 70.270.

OGH 25.08.2020, 5 Ob 140/20d = immolex 2021, 9 (*Kainc*).

OGH 29.04.2021, 5 Ob 177/20 w, immolex 2021/117 (*Prader*) = wobl 2021/79 (*Vonkilch/Hoti*).

OGH 23.09.2021, 5 Ob 115/21d = Zak 2021,377 = immo aktuell 2021, 256 (*Höllwerth*) = wobl 2023,25 (*Reithofer*).

OGH 07.10.2021, 5 Ob 100/21y = Zak 2022,36 = immolex 2022, 215 (*Plank*) = wobl 2023, 317 (*Reithofer*)

OGH 06.10.2022, 5 Ob 83/22z = immo aktuell 2022, 332 (*Höllwerth*) = immolex 2022, 410 (*Plank*) = Zak 2022, 355 = wobl 2023, 311 (*Jehle*) = wobl 2023, 317 (*Reithofer*) = wobl 2023, 330.

OGH 31.05.2023, 5 Ob 27/23s = immo aktuell 2023, 200 (*Höllwerth*) = immolex 2023, 281 (*Plank*) = immolex 2023, 316 (*Kothbauer*) = ecolex 2023, 834 = wobl 2023, 450 (*Jehle*).

Verwaltungsgerichtshof:

VwGH 25.06.2008, 2005/12/0057 = MietSlg LX/3.

Verfassungsgerichtshof:

VfGH 12.10.2016, G673/2015 ua, V25/2016 ua. = ÖZW 2017, 94 (*Schöndorfer*) = wobl 2017/28 (*Weber*) = wobl 2017/97 Jus-Extra VfGH 2017/5432 (*Karahodžić/Trofaier-Leskovar*) = JBl 2017, 19 = Zak 2016, 437 (*Kolmasch*) = ÖJZ 2017, 285 (*Hörtenhuber/Dörnhöfer*) = SWK 2017, 1445 = NZ 2016, 453 = immolex-LS 2016, 340 = ecolex 2017, 1 (*Wilhelm*) = immolex 2016, 367 (*Kothbauer*).

EGMR:

EGMR 19.12.1989, 10522/83, 11011/84, 11070/84 = ÖJZ 1990, 150.

Landesgerichte:

LGZ Wien 03.12.1997, 41 R 499/97d = MietSlg 49.295.

LGZ Wien 12.09.2012, 38 R 108/12g = MietSlg 64.318.

LGZ Wien 28.03.2018, 40 R 273/17v.

LG Innsbruck 3 R 184/06 i.

Rechtssätze:

RIS-Justiz RS0070470.

RIS-Justiz RS0111201.

RIS-Justiz RS0111657.

RIS-Justiz RS0111202.

RIS-Justiz RS0116132.

RIS-Justiz RS0111203.

RIS-Justiz RS0115605.

RIS-Justiz RS0111204.

RIS-Justiz RS0008928.

RIS Justiz RS0112447.

RIS-Justiz RS0117876.

RIS-Justiz RS0112446.

RIS-Justiz RS0117878.

RIS-Justiz RS0112448.

RIS-Justiz RS0111188.

RIS-Justiz RS0131812.

RIS-Justiz RS0126362.

RIS-Justiz RS0114795.

RIS-Justiz RS0117881.

RIS-Justiz RS0007070.

RIS-Justiz RS0117880.

RIS-Justiz RS0111271.

RIS-Justiz RS0111820.

Verzeichnis sonstiger Quellen

Amtsblatt zur Wiener Zeitung Nr. 199 vom 30. August 1994.

Buri, Der Wiener Gürtel: Transformation einer städtischen Verkehrsachse, Diplomarbeit (2021).

Delannoy, Die Ergebnisse der Volkszählung vom 31. Dezember 1910 in Wien, Sonderabdruck aus dem Jänner-Heft der statistischen Monatsschrift, XVII. Jahrgang (1912); Ergebnisse der Volkszählung vom 31. Dezember 1910 in der K. K. Reichshaupt- und Residenzstadt Wien, Verlag des Wiener Magistrats.

Die Ergebnisse der Wohnungszählung in Wien vom Jahre 1917, Wohnungsamt der Stadt Wien (1918).

Die Erweiterung der Stadt Wien. In: Wiener Zeitung, 25. Dezember 1857.

Die Häuser-, Wohnungs- und Volkszählung in Wien vom 1. Juni 1953, Mitteilungen aus Statistik und Verwaltung der Stadt Wien, Jahrgang 1953, Sonderheft Nr. 3.

Die Häuser- und Wohnungszählung vom 12. Mai 1971 in Wien: 1, Ergebnisse nach Gemeindebezirken, Zählbezirken und Zählgebieten.

Die Häuser- und Wohnungszählung vom 12. Mai 1981 in Wien: 1, Vergleich der Wohnbevölkerung und der Wohnungen.

Die Häuser- und Wohnungszählung in Wien vom 15. Mai 1991, Ergebnisse nach Gemeindebezirken, Zählbezirken und Zählgebieten, Magistrat der Stadt Wien.

Ergebnisse der Häuser- und Wohnungszählung vom 21. März 1961 in Wien: 4, Wohnungen nach der Nutzfläche, dem Baujahr des Hauses und der Ausstattung, Garagen und Kraftfahrzeug-Einstellplätze.

Onlineauskunft Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, wien.gv.at/flaechenwidmung/public/.

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan – Hilfe, wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/hilfetext/index.html (abgerufen am 28.12.2023).

Realnutzungskarte 2022, Stadt Wien, wien.gv.at/stadtentwicklung/grundlagen/stadtfor-schung/siedlungsentwicklung/realnutzungskartierung/ (abgerufen am 28.12.2023).

Regierungserklärung vom 19.06.1979, Österreichische Staatsdruckerei (1979).

Ruhsmann, Blitzlicht in die Historie V: Parlamentarische Enquete zum Wohnrecht 1991, <http://forumwohnbaupolitik.at/barbara-ruhsmann-blitzlicht-in-die-historie-v-parlamentarische-enquete-zum-wohnrecht-1991/> (abgerufen am 28.12.2023).

Standard-Dokumentation Metainformationen (Definitionen, Erläuterungen, Methoden, Qualität) zur Gebäude- und Wohnungszählung 2001, (Bearbeitungsstand 26.02.2014), Statistik Austria.

Standard-Dokumentation Metainformationen (Definitionen, Erläuterungen, Methoden, Qualität) zur Registerzählung 2011, (Bearbeitungsstand 19.05.2022), Statistik Austria.

Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien für das Jahr 1914, Magistrat der Stadt Wien, MA 23 - Wirtschaft, Arbeit und Statistik (Hrsg.), 32. Jahrgang (1918).

Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 1930-1935, Mitteilungen aus Statistik und Verwaltung der Stadt Wien, 3. Band, Magistrat der Stadt Wien, MA 23 - Wirtschaft, Arbeit und Statistik (Hrsg.).

Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 1938, Mitteilungen aus Statistik und Verwaltung der Stadt Wien, 5. Band, Gemeindeverwaltung des Reichsgaues Wien (Hrsg.).

Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2022 (2022).

Stenographisches Protokoll, Parlamentarische Enquete zum Wohnrecht Enquete "Rechtsbereinigung, Harmonisierung und Neugestaltung bundesgesetzlicher Wohnrechtsbestimmungen mit dem Ziel, ein zusammenfassendes Bundeswohngesetz zu schaffen", 26.04.1991, <https://www.parlament.gv.at/gegenstand/XVIII/VER/3?selectedStage=100> (abgerufen am 28.12.2023).

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 nicht veröffentlicht.

Wien, im März 2024

Alexander Krößwang-Ridler

Kurzfassung

Die Bestimmungen zur Berücksichtigung des Lagezuschlags im Rahmen der Ermittlung des Richtwertmietzinses – einer Form der Mietzinsbeschränkung im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) – stellt neben formalen Voraussetzungen zur wirksamen Vereinbarung und der überdurchschnittlichen Lagequalität nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Lebens auch auf die baulichen Gegebenheiten zwischen 1870 und 1917 ab. Weist eine Lage (Wohnumgebung) gegenwartsbezogen eine überwiegende Bebauung aus der Zeit von 1870 bis 1917 auf, und weist der zwischen 1870 und 1917 errichtete Gebäudebestand zum Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen auf, liegt ein mietrechtliches Gründerzeitviertel vor, in dem ein Lagezuschlag von vornherein gesetzlich ausgeschlossen ist. Aufgrund unbestimmter Gesetzesbegriffe ergeben sich bei der Rechtsanwendung einige Unklarheiten, wie etwa bei der Festlegung der geographischen Ausdehnung des zu prüfenden Gebiets, der Zählweise oder dem Begriff des Überwiegens.

Schlagwörter: Gründerzeitviertel, Lagezuschlag, Lagezuschlagsverbot, Mietzinsüberprüfung, Hauptmietzins, Richtwert, Richtwertmietzins, Evaluierungsraum, Referenzgebiet, Substandardwohnung, Bassenawohnung, Gang-WC, § 16 Abs 4 MRG, § 2 Abs 3 RichtWG

Abstract

Title: The unclear terminology of section 2, paragraph 3 RichtWG in Austrian tenancy law

Abstract: The provisions on taking into account the location surcharge (Lagezuschlag) when determining the Richtwertmietzins – a form of rent regulation in the area of full application of the Austrian Tenancy Act (Mietrechtsgesetz - MRG) – are based not only on formal requirements for an effective agreement and the above-average quality of the location according to everyday experience of an average resident, but also on the constructional conditions between 1870 and 1917. If a location (i.e. residential area) has a building stock predominantly from the period between 1870 and 1917, and the building stock built between 1870 and 1917 at the time of construction has predominantly small, poorly equipped apartments, a location surcharge is precluded by law. Due to undefined legal terms, some ambiguities arise in the application of the law, such as in the definition of the geographical extent of the area to be examined, the counting method or the concept of predominance.

Keywords: Tenancy Act, rent regulation, rental law, Austria, Vienna, rent review, rent control, location surcharge