



universität
wien

MASTER THESIS

Titel der Master Thesis / Title of the Master's Thesis

„Rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen bei der
Sanierung einer Wiener Altbau-Substandardwohnung“

verfasst von / submitted by

Ing. Maximilian Alois Kiesling

angestrebter akademischer Grad / in partial fulfilment of the requirements for the degree of
Master of Legal Studies (MLS)

Wien, 22. Jänner 2024

Studienkennzahl lt. Studienblatt /
Postgraduate programme code as it appears on
the student record sheet:

UA 992 362

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

Wohn- und Immobilienrecht (MLS)

Betreut von / Supervisor:

Dr. Alexander Illedits

Sämtliche in dieser Arbeit erwähnten Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter. Auf eine Doppel- / Mehrfachnennung und gegenderte Bezeichnungen wird zugunsten einer besseren Lesbarkeit verzichtet.

Inhaltsverzeichnis

1.	Abkürzungsverzeichnis	6
2.	Einleitung	8
2.1.	Historische Entwicklung der heutigen Substandardwohnung	9
2.2.	Heutige Bedeutung und Herausforderung	10
3.	Begriffsdefinitionen	11
3.1.	Mietrechtsgesetz und dessen Anwendung	12
3.2.	Wohnungseigentumsgesetz und dessen Anwendung	12
3.3.	Substandard-Wohnung / Norm-Wohnung	13
3.3.1.	Substandard-Wohnung	14
3.3.2.	Norm-Wohnung	14
4.	Kategoriemerkmale der MRG-Vollanwendung	15
4.1.	Kategoriemerkmale und Kompensation	16
4.1.1.	Brauchbarkeit	18
4.1.2.	Nutzfläche mindestens 30 m ²	20
4.1.3.	Mindestens ein Zimmer	20
4.1.4.	Küche / Kochnische	21
4.1.5.	Vorraum	22
4.1.6.	Klosett	23
4.1.7.	Badegelegenheit nach zeitgemäßem Standard	23
4.1.8.	Wärmeversorgungsanlage	29
4.1.9.	Warmwasseraufbereitung	31
4.1.10.	Kategorieausgleich	31
4.1.11.	Beurteilungszeitpunkt	32
4.1.12.	Exkurs: Rügeobliegenheit	33
4.2.	Abschläge/Zuschläge	34
4.2.1.	Abschläge	35
4.2.2.	Zuschläge	36
4.2.3.	Möbelmiete	40
4.3.	Mietzinsbildung	41
5.	Sanierung einer Substandard-Wohnung	44
5.1.	Wiener Bauordnung: Bauanzeige und Baubewilligung	44

5.2.	Zusatzüberlegung baulich: Denkmalschutz, Schutzzone, Bausperren.....	45
5.2.1.	Denkmalschutz.....	45
5.2.2.	Schutzzone	46
5.2.3.	Bausperren.....	47
5.3.	Zusatzüberlegung finanziell/wohnrechtlich: Förderungen, „Raus aus Gas“	47
5.3.1.	Förderungen.....	47
5.3.2.	Raus aus Gas	48
5.4.	Exkurs: Wohnungseigentum – welche Sanierungen erfordern die Einstimmigkeit .	50
6.	Beispiele aus der Praxis – Grundrisse als Sanierungsvarianten unter Bedachtnahme auf § 15a MRG und der Wiener Bauordnung	51
6.1.	Fallbeispiele / Grundrisse.....	52
6.1.1.	Beispiel 1.....	52
6.1.2.	Beispiel 2	53
6.1.3.	Beispiel 3	54
6.1.4.	Beispiel 4	55
6.2.	Zusammenfassung der Beispiele und Entscheidung des Grundlagengrundrisses....	56
6.3.	Annahme über den Wohnungszustand im Hinblick auf die anstehende Sanierung	57
6.4.	Allgemeine Sanierungserfordernisse aus bautechnischer Sicht anhand von Zustandsannahmen	57
6.4.1.	Elektrik	58
6.4.2.	Wasser- und Abwasser	60
6.4.3.	Gas und Heizung	62
6.4.4.	„Nasszelle“	65
6.4.5.	Fußboden und Fliesen.....	67
6.4.6.	Verputz / Malerei und Gerüche	70
6.4.7.	Fenster und Türen.....	71
6.4.8.	Einbindung des WCs in den Wohnungsverband.....	72
6.5.	Sanierungserfordernisse aus wohnrechtlicher Sicht zur Erzielung der Kategorie A.	73
6.5.1.	Nutzfläche mindestens 30 m ²	74
6.5.2.	Brauchbarkeit.....	75
6.5.3.	Mindestens ein Zimmer	76
6.5.4.	Küche oder Kochnische	76
6.5.5.	Vorraum	77
6.5.6.	Klosett	77
6.5.7.	Badegelegenheit dem zeitgemäßen Standard entsprechend	78

6.5.8.	Eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage oder eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung	78
6.5.9.	Warmwasseraufbereitung	79
6.5.10.	Kategorieausgleich	79
7.	Steuerlicher Exkurs	79
7.1.	Steuerliche Abschreibung	80
7.2.	Instandhaltung	81
7.3.	Instandsetzung	81
7.4.	Herstellungsaufwand	82
7.5.	Liebhaberei.....	82
7.6.	Technische und wirtschaftliche Nutzungsdauer	83
8.	Rechenbeispiel anhand der Synapse zwischen baurechtlichen und wohnrechtlichen Sanierungserfordernissen – samt Expertise für das gegebene Beispiel.....	84
8.1.	Grundrissänderungen aus technischer und wohnrechtlicher Sicht:.....	85
8.1.1.	Kochgelegenheit:	85
8.1.2.	Badegelegenheit:	85
8.1.3.	WC im Wohnungsverband:.....	88
8.2.	Umfang der Arbeiten und Gewerke:.....	89
8.2.1.	Räumung und Abbruch	89
8.2.2.	Baumeistertätigkeiten	89
8.2.3.	Elektroarbeiten	90
8.2.4.	Installationsarbeiten	93
8.2.5.	Fliesenlegerarbeiten	95
8.2.6.	Arbeiten des Fensterbauers / Tischlers	95
8.2.7.	Bodenlegerarbeiten	95
8.2.8.	Malerarbeiten	96
8.2.9.	Küchenzeile	96
8.2.10.	Projektsteuerung / Bauleitung / Bauaufsicht / Baukoordination	96
8.3.	Zusammenfassung.....	96
9.	Finanzielle Gegenüberstellung	98
10.	Alternative Nutzungsüberlegungen / wirtschaftliche Überlegungen.....	103
10.1.	Strategischer / Spekulativer Leerstand	103
10.1.1.	Leerstandsabgaben / Zweitwohnsitzabgaben	104
10.2.	Vermietung als „Philharmoniker-Wohnung“ / Zweitwohnsitz	104
10.3.	Lager / Atelier / Hobbyraum / Büro	105

10.4.	Kurzzeitvermietung / Serviced Apartment.....	106
10.5.	Vermietung über dem gesetzlichen Hauptmietzins	107
10.6.	Einsparungspotential durch Schwarzarbeit.....	108
11.	Amortisation	109
11.1.	Variante A „fix & flip“	109
11.2.	Variante B „buy & hold“	110
11.2.1.	Exkurs §21 MRG	111
12.	Conclusio	112
13.	Abbildungsverzeichnis	115
14.	Quellenverzeichnis.....	116
15.	Anhang: (diverse Auszüge aus Kostenvoranschlägen und Rechnungen)	125

1. Abkürzungsverzeichnis

u.a.	unter anderem
ABGB	allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
Abs.	Absatz
BGBI	Bundesgesetzblatt
BGH	Bundesgerichtshof
DIN	Deutsche Industrienorm
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
CO ₂	Kohlendioxid
DMSG	Denkmalschutzgesetz
ESG	Environmental Social Governance
EWG	Erneuerbare-Wärme-Gesetz
etc.	et cetera
Fa.	Firma
FFOK	fertige Fußbodenoberkante
ggf	gegebenenfalls
HMZ	Hauptmietzins
idgF	in der geltenden Fassung
iVm	in Verbindung mit
jährl.	jährlich
LGBI	Landesgesetzblatt
LGZ	Landesgericht für Zivilrechtssachen
lt.	laut
MA	Magistratsabteilung
max.	maximal
monatl.	monatlich
MRG	Mietrechtsgesetz
OGH	oberster Gerichtshof
OIB-Richtlinie	Richtlinie des österreichischen Institutes für Bautechnik
OÖ BautechnikG	Oberösterreichisches Bautechnikgesetz
RichtWG	Richtwertgesetz
RW	Richtwert

StGB	Strafgesetzbuch
sog.	sogenannte
vgl.	vergleiche
VO	Verordnung
WEG	Wohnungeigentumsgesetz
WFG	Wohnbauförderungsgesetz
WFLKG	Wiener Feuerpolizei-, Luftreinhalte- und Klimaanlagengesetz
wobl	wohnrechtliche Blätter
Whg	Wohnung
Wr. BO	Wiener Bauordnung
WWFSG	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz
z.B.	zum Beispiel
zzgl.	zuzüglich

2. Einleitung

Forschungslücke, Fragestellung und etwaig erwartetes Ergebnis:

Während heute von einer Substandardwohnung gesprochen wird, wenn diese entweder über keinen Wasseranschluss oder über keine Abortmöglichkeit innerhalb der Wohneinheit verfügt, war dies zu Zeiten des ersten Weltkrieges Gang und Gäbe und Wohnungsstandard. Kündigungsschutz und Weitergaberechte, sei es unter Lebenden oder im Todesfall, haben es erlaubt, dass diese Wohnungen teilweise immer noch im ursprünglichen Zustand vorhanden und vermietet sind.

Nach etlichen Recherchen hat sich ergeben, dass es keine klare Gegenüberstellung der Vor-/Nachteile bzw. keine wissenschaftliche Arbeit über die Wirtschaftlichkeit einer möglichen, erforderlichen Sanierung gibt. Nachdem sich der Autor dieser Arbeit beruflich, wie auch privat seit nun etwa zwanzig Jahren mit Altbauten beschäftigt, soll aus diesen Gründen und persönlichem Interesse diese Forschungslücke nun gefüllt werden.

Die Fragestellung wird daher unter Berücksichtigung der baurechtlichen und wohnrechtlichen Bestimmungen in die Richtung gehen, ob die Sanierung einer Substandard-Wohnung im Wiener Altbau wirtschaftlich ist bzw. wann sich diese amortisiert.

Die Arbeit soll sich mit der Hypothese beschäftigen, dass die durchgreifende bzw. erforderliche Generalsanierung einer zurückgestellten Substandard-Wohnung aufgrund der vom Gesetzgeber vorgegebenen Mietobergrenzen im Wiener Altbau wirtschaftlich ist.

Aufgrund der langjährigen Erfahrung im Immobiliensektor, sowohl als Immobilientreuhänder, Kleininvestor als auch als Bautechniker erwartet der Autor das Ergebnis, dass es nicht gewinnbringend ist, eine solche Sanierung in einer höherwertigeren Qualität als low-budget zu vollziehen, es sei denn, man spekuliert mit dem Investitionsmodell „fix & flip“ bzw. die Wohnung ist einem der „besseren“ Bezirke Wiens positioniert.

Diese Masterthesis soll sich mit der Entwicklung von Substandardwohnungen bis heute auseinandersetzen. Welches Potential versprechen diese Wohnungen und was ist zu beachten? Dabei wird zu prüfen sein, was wohnrechtlich, baurechtlich, finanziell und wirtschaftlich sinnvoll ist. Es soll dargelegt werden, welche Rahmenbedingungen gegeben sind und was es einzuhalten gilt, um diese Einheiten dem heutigen Stand entsprechend sinnvoll verwerten zu können.

Das Ziel der Arbeit ist es, die Zusammenhänge der wohnrechtlichen und baurechtlichen Bestimmungen sowie Notwendigkeiten für eine Sanierung zu erörtern und in ein Verhältnis mit den nach einer Generalsanierung gesetzlich möglichen, zu erzielenden Mietzinsen zu setzen.

2.1. Historische Entwicklung der heutigen Substandardwohnung

Ursprünglich waren Verordnungen und Erlässe zum Schutz von Mietern publik und herrschte ansonsten im Großen und Ganzen Vertragsfreiheit. Es galt das ABGB und konnten Mietverträge jederzeit ohne Vorwarnung aufgekündigt werden bzw. die Mieten eigenmächtig festgelegt werden.¹

Unmittelbar nach dem Beginn des ersten Weltkrieges stiegen die Mieten an, wodurch auch die Obdachlosigkeit anstieg. Das Wohnungsangebot war, unter anderem aufgrund des Flüchtlingszustroms aus den Frontprovinzen, deutlich unter der Wohnungsnachfrage zu bekunden.² Besonders die Delogierung der Soldatenfrauen führte vielfach zu Unruhen.

Ohnehin schon zu wenig Wohnungen, kamen die Bautätigkeiten größtenteils zum Stillstand und wurden die Ressourcen sowie das Kapital stattdessen in die profitablere Rüstungsindustrie gelegt.³

Der Kaiser erließ am 26.1.1917 die „*Verordnung über den Schutz der Mieter*“, welche erst befristet war, am 26.1.1918 verlängert wurde und am 26.10.1918 durch eine dritte Verordnung nicht mehr zeitlich beschränkt war.

Nach Kriegsende kamen die Mietzinseinnahmen aufgrund des Mietzinsstopps und der Inflation zum Stillstand. Während Interessensvertretungen den Abbau des Mieterschutzes forcierten, gab es seitens der 1911 gegründeten Mietervereinigung Massenproteste, um den Mieterschutz beizubehalten.

Als Kompromiss wurde am 7.10.1922 das sogenannte Mietengesetz beschlossen.⁴

Neben einer Aufgliederung des Mietzinses in Grundzins, Instandhaltungszins und Betriebskosten gab es fortan auch einen Kündigungsschutz und eine gesetzlich geregelte Einsichtnahme in die Abrechnungen des Hauseigentümers.

1929 wurde das Mietengesetz sodann wiederverlautbart, jedoch wurden die Kontrollrechte der Mieter abgeschwächt und war dieses Mietengesetz bis 31.12.1981 in Kraft.

Nachdem für schlecht ausgestattete Wohnungen oftmals eine weit überhöhte Miete verlangt wurde, war es erforderlich, im Jahr 1974 die Miete für schlechter ausgestattete Wohnungen – sogenannte Substandardwohnungen – neu zu regeln.

¹ <https://www.derstandard.at/story/2000071118623/100-jahre-mietrecht-mieterschutz-durch-die-hintertuer> (abgerufen am 10.11.2023)

² <http://www.ropes-wien.at/content/Voraussetzungen/der%20Mieterschutz.htm> (abgerufen am 11.11.2023)

³ <https://dasrotewien.at/seite/mieterschutz> (abgerufen am 07.11.2023)

⁴ vgl. BGBl. 872/1922

Wenige Jahre später ist 1982 das sogenannte Mietrechtsgesetz mit Kategoriemieten (Näheres zur Kategoriemiete folgt unter Punkt 3.) in Kraft getreten. Bereits nach kurzer Zeit wurden größtenteils nur noch Kategorie A-Wohnungen am Markt angeboten, was jedoch nicht bedeutet, dass Substandardwohnungen komplett aus den Gründerzeithäusern verschwunden waren. 1994 wurde das Mietrechtsgesetz - kurz MRG - novelliert und wurden anstatt der Kategoriemieten Richtwertmietzinse eingeführt. Diese Richtwertmietzinse berechnen sich aus diversen geregelten Zu- und Abschlägen und die Grundwerte sind für jedes österreichische Bundesland unterschiedlich geregelt.

Im Jahr 2000 wurden durch eine Mietrechtsnovelle der Kündigungsschutz sowie die Befristungsmöglichkeiten deutlich ausgebaut.

2.2. Heutige Bedeutung und Herausforderung

Auch heute (Stand: 2024) gibt es in Wien noch zahlreiche Substandardwohnungen.

Eine Statistik der Stadt Wien aus dem Jahr 2022 zählt insgesamt knapp 960.000 bewohnte Wohnungen.⁵

Ein Artikel vom 9.11.2021 zeigt auf, dass die Leerstände in Wien auf etwa 30.000 bis 100.000 Wohnungen geschätzt werden.⁶

Laut einem Artikel aus dem Standard aus 2016 gäbe es laut der Stadt Wien noch rund 11.000 Substandardwohnungen. Der Bauträgersprecher der Wirtschaftskammer, Herr Mag. Hans Jörg Ulreich, schätzt das Bestehen der Substandardwohnungen in Wien jedoch auf 40.000 bis 50.000.⁷

Die Statistik Austria verzeichnet 2022, dass die Anzahl der Wiener Kategorie D-Wohnungen, in welchen Hauptwohnsitzmeldungen vorhanden sind, sich auf 1,4 % beläuft.⁸ Eine Tabelle der

⁵ <https://www.wien.gv.at/statistik/verkehr-wohnen/tabellen/wohnungen-bewohnt-bez.html> (abgerufen am 05.11.2023)

⁶ <https://kontrast.at/wien-leerstand-wohnungen/#:~:text=Im%20Gegensatz%20zur%20Schweiz%20und,Wohnungen%20auf%2030.000%20bis%20100.000.> (abgerufen am 04.11.2023)

⁷ <https://www.derstandard.at/story/2000046952409/substandard-wohnungen-wo-das-klo-am-gang-zum-alltag-gehoert> (abgerufen am 05.11.2023)

⁸ Statistik Austria, Wohnen 2022, Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik

Statista gibt an, dass es 2022 in Wien 940.200 Hauptwohnsitzwohnungen gab⁹, was umgerechnet bei Bedachtnahme auf die 1,4 % der Statistik Austria, für etwa 13.160 Kategorie D-Wohnungen spricht.

Anhand der erwähnten Zahlen liegt der Anteil der Substandardwohnungen in Wien auf Grundlage sämtlicher Wohnungen (Altbau und Neubau) bei rund 1 %, sprich jede 100. Wohnung bzw. bei etwa 4 %, also jede 25. Wohnung, was scheinbar unbedeutend aussieht.

Gab es in Wien im Jahr 2008 etwa 35.000 Altbauten¹⁰, sind es nun noch etwa 32.000.¹¹

Werden die oben genannten Zahlen und das Verhältnis jedoch ausschließlich auf Altbauwohnungen runtergebrochen, da sich dort die Substandardwohnungen wiederfinden, liegt die Berechnungsgrundlage bei etwa 600.000 Wiener Altbauwohnungen.

Der Anteil bzw. die Anzahl dieser besonderen Einheit, welche mit etwa 40.000 - 50.000 bzw. mit 1,4 % (auf Hauptwohnsitzwohnungen im Altbau und Neubau) angegeben wird, liegt daher auf die heruntergebrochenen etwa 600.000 Altbauwohnungen bei knapp 2 % bzw. bei etwa 8 %, was bedeutet, dass man sie bei jeder 50. bzw. etwa jeder 12. Wohnung wiederfindet.

Die Bedeutung der Substandardwohnungen scheint daher in Hinsicht auf deren statistisches Vorhandensein nicht allzu gering zu sein.

Die heutige Herausforderung ist es, mit einem Konzept und weitreichenden Überlegungen zu prüfen, welche Vorgehensweisen sinnvoll sind, was mit einer solchen Wohnung anzustellen ist, wenn diese nach Jahrzehnten wieder an den Vermieter zurückgestellt wird. Um dies zu bewerkstelligen, wird es erforderlich sein, einen umfassenden Überblick zu gewinnen und insbesondere die bautechnischen, wohnrechtlichen und steuerlichen Aspekte gründlich zu prüfen und in die Entscheidungsfindung einzubeziehen.

3. Begriffsdefinitionen

Um einen Überblick zu schaffen, wo und in welchen Konstellationen man mit Substandardwohnungen konfrontiert werden kann, folgt zunächst es eine kurze Einführung in das MRG und

⁹ <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/899425/umfrage/anzahl-der-hauptwohnsitzwohnungen-in-wien/#:~:text=Eine%20Hauptwohnsitzwohnung%20ist%20eine%20Wohnung,es%20in%20Wien%20940.200%20Hauptwohnsitzwohnungen.> (abgerufen am 05.11.2023)

¹⁰ B.Bretschneider, win wi[e]n: Blockentwicklung Erdgeschoßzone

¹¹ <https://fairemiete.at/fakten-zum-altbau> (abgerufen am 05.11.2023)

WEG. Weiters wird die Definition der Substandardwohnung näher beleuchtet. Auch wenn die Gesetze deutlich umfangreicher sind, wird hier nur der für das Thema relevante Bereich begutachtet.

3.1. Mietrechtsgesetz und dessen Anwendung

Die Bedeutung des MRG bzw. inwiefern die Substandardwohnung darin Anwendung findet, wird in Punkt 3.3. genauer erläutert.

Das Mietrechtsgesetz findet Anwendung auf die Vermietung von verschiedenen Arten von Räumlichkeiten, darunter Geschäftsräume, Wohnungen und Wohnungsteile, insbesondere in sogenannten Altbauten und anderen entsprechenden Kontexten.

Altbauten sind Gebäude mit einer Baubewilligung vor dem 8.5.1945 und die Vollanwendung des MRG kommt zum Tragen, wenn dieses Gebäude mehr als zwei Mietgegenstände aufweist. Objekte, die der Vollanwendung des MRG unterliegen, weisen zu Gunsten der Mieter, u.a. historisch gewachsen (siehe Punkt 2.1.), einen besonderen Kündigungsschutz auf.

Weiters gilt für diese Einheiten eine gesetzliche Höchstmiete – heutzutage ist als Berechnungsgrundlage der Richtwert heranzuziehen.

Bei vor dem 1.1.1982 abgeschlossenen Mietverträgen gab es den sogenannten Friedens(kronen)zins und zwischen dem 1.1.1982 und dem 28.2.1994 den Kategoriemietzins. Nachdem für nach dem 1.3.1994 abgeschlossene Mietverträge der Richtwertmietzins zur Anwendung kommt, welcher vergleichsweise höher ist und ggf. ein Lagezuschlag diesen zusätzlich eklatant erhöhen kann, ist die Verlockung auf Mieterseite groß, den „alten“ Mietzins beizubehalten und keinen neuen Mietvertrag abzuschließen.

Aufgrund des Kündigungsschutzes ist dies einfach zu „bewältigen“ und unter entsprechenden Voraussetzungen sind die Möglichkeiten gegeben, die Wohnung nach § 12 MRG unter Lebenden weiterzugeben bzw. gemäß § 14 MRG in die Mietrechte an einer solchen Wohnung einzutreten. Dies sorgt dafür, dass Wohnungen mit alten Mietverträgen auf diese Weise über Generationen weitergegeben werden können.

3.2. Wohnungseigentumsgesetz und dessen Anwendung

Das Wohnungseigentum ist eine Sonderform des Miteigentums.¹² Es ermöglicht ein alleiniges Eigentum an (unter anderem) einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Einheit bzw. einem

¹² OGH, 03.04.2007, 5 Ob 68/07x.

wohnungseigentumstauglichen Objekt, zum Beispiel in einem Mehrparteienhaus, einer Wohnanlage oder einem Reihenhaushaus zu erwerben. Das Wohnungseigentum entsteht unter anderem durch die Parifizierung, welche auf der Grundlage eines Nutzwertgutachtens, das z.B. von einem Ziviltechniker erstellt wird und mit zuzuweisenden Zu- und Abschlägen die entsprechenden Mindestanteile den einzelnen Einheiten festlegt.

Rechtlich korrekt ist ein Wohnungseigentümer nicht Eigentümer der entsprechenden Wohnung, sondern genießt der Wohnungseigentümer nur das ausschließliche Nutzungsrecht an „seiner“ Wohnung.¹³ Dieses erlaubt dem jeweiligen Wohnungseigentümer über die jeweilige Einheit frei zu verfügen bzw. diese zu veräußern und zu belasten.

Die Legaldefinition lautet wie folgt: „*Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen*“¹⁴. Laienhaft oft falsch verstanden ist der Wohnungseigentümer nicht nur für seine Eigentumswohnung verantwortlich, sondern ist er Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft und dadurch grundsätzlich auch aliquot für die Erhaltung der allgemeinen/gemeinschaftlichen Flächen der Liegenschaft bzw. Anlage verantwortlich und verpflichtet.

Das Wohnungseigentum wird im Grundbuch in der Aufschrift angemerkt und das Nutzwertgutachten in der Urkundensammlung der entsprechenden Einlagezahl hinterlegt.

Wurde im WEG 1975 per dem 3. WÄG mit 1.1.1994 ein Verbot der Begründung von Wohnungseigentum von Substandardwohnungen eingefügt, ist dieses in der aktuellen Fassung nicht wieder aufgenommen worden. Daher ist es nach aktueller Gesetzeslage wieder zulässig, an Substandardwohnungen Wohnungseigentum zu begründen.¹⁵

3.3. Substandard-Wohnung / Norm-Wohnung

Wie in Punkt 3.1. erläutert, gibt es wohnrechtliche Konstellationen, die es ermöglicht haben, dass Wohnungen in sehr schlechtem Zustand und nicht zeitgemäßer Ausstattung seit Generationen weitergegeben werden.

¹³ Kothbauer, Sammer, Berger, Holzapfel, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017 (8.Auflage, Stand Mai 2017)

¹⁴ WEG § 2 Abs 1

¹⁵ Kothbauer, Sammer, Berger, Holzapfel, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017 (8.Auflage, Stand Mai 2017)

Substandardwohnungen begegnen uns in Miethäusern genauso wie in Wohnungseigentumsobjekten.

3.3.1. Substandard-Wohnung

Von einer Substandardwohnung spricht man grundsätzlich bei Wohnungen, welche einen bestimmten Mindeststandard an Wohnqualität und Wohnausstattung nicht erfüllen. Diese Objekte entsprechen nicht den gängigen Normen für sichere und gesunde Wohnverhältnisse. Von Substandardwohnungen ist wohnrechtlich dann die Rede, wenn sie nicht „über zumindest eine Wasserentnahmestelle und Klosett im Inneren verfügen“¹⁶. Es gilt jedoch zu differenzieren, dass es sich bei der „Substandardwohnung nicht unbedingt um eine Wohnung der Ausstattungskategorie D iSd MRG“¹⁷ handeln muss, da sich ein fehlendes Kategoriemerkmal unter Umständen durch ein anderes bzw. zusätzliches ersetzen lässt – Details siehe Punkt 4.1.10.. Der Duden definiert den Begriff „Substandardwohnung“ mit „Wohnung ohne eigene Toilette und ohne fließendes Wasser“¹⁸.

3.3.2. Norm-Wohnung

Wohnrechtlich definiert seit 1994 § 2 Abs 1 RichtWG die mietrechtliche Normwohnung. Nachdem der Richtwert sich ohne Abschläge auf die Ausstattungsmerkmale der Kategorie A bezieht, liegt es auf der Hand, dass dies die Grundlage für die mietrechtliche Normwohnung darstellt. Jene Kategorien mit minderwertigerem Standard ziehen einen Abschlag nach sich, worauf neben der Kategorieübersicht und den jeweiligen Kategoriemerkmalen in Punkt 4.1. näher eingegangen wird. Dies, um zu beleuchten, welche Spanne das finanzielle Delta zwischen der Vermietung einer mietrechtlichen Normwohnung und einer Substandardwohnung aufweist, welches für die später zu erläuternden finanziellen Rahmenbedingungen und Sanierungskalkulation in dieser Arbeit benötigt wird.

Weiters ist eine mietrechtliche Normwohnung nur dann als solche zu bezeichnen, wenn sie auch in einem Gebäude liegt, welches sich in „ordnungsgemäßigem Erhaltungszustand“ befindet und „der Zustand seiner allgemeinen Teile nicht bloß vorübergehend einen ordentlichen Gebrauch der Wohnung gewährleistet“¹⁹.

¹⁶ Kothbauer, Sammer, Berger, Holzapfel, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017 (8.Auflage, Stand Mai 2017)

¹⁷ Illedits/Illedits-Lohr, Wohnungseigentum 7 (7. Auflage, August 2022) Rz 9

¹⁸ <https://www.duden.de/rechtschreibung/Substandardwohnung> (abgerufen am 07.11.2023)

¹⁹ § 2 Abs 2 RichtWG

Weiters besagt das Richtwertgesetz nach gültiger Fassung, dass die mietrechtliche Normwohnung auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung) positioniert ist.²⁰

Baurechtlich schreibt die Wiener Bauordnung nach heutigem Stand vor, dass die Nutzfläche einer Wohnung mindestens 30 m² betragen muss und über mindestens eine Toilette und Bad im Wohnungsinnen verfügen muss. Bei Wohnungen ab drei Aufenthaltsräumen muss mindestens eine Abortmöglichkeit in einem separaten Raum untergebracht werden.²¹

Weiters müssen Bauwerke, welche Aufenthaltsräume aufweisen, über eine ausreichende Anzahl an Sanitäreinrichtungen, wie Wasserentnahmestellen und Toiletten sowie über die Versorgung mit Trinkwasser verfügen.²²

Aufenthaltsräume müssen grundsätzlich über eine entsprechende natürliche Belichtung verfügen, alle Räume sowie allgemein zugängliche Bereiche in Bauwerken müssen entsprechend beleuchtbar sein und die Räume haben ihrem Verwendungszweck entsprechend belüftbar und beheizbar ausgeführt zu sein.²³

Diese Gegenüberstellung zwischen der mietrechtlichen und baurechtlichen Normwohnung stellt einen groben Überblick dar, um zu erkennen, dass sich die Anforderungen vom Grundsatz her nicht gravierend differenzieren. Die Wiener Bauordnung führt dabei die Angaben zur Ausführung noch detaillierter auf bzw. kommen entsprechende Normen und OIB-Richtlinien zum Einsatz, während die Information im Mietrechtsgesetz in diesem Bereich durch entsprechende Judikatur laufend erweitert wird.

4. Kategoriemerkmale der MRG-Vollanwendung

Im Wiener Altbau kommt die Vollanwendung des MRG grundsätzlich zum Tragen. Hier gibt es für die Mietzinsbildung unter Anderem den bereits erwähnten Richtwert und damit zusammenhängend diverse Zu- und Abschläge aufgrund der vorhandenen Ausstattungskategoriemerkmale zum Zeitpunkt der Anmietung.

²⁰ § 2 Abs 3 RichtWG

²¹ § 119 Abs 2 Wiener Bauordnung

²² § 98 und 104 Abs 1 Wiener Bauordnung

²³ § 106 Abs 1, 5 und 6 Wiener Bauordnung

4.1. Kategoriemerkmale und Kompensation

In der Vollanwendung des MRG bezieht sich der Richtwertmietzins auf die Ausstattungskategorie der Wohnung.

Grundsätzlich definiert der Gesetzgeber eine wohnrechtliche / mietrechtliche Normwohnung mit dem Vorhandensein folgender Kategoriemerkmale und führen folgende zur Bezeichnung „Kategorie A-Wohnung“:

- Brauchbarkeit
- Nutzfläche mindestens 30 m²
- Mindestens ein Zimmer
- Küche oder Kochnische
- Vorraum
- Klosett
- Badegelegenheit dem zeitgemäßen Standard entsprechend
- Eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage oder eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung
- Warmwasseraufbereitung²⁴

Weicht man von der Normwohnung/Kategorie A-Wohnung ab und erfüllt lediglich folgende Punkte:

- Brauchbarkeit
- Mindestens ein Zimmer
- Küche oder Kochnische
- Vorraum
- Klosett
- Badegelegenheit dem zeitgemäßen Standard entsprechend

ist der Tatbestand einer sogenannten Kategorie B-Wohnung erfüllt. Bei der Mietzinsbildung (auf welche unter Punkt 4.3. näher eingegangen wird) ist sodann ein 25-prozentiger Abschlag vorzunehmen. Die Unterschiede zwischen Kategorie A und B liegen daher in der Wohnungsgröße und in dem Vorhandensein der Heizungsanlage sowie Warmwasseraufbereitung.²⁵

Der Unterschied zur sogenannten Kategorie C-Wohnung ist eklatant größer, da diese lediglich

²⁴ § 15a Abs 1 Z 1 MRG

²⁵ § 15a Abs 1 Z 2 MRG

- Brauchbarkeit
- Wasserentnahmestelle und
- Klosett im Wohnungsinnen

aufweisen muss.²⁶

Der Abschlag von Kategorie A zu Kategorie C beträgt 50 %.

Die weiters vorhandene Kategorie D kommt zur Anwendung, wenn entweder

- keine Wasserentnahmestelle oder
- kein Klosett im Wohnungsinnen

vorhanden ist und wird sodann weiter unterteilt in:

- D-brauchbar
- D-unbrauchbar

Die Kategorie D findet sich bei der Mietzinsberechnung nicht im Richtwert wieder. Stattdessen wird der entsprechende Kategoriebetrag angewandt.

Entfällt bei einer Kategorie A-, B- oder C-Wohnung das Kategoriemerkmal der Brauchbarkeit, so wird aus dieser Wohnung eine Kategorie D-Wohnung. Auch wenn alle anderen Merkmale erfüllt sind, gibt es bei der Brauchbarkeit keine Ausnahme.

Auf eine mögliche Kompensation fehlender Merkmale wird unter Punkt 4.2. im Detail eingegangen.

Nachdem die Kategoriemerkmale im MRG viel Spielraum für Auslegungen enthalten, ist vor der Sanierung einer Substandardwohnung die herrschende bzw. aktuelle Judikatur zu prüfen, um möglichst rechtsicher sanieren und anschließend vermieten zu können.

Hierzu ist es erforderlich, jedes Kategoriemerkmal im Detail zu beleuchten.

²⁶ § 15a Abs 1 Z 3 MRG

4.1.1. Brauchbarkeit

Die Brauchbarkeit einer Wohnung richtet sich nach dem im Vertrag geregelten Verwendungszweck und hat mittlerer Art und Güte zu sein. Bei der Übergabe ist die objektive Brauchbarkeit geschuldet.²⁷

Nachdem der Gesetzgeber von einer Unbrauchbarkeit spricht, wenn das Objekt während der Bestandszeit nicht mehr dem bedungenen Gebrauch dienen kann, lässt der Umkehrschluss die Vermutung zu, dass bei Vorhandensein der tauglichen Nutzung zum angemieteten Zwecke eine Brauchbarkeit gegeben ist.²⁸

Auch in der Lehre geht man davon aus, dass die Brauchbarkeit der Mietsache sich nach der Vereinbarung bzw. dem Zweck des Vertrages richtet.²⁹

„Von einem brauchbaren Zustand spricht man, wenn die Wohnung sofort bewohnbar ist und keine größeren, gesundheitsgefährdenden Mängel aufweist“³⁰.

Auch der OGH geht in ständiger Rechtsprechung davon aus, dass sich eine Wohnung in „brauchbarem Zustand“ befindet, wenn sie keine größeren oder behindernden Mängel aufweist und zum sofortigen Bewohnen geeignet ist. Insbesondere die Energieanschlüsse müssen gefahrlos verwendet werden können, um diese Beurteilung zu untermauern.³¹ *„Mängel, die jederzeit ohne größere Aufwendungen beseitigt werden können, stehen dabei der Annahme der Brauchbarkeit nicht entgegen“³².* Der Begriff „größere Aufwendungen“ wird nicht genauer definiert.

Folgende Beispiele zeigt die Judikatur für die Bejahung einer Brauchbarkeit:

- Ein gebrauchsfähiges WC bei Wohnungsübergabe erfüllte die Kategorie C, auch wenn die Wohnung nicht beheizbar war, kein Waschbecken aufwies und Verputz abbröckelte³³
- Eine Wohnung mit Oberputzverlegung der Erdungsleitungen wurde auch als brauchbar dargestellt, auch wenn dies nicht dem zeitgemäßen Standard entsprach³⁴

²⁷ R. Pesek, immolex 2020, 113 (Heft 4/2020)

²⁸ §1096 Abs 1 ABGB

²⁹ Stefan Artner in Anwendungsbereich des MRG, Vorlesung am 21.03.2017

³⁰ https://www.meinanwalt.at/news/wohnungskategorien-welche-es-gibt-und-was-sie-fuer-die-mieth_dhr-kue#:~:text=Die%20Ausstattungskategorie%20richtet%20sich%20nach,keine%20gr%C3%B6%C3%9Bereren%2C%20gesundheitsgef%C3%A4hrdenden%20M%C3%A4ngel%20aufweist. (abgerufen am 13.11.2023)

³¹ OGH, 09.04.2002, 5 Ob 304/01v.

³² vgl. 5 Ob 279/98k [wobl 1999/47], 5 Ob 255/98f [wobl 2001/28], wobl 1989/45, immolex 1997/53; EWR I/16/75 ff

³³ OGH, 10.01.1984, 5 Ob 85/83

³⁴ OGH, 13.07.2000, 5 Ob 189/00f.

- Das Fehlen eines Wasserhahnes führte ebenfalls nicht zur Unbrauchbarkeit einer Wohnung, da der Wasseranschluss und Wasserabfluss vorhanden waren und die Gegenstände (Waschbecken und Wasserhahn) mit geringem finanziellem Aufwand beschafft und angebracht werden können³⁵

Folgende Beispiele führten hingegen zu einer Verneinung der Brauchbarkeit:

- Das erforderliche Einziehen einer Schutzerdung in der Höhe von 21.000,- Schilling³⁶
- Die Herstellung einer ordnungsgemäßen Elektroinstallation mit Kosten in Höhe von etwa 100.000,- Schilling³⁷
- Behebung der Gefährlichkeit einer Elektroanlage lt. Sachverständigengutachten in Höhe von EUR 1.115,40 bzw. EUR 2.688,48³⁸
- Herstellen erforderlicher Elektroarbeiten in Höhe von etwa EUR 1.800,-³⁹

Letztendlich bleibt die Auslegung der „größeren Aufwendungen“ wohl aber eine Frage der Einzelfallbeurteilung.

In vermieteten Wohnungen der Kategorie A, B oder C zeigt die Erfahrung, dass meist die Elektroanlagen herangezogen werden, wenn es darum geht, eine Unbrauchbarkeit aufzudecken bzw. vorzuweisen.

Eine nicht dem zeitgemäßen Standard entsprechende Elektroinstallation allein ist kein Grund zur Annahme der Unbrauchbarkeit. Jedoch spräche es sehr wohl gegen die Brauchbarkeit, wenn der gegebene Zustand aus sicherheitstechnischen Gründen das Stromversorgungsunternehmen dazu veranlassen würde, die Energielieferung bis zur Mangelbehebung einzustellen.⁴⁰ *„Die Brauchbarkeit von Gas- und Elektroinstallationen sei danach zu beurteilen, ob die Versorgungsunternehmen damit einverstanden seien, nicht jedoch nach der theoretischen Ansicht eines Sachverständigen“*⁴¹.

Wie aus einer Entscheidung des OGH aus dem Jahr 1991 ersichtlich ist, wird auch ein Bestandobjekt ohne funktionierende Heizung und mit einbrechendem Fußboden als unbrauchbar eingestuft, weil ein solches Bestandobjekt mit diesen Mängeln nicht zu bewohnen sei.⁴²

³⁵ OGH, 11.05.2000, 7 Ob 89/00i.

³⁶ OGH, 10.11.1998, 5 Ob 279/98k.

³⁷ OGH, 15.06.1999, 5 Ob 255/98f.

³⁸ OGH, 29.08.2006, 5 Ob 137/06t.

³⁹ OGH, 14.07.2015, 5 Ob 198/14z.

⁴⁰ OGH, 13.07.2000, 5 Ob 189/00f.

⁴¹ OGH, 27.08.1996, 5 Ob 2261/96b.

⁴² OGH, 11.06.1991, 5 Ob 1037/91.

4.1.2. Nutzfläche mindestens 30 m²

§ 17 Abs 2 MRG regelt, dass zur Nutzflächenberechnung einer Wohnung die gesamte Bodenfläche abzüglich der Wandstärken und Ausnehmungen zu berücksichtigen ist.⁴³

Für Altbauten ist nach § 17 Abs 3 MRG das Naturmaß für die Nutzflächenberechnung heranzuziehen.

Der Leitfaden der MA25 zur Berechnung der Nutzfläche nach dem MRG/WEG idgF aus Juni 2023 gibt an, dass die Flächen auf denen z.B. Einbaukästen, Kachelöfen, offene Kamine oder auch Verkleidungen angebracht sind, zur Nutzfläche gezählt werden.

Installationsvormauerungen, Durchbrechungen und Nischen in Wänden (bis auf gewisse Ausnahmen) sowie Türdurchbrechungen und Fensternischen (bis auf gewisse Ausnahmen) und Terrassen/Balkone dürfen nicht zur Nutzfläche hinzugerechnet werden.

„Bei der Nutzflächenermittlung von Mansardenwohnungen mit schrägen Wänden und Dachschrägen ist nur die Bodenfläche und nicht die Raumhöhe zu berücksichtigen“⁴⁴.

„Gemeinsam (sic!) genutzte Flächen (z.B. Mitbenützung Gang-WC, gemeinsam genutzte Vorräume usw.) zählen nicht zur Zusatzfläche (sic!), da eine alleinige Nutzungsmöglichkeit gegeben sein muss“⁴⁵, so ein Leitfaden der Stadt Wien.

Nach einer höchstgerichtlichen Entscheidung aus dem Jahr 2005 ist die Fläche von Kellerräumen nur dann nutzflächenrelevant, wenn diese selbstständig u.a. zu Wohnzwecken nutzbar sind.⁴⁶

4.1.3. Mindestens ein Zimmer

Über das wohnrechtliche „Zimmer“ fehlt in der österreichischen Literatur jegliche Definition. Gerade im Altbau gibt es Räumlichkeiten neben dem Badezimmer, WC, Vorraum und der Küche, in üblicherweise Größen zwischen 8 m² und 40 m². Im allgemeinen Sprachgebrauch geht man also davon aus, dass das Zimmer der Hauptraum ist, welcher bevorzugt zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses dient.

⁴³ vgl. auch § 87 Abs 15 Wiener Bauordnung

⁴⁴ RS 0069876

⁴⁵ Leitfaden der MA 25 zur Berechnung der Nutzfläche nach dem MRG/WEG idgF, Juni 2013, S4

⁴⁶ OGH, 24.11.2005, 3 Ob 299/04y.

Nach der Verkehrsauffassung ist grundsätzlich davon auszugehen, dass dieses Zimmer über mindestens ein Fenster verfügt, welches für eine Lüftungsmöglichkeit sowie natürlicher Belichtung dient und groß genug ist, um das Wohnbedürfnis zu befriedigen.

Der Duden spricht bei der Definition „Zimmer“ von einem „(für den Aufenthalt von Menschen bestimmten) einzelnen Raum in einer Wohnung oder in einem Haus“⁴⁷. Die Bauordnung für Wien sowie die OIB-Richtlinie 3 geben Mindestwerte für Aufenthaltsräume an, wie zum Beispiel: Mindestbelichtung, Mindestgröße und Mindestbelüftung.

Die oben erwähnten Angaben beziehen sich auf Werte für neu zu errichtende Objekte und sind wohl nicht analog auf das wohnrechtliche Zimmer in einem Wiener Altbau umzulegen, weshalb vermutlich im Einzelfall entschieden werden muss, was im Sinne der Verkehrsauffassung als Zimmer definiert wird und welche Mindestanforderungen erfüllt sein müssen.

4.1.4. Küche / Kochnische

Grundsätzlich hat die Küche bzw. Kochnische über eine taugliche Kochgelegenheit und eine Abwaschmöglichkeit zu verfügen⁴⁸.

Dass eine einfache Kochplatte, ähnlich einer Campingausführung nicht ausreichend ist⁴⁹, wird seitens Dr. Dirnbacher begründet, da „[...] der Mieter nicht mit unzumutbaren, auch energiewirtschaftlichen nicht zu verantwortenden Betriebskosten belastet werden darf“⁵⁰ und verweist er auf eine OGH-Entscheidung aus 1991.

Die Abwaschmöglichkeit muss über ein Geschirrspülbecken mit Wasserentnahmestelle und Abwasserentsorgung verfügen, so eine höchstgerichtliche Entscheidung⁵¹. Das Fehlen eines Spülbeckens ist laut einer Entscheidung des OGH aus 2001 rügepflichtig, wenn die dafür nötigen Zu- und Ableitungen vorhanden sind.⁵²

Wichtig zu erwähnen ist, dass auch die Beheizbarkeit der Küche für das Kategoriemerkmale „Küche“ erforderlich ist.⁵³ Nicht außer Acht zu lassen ist zudem die Mindestgröße der Kochnische, welche nicht in Zahlen niedergeschrieben steht, aber aufgrund der Judikatur eine solche

⁴⁷ <https://www.duden.de/rechtschreibung/Zimmer> (abgerufen am 13.11.2023)

⁴⁸ MietSlg 55.291 = immolex 2003/105 (Pfiel); immolex 2011/45 (Maier-Hülle)

⁴⁹ Kothbauer, Sammer, Berger, Holzapfel, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017 (8.Auflage, Stand Mai 2017)

⁵⁰ OGH, 26.11.1991, 5 Ob 132/91. (= EWär I/16/13)

⁵¹ OGH, 15.09.1992, 5 Ob 12/92.

⁵² OGH, 13.03.2001, 5 Ob 50/01s

⁵³ OGH, 29.11.1994, 5 Ob 134/94.

wohl jedenfalls indirekt vorhanden sein muss. Im hier erwähnten Fall handelt es sich um eine Kategorie B Wohnung mit einer Kochnische im direkt vom Stiegenhaus zugängigem Vorraum mit einer Größe von 4 m². „[...] doch fehlte nach wie vor das für die Ausstattungskategorie B vorauszusetzende Vorhandensein von (eigenem) Vorraum und Küche bzw. Kochnische“⁵⁴ und lässt dieser Mangel die Wohnung ohne Kategorieausgleich auf eine Kategorie C fallen. Eine klare Aussage über die erforderliche Mindestgröße der Kochnische wurde hier jedoch nicht getroffen, sondern lediglich, dass ein 4 m² großer Raum nicht tauglich sei, als Vorraum mit einer Kochnische zu fungieren.

Laut LGZ Wien hat zwischen der Küche und dem verbleibenden Raum eine Separierung zu bestehen, damit die bestimmungsgemäße Verwendung der jeweiligen Raumteile nicht erheblich beeinträchtigt wird und die produzierten Dünste und Gerüche der Kochnische in der selben verbleiben.⁵⁵

Nachdem eine Mindestgröße nicht endgültig ausjudiziert ist bzw. auch eine m²-Anzahl je nach Grundrissgestaltung mehr oder weniger sinnvoll ist, wird es hierbei weiterhin bei Individualentscheidungen bleiben.

4.1.5. Vorraum

Der Vorraum dient der räumlichen Abtrennung, sodass man von der Wohnungstüre nicht direkt in einen der anderen Räume tritt. Der OGH gibt an, dass das MRG keine Aussage dazu enthält, wann ein Vorraum als Ausstattungsmerkmal vorliegt, aber dass aus dem allgemeinen Sprachgebrauch der Vorraum als jener Raum zu verstehen ist, welcher vor allen anderen Räumen liegt und durch welchen die Wohnung betreten wird.⁵⁶

Wie bereits in Punkt 4.1.4. erwähnt, ist das Kategoriemerkmal „Vorraum“ bzw. „Kochnische“ nicht erfüllt, wenn in einem vom Stiegenhaus betretbaren Vorraum mit 4 m² auch eine Küchenzeile eingebaut ist.⁵⁷

⁵⁴ OGH, 25.01.2000, 5 Ob 304/99p.

⁵⁵ MietSlg 38.343, LGZ Wien, 31.07.1986, 41 R 185/86.

⁵⁶ OGH, 20.11.2012, 5 Ob 173/12w.

⁵⁷ RS 0113013

Auch wenn der Raum baubehördlich als solcher genehmigt ist, ist es nicht von der baubehördlichen Genehmigung abhängig, ob der Vorraum auch wohnrechtlich als solcher, nämlich dem Sprachgebrauch entsprechend situiert, akzeptiert wird.⁵⁸

4.1.6. Klosett

Bei dem Kategoriemerkmal der Toilette komme es nicht auf die zeitgemäße Brauchbarkeit an. *„Es komme nur auf die Brauchbarkeit des vorhandenen WCs, nicht jedoch auf dessen zeitgemäßen Standard an“*⁵⁹, so der OGH. *„Zeitgemäßheit ist beim WC nicht erforderlich“*⁶⁰.

Die Brauchbarkeit bzw. Benutzbarkeit ist gegeben, wenn man sich auf die *„[...] WC-Schale setzen kann, die Spülung intakt ist und die Tür zu schließen ist“*⁶¹.

Das WC muss innerhalb des Wohnungsverbandes liegen⁶², anderenfalls (siehe Punkt 4.1.) kommt die Kategorie D zur Geltung. Im Inneren einer Wohnung liegt das WC dann, *„[...] wenn es erreichbar ist, ohne die (baulich in sich abgeschlossene) Wohnung verlassen zu müssen“*⁶³.

4.1.7. Badegelegenheit nach zeitgemäßem Standard

Während die Badegelegenheit überschaubar definiert ist, ist der „zeitgemäße Standard“ nicht klar ausgelegt bzw. gesetzlich verankert. Aufgrund dessen ist die Referenz für Größenordnungen bzw. Anlagen, die den zeitgemäßen Standard darlegen in der Judikatur zu finden und ist ebenfalls durch laufende Entscheidungen „zeitgemäß“ zu halten.

4.1.7.1. Allgemeines

Bereits im Jahre 1982 war es maßgeblich, dass der zeitgemäße Standard die Positionierung der Badegelegenheit innerhalb der Wohnung vorsieht.⁶⁴ Allein die Anschlüsse seien jedoch nicht ausreichend, da durch das Fehlen der Sanitäreinrichtungen wie Badewanne bzw. Dusche keine voll funktionsfähige Badegelegenheit gegeben ist.⁶⁵

⁵⁸ MietSlg 58.250, LGZ Wien, 28.06.2006, 39 R 72/06m.

⁵⁹ OGH, 19.01.1993, 5 Ob 109/92.

⁶⁰ Andrea Reiber, Die Ausstattungsmerkmale im Mietrecht, immolex 2014, 104 (106); MietSlg 58.250, LGZ Wien, 28.06.2006, 39 R 72/06m.

⁶¹ LGZ Wien, 10.08.1988, 48 R 359/88.

⁶² OGH, 28.03.1995, 5 Ob 52/95.

⁶³ RS 0070094 vgl. OGH, 10.09.1985, 5 Ob 73/85. und OGH, 28.03.1995, 5 Ob 52/95.

⁶⁴ OGH, 20.11.1984, 5 Ob 80/84.

⁶⁵ LGZ Wien, 06.09.1983, 41 R 563/83. vgl. auch LGZ Wien, 01.09.1983, 41 R 579/83.

Eine im Jahre 1945 angemietete Wohnung musste im funktionsfähigen Zustand gewesen sein. Die Bedeutung dieser Entscheidung zielt darauf ab, dass schon damals nicht nur eine Badewanne oder Dusche, ein Gerät zur Warmwasserbereitung und Abfluss- sowie Wasserzuleitungen vorhanden sein, sondern diese auch im brauchbaren Zustand gewesen sein mussten.⁶⁶

Herausfordernd ist, dass das Wohnrecht gesetzgeberisch in Bundeskompetenz ist und sich teilweise durch die Judikatur auf die Bauordnungen stützt, welche Landesgesetze sind und somit eine einheitliche Aussage für ganz Österreich nicht gegeben ist und wenig Rechtssicherheit vorliegt. So zum Beispiel in einer oberösterreichischen Wohnung, in welcher die Vorinstanzen per 1.3.2001 die zeitgemäße Badegelegenheit verneinten, weil das Bad und WC in einem Raum untergebracht waren.⁶⁷

§ 20 Abs 6 OÖ BautechnikG sieht mit Datum des Inkrafttretens, also mit 1.1.1995, vor: „*In Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen müssen Klosett und Bad räumlich getrennt sein.*“⁶⁸.

Weiters, so wurde bereits 1989 entschieden, ist bei der Beurteilung der Zeitgemäßheit auf die geltenden baurechtlichen sowie auf die wohnbauförderungsrechtlichen Bestimmungen Rücksicht zu nehmen⁶⁹. Dies unter anderem, da sie „[...] in ihrer jeweiligen Forderung nach der bautechnischen Ausführung und technischen Ausstattung eines Baderaumes auf die Bedürfnisse der Hygiene, [...] Feuchteschutzes, [...] aber auch auf den zur Erzielung größter Wirtschaftlichkeit vertretbaren Baukostenaufwand Bedacht nehmen“⁷⁰.

4.1.7.2. Abtrennung und Größe

„Der zeitgemäße Standard einer Badegelegenheit erfordert auch eine gewisse Größe, um ein Auskleiden und Ankleiden sowie das Abtrocknen zu ermöglichen“⁷¹. Im vorliegenden Fall waren die Küche und die Badegelegenheit nicht getrennt, sodass 1988 der OGH judizierte, dass auch ein Sichtschutz zum Duschaum bereits im Jahre 1984 zum zeitgemäßen Standard gehörte, um der bestimmungsgemäßen Nutzung des Raumteils „Badegelegenheit“ zu entsprechen. Dies

⁶⁶ OGH, 11.06.1985, 5 Ob 37/85.

⁶⁷ OGH, 03.10.2006, 5 Ob 213/06v.

⁶⁸ § 20 Abs 6 OÖ BautechnikG, 1.1.1995

⁶⁹ OGH, 7.2.1989, 5 Ob 6/89.

⁷⁰ https://rdb.manz.at/document/ris.jusr.JJR_19930119_OGH0002_0050OB00109_9200000_001?source=726462233230323331303235237269732e6a7573742e4a4a545f323030363130303335f4f4748303030325f303035304f42303032313335f303656303030305f30303023534c2331363038353937323837 (abgerufen am 17.11.2023)

⁷¹ RS 0070103

sei durch die Abtrennung zum Beispiel mittels einer Türe der Fall, um die bestimmungsgemäße Verwendung nicht zu beeinträchtigen.⁷²

Die Größe von 0,43 m² stellte jedenfalls im Jahre 1988 eine für das Aus- und Ankleiden nicht ausreichende Bodenfläche zur Verfügung, „[...] um das Tatbestandserfordernis des zeitgemäßen Standards zu erfüllen“⁷³. „Neben der Duschkabine muss ausreichend Platz für Ankleidung und Abtrocknen verbleiben. Dazu reicht eine Stehfläche von 78 x 118 cm“⁷⁴.

Bereits 1988 reichte die Abtrennung zwischen der Küche und der Badegelegenheit mittels einer zwei bis zweieinhalb Meter hohen Wand, welche nicht bis zur Decke ragt, nicht aus, um die Badeneinrichtung als zeitgemäß anzuerkennen⁷⁵. Selbiges gilt für eine hölzerne Teiltrennwand, so bereits der OGH 1984.⁷⁶

4.1.7.3. Ausstattung

Während die Judikatur zeigt, dass das Fehlen einer selbständigen Beheizbarkeit einer Badeneinrichtung im Jahre 1954 den zeitgemäßen Standard nicht verhindert hat (dies, da das WFG 1954 lediglich „einfach ausgestattete Wohnungen“ als förderungswürdig sah)⁷⁷, zeigte sich bereits im Jahr 1989 der zeitgemäße Standard des Kategoriemerkmals „Badegelegenheit“ als nicht erfüllt, wenn das Badezimmer keine Heizmöglichkeit aufwies.⁷⁸

Eine höchstgerichtliche Entscheidung aus 2001 hält fest, dass der zeitgemäße Standard einer Badegelegenheit im Zeitraum 1989 bis 1992 nicht gegeben ist, wenn für die Raumheizung nur eine nicht gefahrfrei verwendbare Steckdose vorhanden ist. Hierbei wird jedenfalls festgehalten, dass die Raumheizung grundsätzlich auch im Badezimmer vorhanden sein muss.⁷⁹

Ein Badezimmer ohne eine Belüftungsgelegenheit ins Freie widerspricht bei einem Mietvertrag aus 1995 dem zeitgemäßen Standard einer Badegelegenheit.⁸⁰ Bereits beim Abschluss eines Mietvertrags im Jahr 1987 war der zeitgemäße Standard bei Vorliegen einer solchen Situation nicht gegeben.⁸¹

⁷² OGH, 25.10.1988, 5 Ob 62/88. vgl. auch OGH, 14.9.1993, 5 Ob 1063/93.

⁷³ OGH, 11.11.1997, 5 Ob 422/97p.

⁷⁴ MietSlg 55.290

⁷⁵ OGH, 14.09.1993, 5 Ob 1063/93.

⁷⁶ OGH, 09.10.1984, 5 Ob 65/84.

⁷⁷ OGH, 30.09.1997, 5 Ob 395/97t.

⁷⁸ OGH, 25.04.1995, 5 Ob 58/95.

⁷⁹ OGH, 16.01.2001, 5 Ob 321/00t.

⁸⁰ OGH, 14.09.1999, 5 Ob 243/99t.

⁸¹ OGH, 14.10.1997, 5 Ob 424/97g.

Bedacht nehmend auf das Empfinden der Bevölkerung ist 2003 ein im Badezimmer situiertes WC zeitgemäß – dies auch, obwohl es ggf. geltenden Bauvorschriften widerspricht. Bei einem WC, welches unmittelbar durch eine Türe mit der Badegelegenheit verbunden ist und über ein Fenster verfügt, welches ins Freie entlüftet werden kann, ist dieses Fenster somit auch dem Badezimmer zuzuordnen, womit eine Belüftung des Badezimmers in Freie und entsprechend der Belüftung der zeitgemäße Standard gegeben ist und diesem entspricht.⁸²

Eine Belüftung nur ins Stiegenhaus ist nicht zeitgemäß, auch wenn das Stiegenhaus über ein Fenster ins Freie verfügt.⁸³

Nachdem die Wiener Bauordnung nur die Belüftung von Badezimmern und nicht jene von Badenischen regelt, benötigen Letztere „[...] keine eigene Belüftungsmöglichkeit, um als Badegelegenheit auszureichen, da es sich bei ihr um einen bloßen Raumteil handelt“⁸⁴. Für Badenischen reicht es daher, wenn die ausreichende Belüftungsmöglichkeit ins Freie durch den Raum, in welchem sich die Badenische befindet, gegeben ist und „[...] die Benützung der Badenische die bestimmungsgemäße Verwendung dieses Raumes nicht erheblich beeinträchtigt [...]“⁸⁵.

Der zeitgemäße Standard ist zu verneinen, wenn ein Fenster für die Belüftung der Badegelegenheit geöffnet werden muss, und es infolgedessen den am Hausgang anwesenden Personen möglich ist, in das Badezimmer zu schauen.⁸⁶

Auch hinsichtlich der Beschaffung bzw. Materialverwendung von Boden- und Wandflächen gibt es Entscheidungen, welche den zeitgemäßen Standard „aktualisieren“. So führt der OGH im Jahre 1997 aus, dass im Jahr 1990 ein Badezimmer mit Linoleumbelag und tapezierten Wänden nicht zeitgemäß sei.⁸⁷ 1993 war ein Ölanstrich aufgrund des Fehlens eines feuchtigkeitsisolierenden Wandbelags bereits nicht ausreichend für die Bejahung einer zeitgemäßen Badegelegenheit.⁸⁸ Bereits im Jahre 1976 war das zeitgemäße Bad mit einem Ölanstrich als feuchtigkeitsabweisenden Wandbelag ebenfalls nicht zu bejahen.⁸⁹ 1957 hingegen war ein Bad mit einem Ölanstrich bis auf 2 Meter Höhe für die Zeitgemäßheit ausreichend.⁹⁰ Nachdem man sich bei der Definition „zeitgemäßer Standard“ unter anderem an den geltenden Bauvorschriften und

⁸² OGH, 13.05.2003, 5 Ob 103/03p.

⁸³ OGH, 12.02.2002, 5 Ob 274/01g.

⁸⁴ MietSlg 53.312

⁸⁵ vgl. MietSlg 45.287

⁸⁶ LGZ Wien, 12.02.2004, 38 R 4/04a.

⁸⁷ OGH, 16.09.1997, 5 Ob 2240/96i.

⁸⁸ LGZ Wien, 41 R 282/98v.

⁸⁹ OGH, 23.11.1999, 5 Ob 285/99v.

⁹⁰ OGH, 09.06.1998, 5 Ob 150/98i.

Förderungsbestimmungen orientieren kann, kann man Bezug auf das WFG 1968 nehmen. Dieses stellte auf „*normal ausgestattete Wohnungen*“ ab. Aus der im Verordnungsweg genauer umschriebenen Normalausstattung⁹¹ lässt sich ableiten, dass ab den etwa 1970-er Jahren Badezimmer mit einer dauerhaften Wandverkleidung oder Wandbelägen und Fußböden aus Kunststoff, Linol- oder Steinbelag auszustatten waren. Heutzutage ist diesem Erfordernis wohl mit der klassischen Verfliesung an den Wänden und Böden genüge getan. Strenggenommen müsste geprüft werden, inwiefern mit diesem Belag tatsächlich die Forderung an den Feuchteschutz (siehe Punkt 4.1.7.1.) hergestellt ist, da bautechnisch bei der Verfliesung eines Badezimmers ein zusätzlicher Feuchteschutz aufzubringen ist. Die sogenannte „alternative Abdichtung“ in Verbindung mit Dichtbändern bzw. Dichtbahnen in den Übergangsbereichen Wand zu Boden sowie Wand zu Wand und Dichtmanschetten im Bereich von Wasseranschlüssen, Abläufen etc. ist nach der ÖNORM B3407 zu verbauen.

In der Wiener Bauordnung sind die Anforderungen relativ allgemein gehalten, so zum Beispiel ist für Bauwerke festgehalten, dass „[...] *eine schädigende Feuchtigkeitsansammlung durch Wasserdampfkondensation in Bauteilen und auf Oberflächen von Bauteilen vermieden wird.*“. Weiters sind bei der Errichtung von Badezimmer, Toiletten, bzw. Räumen, in denen besondere Feuchtigkeit entsteht, über Holzdecken, diese „*gegen Feuchtigkeit so abzudichten, dass keine schädlichen Einflüsse, die ihre Tragfähigkeit gefährden, wirksam werden*“⁹².

Genauere Anforderungen findet man in den ÖNormen, welche üblicherweise den Stand der Technik wiedergeben und bei deren Nichteinhaltung ein Baumangel vorliegt. Hier ist nun fraglich, ob ein Fehlen dieser „alternativen Abdichtung“ den zeitgemäßen Standard einer Badegelegenheit verneint. Der OGH entschied 1992 in einem Fall, in dem eine Bewilligung zum Einbau eines Badezimmers, mit dem Auftrag die Feuchtigkeitsisolierung zumindest 15 cm an den Wänden hochzuziehen, gegeben war. Im vorliegenden Falle wurde die Feuchtigkeitsisolierung nicht wie im Bescheid aufgetragen ausgeführt, was einen bauordnungswidrigen Zustand (Errichtung ohne Baubewilligung) darstellt. Aufgrund dessen entstand der Rechtssatz: „*Ein den baubehördlichen Aufträgen (hier: Feuchtigkeitsisolierung an den Wänden) widersprechender Zustand eines Badezimmers stellt mangels Erfüllung der Mindestanforderungen keine Badegelegenheit mit zeitgemäßem Standard dar*“⁹³.

⁹¹ LGBI Wien 1968/7

⁹² Wiener Bauordnung, Fassung vom 28.10.2023

⁹³ OGH, 01.09.1992, 5 Ob 1050/92. vgl. auch RS 0069993

Dadurch wird deutlich, dass bauordnungswidrige Einbauten im Badezimmer eine Zeitgemäßheit negieren. Gleichzeitig wäre die Analogie zu prüfen, da es für das Kategoriemerkmal des Vorraumes ausdrücklich nicht auf die baubehördliche Genehmigung ankommt.⁹⁴

Weiters ist sodann fraglich, ob die Verneinung einer zeitgemäßen Badegelegenheit vorliegt, wenn die Anforderungen der Bauordnung eingehalten sind, jedoch jene der ÖNormen nicht. Dies ist vor allem dann eine spannende Angelegenheit, weil sich ÖNormen laufend ändern. Da der Zustand auf den Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses abstellt, kann es sodann gegebenenfalls erforderlich sein, ein vor drei Jahren neu errichtetes Badezimmer komplett zu erneuern, um das Kategoriemerkmal beizubehalten, trotz des vermeintlich unwirtschaftlichen Aufwandes bzw. ist dann zu prüfen, in welcher Priorität die Bestimmungen von Förderrichtlinien, der Bauordnungen und Bauvorschriften und der von der Verkehrsauffassung abhängigen Zeitgemäßheit abgehandelt werden.

Im Umkehrschluss gilt es zu prüfen, ob das Kategoriemerkmal dann vorliegt, wenn die Angaben der Bauordnung und jene der ÖNormen eingehalten wurden, sodass die Errichtung technisch korrekt und einwandfrei ausgeführt wurde, jedoch der Einbau des Badezimmers nicht angezeigt bzw. baubewilligt wurde.

Der OGH führte im Jahr 1998 nicht genauer aus, warum die freie Aufstellung einer zum Einbau bestimmten Wanne dem zeitgemäßen Zustand nicht gerecht wurde.⁹⁵ In weiterer Folge gilt es zu prüfen, ob das Zuwiderhandeln von Herstellerangaben bei Sanitäranlagen Auswirkungen auf das Kategoriemerkmal hat.

Ein Badeofen ist in einer höchstgerichtlichen Entscheidung aus 1985 keine brauchbare Warmwasseraufbereitungsanlage und daher das Badezimmer als solches nicht brauchbar⁹⁶ und somit nicht zeitgemäß. 1993 entschied der OGH, dass es bereits im Jahre 1963 für einen üblichen Standard erforderlich war, dass die Badegelegenheit über warmes Fließwasser ohne besondere Vorbereitung verfügen muss. Dies sei etwa durch Durchlauferhitzer oder Elektroboilern erreichbar gewesen, nicht jedoch bei einem gusseisernen Badeofen.⁹⁷

⁹⁴ LGZ Wien, 28.06.2006, 39 R 72/06m.

⁹⁵ OGH, 22.12.1998, 5 Ob 321/98m.

⁹⁶ OGH, 06.09.1985, 5 Ob 65/85. vgl. auch OGH, 07.02.1989, 5 Ob 6/89.

⁹⁷ OGH, 14.09.1993, 5 Ob 52/93.

4.1.8. Wärmeversorgungsanlage

Bei der Wärmeversorgungsanlage geht es um das Kategoriemerkmal „*gemeinsame Wärmeversorgungsanlage oder eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung*“.

Als gemeinsame Wärmeversorgungsanlage ist wohl eine Art Hauszentralheizungsanlage gemeint, während eine Etagenheizung heutzutage umgangssprachlich die Heizungsanlage innerhalb einer Wohnung darstellt.

Das LGZ Wien zeigte 1984 mit einem Urteil, dass in einer Wohnung, in welcher zwei Zimmer, nicht jedoch ein Kabinett, mit Elektronachtspeicheröfen geheizt werden, es am für Kategorie A notwendigen Merkmal einer zentralen Wärmeversorgungsanlage gleichwertigen stationären Heizung mangelt. Elektronachtspeicherheizungen seien jedoch (zumindest in den 1980-er Jahren) grundsätzlich gleichwertige stationäre Heizungen.⁹⁸

Wichtig bzw. entscheidungsgrundlegend scheint auch die Bedienbarkeit bzw. der für den Mieter erforderliche Aufwand zu sein, ob eine Heizungsanlage dem Kategoriemerkmal entspricht. So fixiert zum Beispiel eine Entscheidung des OGH, dass ein gemauerter Kachelofen als Einzelofenheizung nicht tauglich für das entsprechende Kategoriemerkmal ist und nicht mit einer fest eingebauten Einrichtung mit automatischer Energielieferung ohne Notwendigkeiten einer ständigen Bedienung gleichzusetzen ist. Dies aufgrund des Erfordernisses, die Einzelofenheizung laufend mit Brennstoff zu befüllen, oder die Entleerung von Verbrennungsrückständen in mehr oder weniger langen Zeitabständen zu veranlassen.⁹⁹

Es ist daher zu berücksichtigen, dass einerseits die Energiezufuhr (unabhängig des Brennstoffes) automatisch, aber auch der Bedienungskomfort wie bei Zentral- oder Etagenheizungen erfolgt, um als „gleichwertige stationäre Heizung“ definiert zu werden.¹⁰⁰

Grundsätzlich stellt die gleichwertige Heizung darauf ab, die Beheizbarkeit aller bewohnbaren Räume und des Badezimmers zu gewährleisten; es ist jedoch je nach Grundrissgegebenheiten und der Ausgestaltung der Heizungsanlage die Möglichkeit gegeben, die Miterwärmung zum Beispiel der Küche oder des Badezimmers durch die Beheizung der anderen Räume zu schaffen.¹⁰¹ Nicht möglich ist es, wenn der Mieter mit unzumutbaren, energiewirtschaftlich nicht zu verantwortenden Betriebskosten belastet wäre, weil er etwa für die ausreichende Beheizbarkeit

⁹⁸ LGZ Wien, 41 R 96/84.

⁹⁹ OGH, 13.11.1984, 5 Ob 81/84.

¹⁰⁰ OGH, 28.11.1989, 5 Ob 121/89.

¹⁰¹ OGH, 09.12.1997, 5 Ob 441/97g.

zum Beispiel des Badezimmers auf einen elektrischen Heizstrahler angewiesen wäre, so das LGZ Wien. Dieses Urteil lehnt sich wohl an die höchstgerichtliche Entscheidung aus dem Jahr 1991 an, nach welcher eine stationäre Heizung ebenfalls nur dann gleichwertig sein kann, wenn sie die Heizbarkeit aller Räume inkl. Badezimmer und Küche voraussetzt und „[...] wenn der Mieter dadurch nicht mit *energiewirtschaftlich nicht zu verantwortenden BK* belastet wird“¹⁰². Auf einen zeitgemäßen Standard bei der Heizung kommt es hierbei nicht an.¹⁰³

4.1.8.1. Exkurs: „elektrische Heizstrahler“ sowie „stationäre Heizung“

Gerade heutzutage ist es interessant, wie die Benutzung bzw. das Angewiesensein auf elektrische Heizstrahler geregelt bzw. entschieden wird. Immer öfter werden bei Sanierungen Infrarotheizkörper verbaut, da diese in der Anschaffung und Montage sowie vom Wartungsaufwand deutlich günstiger sind und schneller verbaut werden können, als z. B. eine Gastherme samt Leitungsverlegung und Radiatorenmontage, aber auch Kaminschleifen und die laufende Thermenwartung.

Fraglich ist, was heutzutage unter elektrischem Heizstrahler verstanden wird und in welchem Umfang die Definition gilt. Es stellt sich die Frage, ob es um allgemein elektrische Heizkörper geht oder tatsächlich um die Heizstrahlung per se, welche nicht elektrisch erfolgen darf.

Die Technologie und Heizsysteme von elektrischen Heizkonvektoren bzw. elektrischen Infrarotheizungen unterscheiden sich enorm und es wäre nicht nachvollziehbar, dass Infrarotpaneele, welche energiesparender sind als Heizkonvektoren, das Kategoriemerkmal ausschließen würden.

Weiters stellt sich die Frage nach der Definition, der „*energiewirtschaftlich nicht zu verantwortenden Betriebskosten*“. Dies auch im Hinblick auf den Vergleich zu Infrarotpaneelen, welche energiesparender und effizienter als klassische Heizkonvektoren sind. Die Frage wird sich daher ohne zusätzliche Judikatur nicht beantworten lassen, da sich elektrische Heizstrahler von Anfang der 1990-er Jahre wohl nicht mit heutigen Heizstrahlern in Hinsicht auf Energieverbrauch und Energieeffizienz vergleichen lassen.

Wenn es bei der Entscheidung bzgl. der „*energiewirtschaftlich nicht zu verantwortenden Betriebskosten*“ um die Stromkosten geht, wäre diese Entscheidung bezogen auf den aktuellen bzw. jenen Strompreis der letzten drei Jahre in Verbindung mit dem Gaspreis interessant. Dies aufgrund der Schwankungen, resultierend aus den Folgen der Covid-19-Pandemie bzw. des Ukraine-Russland Krieges. Es stellt sich daher die Frage, ob die zitierte Entscheidung unter

¹⁰² OGH, 26.11.1991, 5 Ob 132/91.

¹⁰³ Immolex 1992/53

Einbeziehung dieser Variablen ebenfalls den elektrischen Heizstrahler als Ausschlussgrund für das Kategoriemerkmal definiert.

Der Begriff „stationäre Heizung“ ist ein zu definierender Begriff. Stationär bedeutet grundsätzlich, dass etwas „an einen festen Standort gebunden“¹⁰⁴ ist. Die Judikatur lässt sich nicht genauer darüber aus, was dies konkret bedeutet.

Per Definition würden rollbare Heizkonvektoren, die nicht an der Wand fixiert sind, obwohl sie die wichtigen Kriterien von Komfort/Bedienbarkeit und automatischer Energielieferung¹⁰⁵ und zusätzlich für den Mieter Flexibilität bzgl. des Standortes der Heizungen gewährleisten würden, das Kategoriemerkmal nicht erfüllen.

Nicht klar ist, ob die Heizung also fix/untrennbar mit der Substanz verbaut sein muss, wie es zum Beispiel eine Fußbodenheizung (auch elektrisch) erfüllen würde, oder ob die Position des Gerätes seitens des Mieters nicht einfach (werkzeuglos) verändert werden können darf.

Infrarotpaneele lassen sich z.B. auf zwei Schrauben aufhängen – fraglich ist, ob diese dann immer noch mobil sind, da man sie werkzeuglos abnehmen kann, oder ob sie montiert und aufgehängt als stationär verbaut angesehen werden können.

4.1.9. Warmwasseraufbereitung

Das Merkmal der Warmwasseraufbereitung für die Kategorie A sieht vor, dass die Warmwasseraufbereitung im Unterschied zur Kategorie B nicht nur die Badegelegenheit „[...] mit Warmwasser versorgt, sondern zumindest auch noch einen weiteren Raum, insbesondere die Küche [...]“¹⁰⁶. Ein lediglich im Bad vorhandener Warmwasseranschluss erfüllt somit nicht das Kategoriemerkmal der Kategorie A.¹⁰⁷

4.1.10. Kategorieausgleich

§ 15a Abs 2 Satz 2 MRG regelt den Kategorieausgleich.

Dieser besagt, dass ein fehlendes Kategoriemerkmal durch ein oder mehrere Kategoriemerkmale einer höheren Kategorie ausgeglichen werden kann.¹⁰⁸ Hierzu gibt es ein paar wenige Ausnahmen.

¹⁰⁴ <https://www.duden.de/rechtschreibung/stationaer> (abgerufen am 20.11.2023)

¹⁰⁵ OGH, 28.11.1989, 5 Ob 121/89.

¹⁰⁶ OGH, 02.05.1989, 5 Ob 33/89.

¹⁰⁷ OGH, 20.11.1984, 5 Ob 80/84.

¹⁰⁸ § 15a Abs 2 Satz 2 MRG

Die mangelnde Brauchbarkeit lässt sich nicht ausgleichen¹⁰⁹, was bedeutet, dass bei einer unbrauchbaren Wohnung unabhängig von der sonstigen Ausstattung eine Kategorie D vorliegt. Eine Besserstellung als Kategorie D benötigt daher unerlässlich das Kategoriemerkmal der Brauchbarkeit.

Eine Wohnung mit einem Gang-WC, welches andere Mieter in Mitnutzung haben, kann ebenfalls unabhängig von der sonstigen Ausstattung nicht bessergestellt werden als Kategorie D.¹¹⁰ Auch das Fehlen einer zeitgemäßen Badegelegenheit kann nicht verbessert werden und ist eine solche Wohnung, abhängig von der restlichen Ausstattung bestenfalls in der Kategorie C einzustufen.

Aufgrund des Fehlens einer höheren Kategorie ist ein fehlendes Merkmal der Kategorie A nicht ersetzbar bzw. auszugleichen.¹¹¹

Das zusätzliche Merkmal muss dem fehlenden Kategoriemerkmal zumindest gleichwertig gegenüberstehen und ist jeder Ausgleich im Einzelfall zu beurteilen.¹¹²

So lässt sich zum Beispiel eine fehlende Küche durch eine Zentralheizung¹¹³, oder ein fehlender Vorraum durch eine Wärmeversorgungsanlage ausgleichen.¹¹⁴

Im Gegensatz lässt sich eine fehlende Wasserentnahmestelle nicht durch einen Vorraum oder eine Fläche über 30 m², sehr wohl jedoch durch eine Zentralheizung ausgleichen.¹¹⁵

Auch lässt sich ein fehlendes WC durch ein zeitgemäßes Bad ersetzen.¹¹⁶

4.1.11. Beurteilungszeitpunkt

Für die Beurteilung der Ausstattungskategorie und das Bejahen bzw. Verneinen eines Kategoriemerkmals kommt es grundsätzlich auf den Zustand bei Vertragsabschluss an¹¹⁷; dabei ist es irrelevant, ob der Vormieter, der Vermieter oder der Vorbenützer diesen jeweiligen Zustand hergestellt hat. Bzgl. des „Zeitpunktes bei Vertragsabschluss“ wurde eine Ausnahme geschaf-

¹⁰⁹ LGZ Wien, 05.02.1987, 48 R 369/86. vgl. auch OGH, 12.11.1991, 5 Ob 123/91. und RS 0070277

¹¹⁰ OGH, 13.05.1997, 5 Ob 138/97y. vgl. auch OGH, 27.04.1999, 5 Ob 97/99x.

¹¹¹ OGH, 15.01.1985, 5 Ob 84/84.

¹¹² LGZ Wien, 21.06.1983, 41 R 380/83. und OGH, 20.12.1994, 5 Ob 136/94. und OGH, 25.11.1997, 5 Ob 410/97y.

¹¹³ OGH, 16.09.1997, 5 Ob 2240/96i.

¹¹⁴ OGH, 25.01.2000, 5 Ob 304/99p.

¹¹⁵ LGZ Wien, 21.06.1983, 41 R 380/83.

¹¹⁶ LGZ Wien, 21.07.1987, 41 R 364/87.

¹¹⁷ OGH, 27.08.1996, 5 Ob 2152/96y. vgl. auch OGH, 23.11.1999, 5 Ob 285/99v. und § 15a Abs 2 Satz 1 MRG

fen, wenn sich der Vermieter verpflichtet, im zeitlichen Naheverhältnis nur Anmietung kategorieerhöhende Maßnahmen durchzuführen. Das zeitliche Naheverhältnis spielt dabei eine große Rolle, drei Jahre sind jedenfalls zu lang.¹¹⁸

Auch gibt es die Möglichkeit der Vereinbarung, den Mieter die Kategorieanhebung veranlassen zu lassen, dies jedoch auf Kosten des Vermieters¹¹⁹ oder in Form eines Mieterlasses in entsprechender Höhe für einen bestimmten Zeitraum.¹²⁰

Die vertragliche Vereinbarung über die vorhandene Kategorie ist zweitrangig, es ist auf den tatsächlichen Zustand der Wohnung bei Vertragsabschluss abzustellen, ein Irrtum des Vermieters über den Ausstattungszustand ist irrelevant.¹²¹

4.1.12. Exkurs: Rügeobliegenheit

Auch wenn die Rügeobliegenheit für diese Masterthesis nicht direkt relevant ist, soll dieser Punkt der Vollständigkeit halber kurz angerissen werden.

Der Mieter hat die Möglichkeit der Mangelrüge bzw. eine Rügepflicht, wodurch dem Vermieter die Möglichkeit eingeräumt wird, in angemessener Zeit zu agieren und den Mangel zu beheben. Es entsteht daher eine Nachbesserungsfrist für den Vermieter, ohne dass der vorliegende Mangel sofort dauerhaft eine Kategorieherabstufung und damit eine einhergehende Reduzierung des Mietzinses bedeutet.

Die Rügepflicht betrifft nur ab dem 1.10.2006 abgeschlossene Mietverträge.¹²² Die Mangelrüge bezieht sich nicht auf das Fehlen von kategoriebestimmenden Merkmalen oder wenn vereinbart wurde, dass die Herstellungsverpflichtung an den Mieter abgetreten wird.¹²³ Grundsätzlich bezieht sich die Anzeigepflicht der Mängel nur auf wertbestimmende Merkmale, nicht jedoch auf die Unbrauchbarkeit des Objektes.¹²⁴

Der Vermieter hat angezeigte Mängel innerhalb einer angemessenen Frist (Einzelfallbeurteilung je nach Mangel) zu beheben, höchstens jedoch innerhalb von drei Monaten ab Einlangen der Anzeige.¹²⁵

¹¹⁸ OGH, 27.08.1991, 5 Ob 15/91.

¹¹⁹ OGH, 23.04.2002, 5 Ob 92/02v.

¹²⁰ OGH, 21.10.2008, 5 Ob 183/08k.

¹²¹ OGH, 21.10.1994, 5 Ob 96/94.

¹²² OGH, 16.01.2007, 5 Ob 295/06b. vgl. auch § 15a Abs 2 letzter Satz MRG

¹²³ OGH, 11.02.2003, 5 Ob 12/03f. vgl. auch OGH, 02.05.1989, 5 Ob 33/89.

¹²⁴ OGH, 09.04.2002, 5 Ob 304/01v.

¹²⁵ § 15a Abs 2 letzter Satz MRG

Eine Formvorschrift für die Mangelrüge durch den Mieter gibt es nicht, es muss jedoch für den Vermieter erkennbar sein, „[...] dass der Mieter beabsichtigt, das Fehlen des zeitgemäßen Standards der Badegelegenheit als Begründung der Rechtsfolge der Einstufung der Wohnung in die niedrigere Kategorie heranzuziehen“¹²⁶.

4.2. Abschlüsse/Zuschläge

Wie in Punkt 3.3.2. beschrieben, wurde 1994 die mietrechtliche Normwohnung definiert.

„Die mietrechtliche Normwohnung ist eine Wohnung in einem Althaus“¹²⁷.

Die Kategoriemerkmale aus Punkt 4.1. regeln die Grundlagen der Normwohnung in Hinsicht auf eine Mindestgröße bzw. Wasserentnahmestellen und die Mindestanzahl von Räumen.

Die 1994 „erfundene“, fiktive Normwohnung beruht auf dem Stand von anno dazumal. Zwar gibt es durch zahlreiche Judikate Anpassungen im Bereich der Kategoriemerkmale in Bezug auf die Zeitgemäßheit, dennoch gibt es Ausstattungskriterien, welche in der damaligen Normwohnung nicht als „normal“ angesehen wurden, sodass es für diese gegebenenfalls Zuschläge bei der heutigen Mietzinsbildung gibt.

Im Umkehrschluss greifen auch Abschlüsse, wenn die Ausstattung unter der damals geschaffenen Normwohnung liegt.

Relativ allgemein gehalten findet sich im MRG eine taxative Aufgliederung der zu berücksichtigenden werterhöhenden bzw. wertmindernden Zu- und Abschlüsse.

Die Aufzählung enthält unter anderem die Zweckbestimmung der Wohnung, ihre Stockwerkslage, die Lage innerhalb eines Stockwerks und die über oder unter dem Durchschnitt liegende Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft wie zum Beispiel, Balkone, Kellerräume, Hausgärten, Abstellplätze oder aber auch die bessere Ausstattung bzw. Grundrissgestaltung gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung.¹²⁸

Die Zu- und Abschlüsse beziehen sich also nicht nur auf die Ausstattung der Wohnung per se, sondern auf das Gesamtgefüge. So fließen die Lage bzw. Wohnumgebung des Hauses sowie der Erhaltungszustand des Hauses ebenfalls in die Bewertung mit ein.

¹²⁶ LGZ Wien, 10.03.2010, 38 R 205/09t.

¹²⁷ RS 0115605

¹²⁸ § 16 Abs 2 Z 1 MRG

2009 hat der OGH entschieden, dass die Frage, ob und in welcher Höhe Zu- bzw. Abschläge anrechenbar bzw. gerechtfertigt sind, von den Umständen des Einzelfalls abhängt.¹²⁹ Es sei nicht vereinbar, jedes noch so kleine Ausstattungsdetail gesondert zu bewerten und diese dadurch gewonnenen Zuschläge zu addieren, viel mehr soll der Wert einer Wohnung insgesamt erfasst werden und obliegt die Einschätzung im Einzelfall dem richterlichen Ermessen.¹³⁰

Wie bei den Kategoriemerkmale ist auch bei der Berechnung der Zu- bzw. Abschläge darauf abzustellen, wie der Zustand der Wohnung zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses ist/war¹³¹, die Normwohnung als Referenz bleibt jedoch jene aus 1994.¹³²

Es wäre plausibel, dass die Werte für Abschläge und Zuschläge analog zu jenen für die heutzutage gängigen Werte zur Nutzwertberechnung abgeleitet würden.

4.2.1. Abschläge

Das LGZ Wien rechtfertigt einen Abschlag von 3 %, wenn es durch den Betrieb einer Autoreparaturwerkstätte zu Lärm bzw. Störungen kommt.¹³³

Auch außerhalb der Wohnung liegende Umstände lassen Zu- und Abschläge zu. So sei beispielsweise ein Abschlag wegen der Lage der Wohnung über unbeheizten Flächen wertmindernd, so das LGZ Wien.¹³⁴

Die Lage der Wohnung im zweiten Stock ohne Lift rechtfertigt lt. OGH einen Abschlag¹³⁵, bei Fehlen eines Liftes im dritten Stock kann ebenfalls ein Abschlag von 8 % gerechtfertigt erscheinen.¹³⁶

4.2.1.1. Exkurs: Befristungsabschlag

Wird eine Altbauwohnung nicht unbefristet vermietet, muss für eine wirksame Befristung diese schriftlich erfolgen. Weiters darf die Dauer von drei Jahren nicht unterschritten werden – dies gilt auch für Verlängerungen.¹³⁷ Wird zumindest eines der beiden Befristungserfordernisse

¹²⁹ OGH, 15.09.2009, 5 Ob 75/09d.

¹³⁰ RS 0117881

¹³¹ OGH, 01.10.2002, 5Ob 230/02p.

¹³² vgl. OGH, 01.10.2002, 5 Ob 230/02p.

¹³³ LGZ Wien, 23.07.2002, 41 R 98/02v.

¹³⁴ LGZ Wien, 08.08.2000, 41 R 124/00i.

¹³⁵ OGH, 08.04.2003, 5 Ob 296/02v.

¹³⁶ OGH, 02.02.2021, 5 Ob 237/20v.

¹³⁷ § 29 Abs 1 Z 3 a) + b) MRG

nicht eingehalten, ist die Befristung unwirksam und es erfolgt dadurch automatisch eine Umwandlung in einen unbefristeten Mietvertrag.

Kommt es zu einem befristeten Mietvertrag, so ist nach § 16 Abs 7 MRG ein Abschlag von 25 % vorzunehmen.¹³⁸

4.2.2. Zuschläge

Die Judikatur zeigt, dass bei möglichen Zuschlägen ein gewisser Interpretationsspielraum gegeben ist, wodurch Rechtsunsicherheit herrscht, da es keine klaren Angaben und Abgrenzungen gibt, welche Zu- und Abschläge definieren. Im Gesetz sind zudem keine festen Prozentsätze definiert, wodurch die Orientierung sowohl für Mieter als auch Vermieter fehlt. Dadurch werden nachvollziehbarerweise Vermieter gegebenenfalls kreativ, wenn es um die Suche nach Zuschlagspunkten geht.

Da die nichtvorhandene Trennung von Bad und WC Abschläge zur Folge hat (s.o.), lassen vice versa weder die Trennung von Bad und WC, noch die Einrichtung einer Küche mit modernen Einbaumöbeln und Geräten einen Zuschlag zum Richtwert zu.¹³⁹ (Exkurs Möbelmiete siehe Punkt 4.2.3.)

Auch die Bereitstellung von Einrichtungsgegenständen, welche ein Kategoriemerkmale darstellen bzw. für eine Kategorieeinstufung erforderlich sind, können nicht zusätzlich als Zuschlag geltend gemacht werden.¹⁴⁰

Eine Sprechanlage mag heutzutage als üblich angesehen werden, sie ist jedoch nicht üblich in Anbetracht der im Jahre 1994 historisch geschaffenen Normwohnung, was einen werterhöhenden Standard zur Folge hat, weshalb der OGH einen Zuschlag zum Richtwert als gerechtfertigt erachtet.¹⁴¹

Auch Parkettböden können einen Zuschlag rechtfertigen, da sie schon damals im Vergleich zu einem oftmals vorhandenen Bretterboden als bessere Ausstattung galten. Eine überdurchschnittliche Grundrissgestaltung kann zu einem Zuschlag zum Richtwert führen, wenn ein zentrales Vorzimmer ein Fehlen von Durchgangszimmern nach sich zieht und der Gesamtzustand daher als überdurchschnittlich gewertet werden kann.¹⁴²

¹³⁸ Gottardis, Befristungsabschlag (Stand 01.09.2023, Lexis Briefings in lexis360.at) (abgerufen am 23.11.2023)

¹³⁹ OGH, 08.04.2003, 5 Ob 296/02v.

¹⁴⁰ OGH, 25.07.2014, 5 Ob 122/14y.

¹⁴¹ OGH, 01.10.2002, 5 Ob 230/02p. vgl. auch OGH, 21.08.2001, 5 Ob 168/01v.

¹⁴² OGH, 01.10.2002, 5 Ob 230/02p.

Freiflächen, wie zum Beispiel Balkone mit einer Gesamtfläche von 30 m² mit teilweise freier Aussicht stellen eine weit überdurchschnittliche Ausstattung dar und wurde ein Zuschlag von 8 % bejaht.¹⁴³ Auch eine Wohnanlage mit einem parkartigem gemeinsamen Garten mit Kinderspielplatz rechtfertigt einen Zuschlag von 20 %, so das LGZ Wien.¹⁴⁴

Da nicht nur die Ausstattung innerhalb der Wohnung eine Rolle spielt, gibt es zum Beispiel für ein Wohnhaus mit nur vier Wohnungen einen 5 % Zuschlag zum Richtwert, da dies „[...] zweifellos eine Annehmlichkeit gegenüber einer Wohnung in einem Haus mit einer Vielzahl von Wohnungen [...]“¹⁴⁵ darstellt.

Weiters sind Zuschläge nur dann gerechtfertigt, „[...] wenn dem Mieter eine konkrete (Mit-) Benutzungsmöglichkeit an der Einrichtung zur Verfügung steht“¹⁴⁶.

2014 sprach der OGH die höchsten, bis dato nicht dagewesenen, Zuschläge von 10 % für den sehr guten Erhaltungszustand des Hauses in Verbindung mit dem Zuschlag von 10 % für den Erstbezug nach Generalsanierung aus¹⁴⁷.

Werden dem Hauptmieter seitens des Vermieters Einrichtungsgegenstände beigestellt (siehe Punkt 4.2.3.) oder verpflichtet sich der Vermieter zu anderen Leistungen, darf er dafür ein angemessenes Entgelt verlangen/vereinbaren.¹⁴⁸

4.2.2.1. Exkurs: Lagezuschlag

Aufgrund der Vielzahl der Judikatur im Zusammenhang mit dem Lagezuschlag und dessen Höhe und Anwendung und der Komplexität dieser Thematik, folgt lediglich ein grob umrissener Exkurs.

Der Lagezuschlag ist das wohl größte, einflussnehmende Werkzeug für eine mögliche Maximierung des Hauptmietzinses.

¹⁴³ OGH, 20.12.2010, 5 Ob 208/10i.

¹⁴⁴ LGZ Wien, 18.10.2006, 39 R 245/06b.

¹⁴⁵ <https://widab.gerichts-sv.at/rechtsprechung/zuschlag-von-5-fuer-wohnhaus-mit-nur-vier-wohnungen/> (abgerufen am 24.11.2023) vgl. auch LGZ Wien, 18.10.2006, 39 R 245/06b.

¹⁴⁶ OGH, 24.03.2015, 5 Ob 42/15k.

¹⁴⁷ OGH, 21.02.2014, 5 Ob 224/13x.

¹⁴⁸ § 25 MRG

Um einen Lagezuschlag verrechnen zu dürfen, bedarf es neben der Schriftlichkeit bei Zustandekommen des Mietvertrages auch einer überdurchschnittlichen Lage, welche zusammen mit den jeweiligen Merkmalen, die deren Bewertung als überdurchschnittlich rechtfertigen, schriftlich festzuhalten ist.

In sogenannten Gründerzeitvierteln ist eine Lagezuschlagsvereinbarung keinesfalls wirksam, da die Wohnumgebung mit mehrheitlich Gründerzeithäusern im umliegenden Gebiet zu einem solch genannten Viertel macht. Es ist jedoch falsch, daraus den Umkehrschluss zu ziehen, dass eine überdurchschnittliche Lage überall dort anzunehmen ist, wo sich das Objekt nicht in einem Gründerzeitviertel befindet.¹⁴⁹ Wie weitreichend die Definition der Wohnumgebung auszulegen ist, ist gesetzlich (noch) nicht klar definiert. Nachdem nicht klar geregelt ist, ob es sich um eine gewisse Anzahl von Straßenzügen oder um Wohnblöcke handelt, ist aufgrund der fehlenden Referenz bis dato keine Rechtssicherheit gegeben.

Der Lagezuschlag errechnet sich aus dem Grundkostenanteil je m² Nutzfläche.¹⁵⁰

Die Behauptungs- und Beweislast hinsichtlich solcher Faktoren, welche die Überdurchschnittlichkeit der Lage einer Wohnung rechtfertigen können, liegt grundsätzlich beim Vermieter und ergibt sich nicht schon allein aus dem im Vergleich zu einer mietrechtlichen Normwohnung höheren Grundkostenanteil.¹⁵¹

Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die konkrete Höhe des jeweiligen Lagezuschlags und damit der Mietzinses eine Entscheidung ist, welche dem richterlichen Wertungs- und Ermessensspielraum unterliegt.¹⁵²

Offiziell ist seitens der Stadt Wien aktuell keine Lagezuschlagskarte mehr online abrufbar.

¹⁴⁹ OGH, 20.11.2017, 5 Ob 74/17v.

¹⁵⁰ § 16 Abs 3 MRG

¹⁵¹ OGH, 20.11.2017, 5 Ob 74/17v

¹⁵² OGH, 31.05.2023, 5 Ob 27/23s., vgl. auch OGH, 25.08.2020, 5 Ob 140/20d.

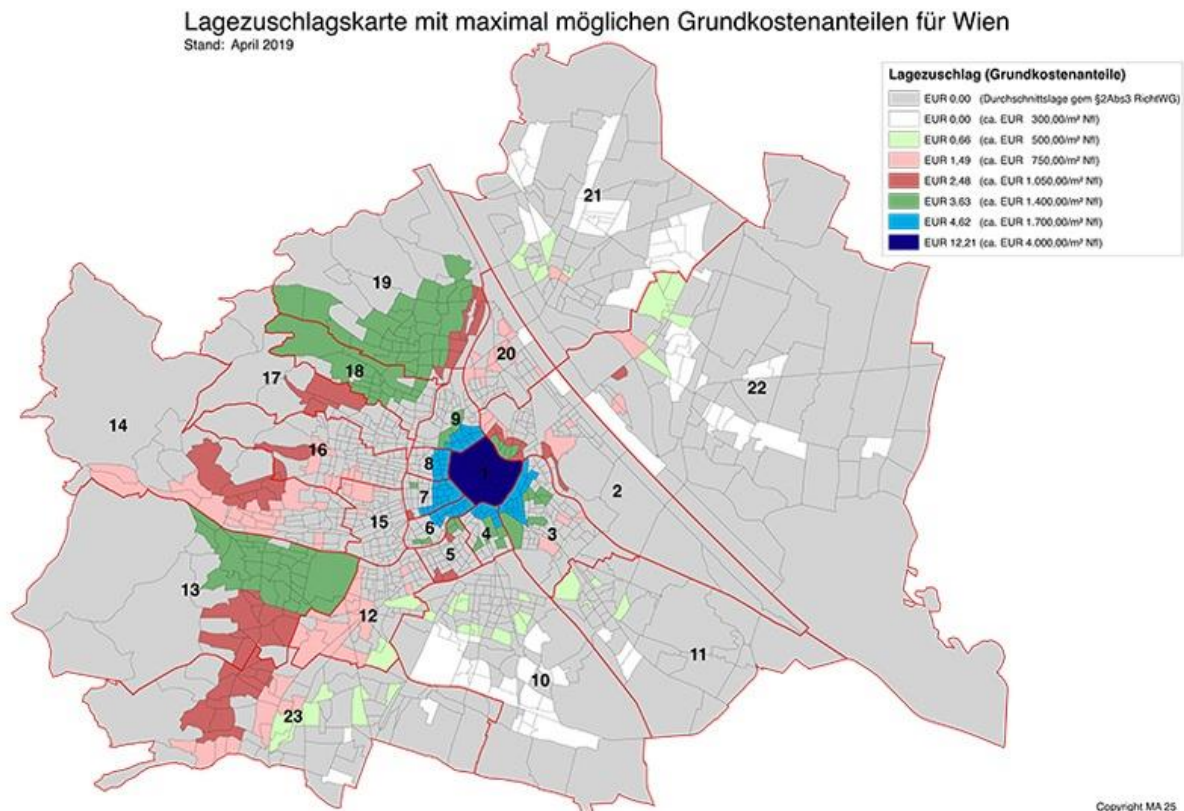


Abbildung 1 Lagezuschlagskarte 2019

Quelle: www.wien.gv.at (abgerufen am 13.08.2019)

Eine Lagezuschlagskarte der MA25 mit Stand April 2019 zeigt, dass ein Lagezuschlag im ersten Wiener Gemeinde Bezirk bei EUR 12,21 lag. Für eine 50 m² große Wohnung bedeutete die Anwendung sowie Wirksamkeit des Lagezuschlags etwa EUR 610,- Zuschlag zum Richtwertmietzins.¹⁵³

Inzwischen ist seitens der Stadt Wien wieder eine Berechnung des Lagezuschlags online möglich.

Beispielhaft ist gegenwärtig laut der Stadt Wien am Stephansplatz ein Lagezuschlag von EUR 16,02 je m² anzuwenden.¹⁵⁴ Bezüglich des oben erwähnten Beispiels sind entsprechend nachstehender Grafik nach aktuellem Stand neben der Mietzinsberechnung entsprechend des Richtwerts gegebenenfalls zusätzliche EUR 800,- zum gesetzlich zulässigen Hauptmietzins zu addieren, sofern der Lagezuschlag wirksam vereinbart wird/werden kann.

¹⁵³ <https://mein.wien.gv.at/Meine-Amtswege/richtwert?subpage=/lagezuschlag/> (abgerufen am 11.01.2024)

¹⁵⁴ <https://mein.wien.gv.at/Meine-Amtswege/Richtwert/> (abgerufen am 27.11.2023)

Adresse

Adresse Stephansplatz 1 STEPHANSDOM, 1010 Wien

Lagezuschläge

gültig von	gültig bis	EUR je m ²
01.04.2023		16,02
01.04.2022	31.03.2023	14,79
01.04.2019	31.03.2022	12,21
01.04.2017	31.03.2019	10,93
01.04.2014	31.03.2017	7,99
01.04.2012	31.03.2014	5,72
01.04.2010	31.03.2012	4,11

Abbildung 2 Lagezuschlag Stephansplatz

Quelle: mein.wien.gv.at (abgerufen am 06.12.2023)

Dieser Auszug zeigt den von der Stadt Wien vorgegebenen theoretisch möglichen Lagezuschlag am Stephansplatz.

4.2.3. Möbelmiete

Zusätzlich zum Richtwert lassen sich, je nach Ausstattung bzw. Lage diverse Zu- und Abschläge berechnen.

§ 25 MRG regelt das Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen.

Einrichtungsgegenstände, welche ein Kategoriemerkmal darstellen, können nicht über § 25 MRG zusätzlich berechnet werden.

Die „Möbelmiete“ ist jedenfalls ausdrücklich zu vereinbaren, das bloße Vorhandensein von Möbeln rechtfertigt den erhöhten Mietzins nicht.¹⁵⁵

Die Höhe der Möbelmiete richtet sich grundsätzlich nach dem Zeitwert und der Restnutzungsdauer. Der Vermieter darf einen Gewinnzuschlag berechnen, welcher üblicherweise in der Höhe von 12 % angesetzt wird. Dazu kommen 20 % gesetzliche Umsatzsteuer.

„Das angemessene Entgelt für Einrichtungsgegenstände setzt sich aus der Amortisationsquote (nach dem Nutzungswert und der voraussichtlichen Nutzungsdauer) und einem angemessenen

¹⁵⁵ OGH, 10.11.2009, 5 Ob 129/09w.

*Gewinn zusammen, der wiederum gemäß § 273 ZPO nach freier Überzeugung festzusetzen ist*¹⁵⁶, so der OGH im Jahre 2007.

Rechenbeispiel:

Einbauküche mit einem Zeitwert von EUR 10.000,-

Restnutzungsdauer wird mit 20 Jahren, also 240 Monaten angenommen.

Zeitwert durch die 240 Monate der Restnutzungsdauer ergibt den monatlichen Betrag
 $10.000 / 240 = 41,67$.

Der Gewinnzuschlag von 12 % liegt monatlich bei EUR 5,- ($41,67$ monatlicher Betrag $\times 0,12$ 12 % Gewinnzuschlag).

Der monatliche Betrag zzgl. dem Gewinnzuschlag ($41,67 + 5,-$) ergibt EUR 46,67.

20 % Umsatzsteuer ($46,67 \times 0,20$) sind EUR 9,33, was eine monatliche Möbelmiete von EUR 56,- für einen Wohnungsmieter ausmacht.

Ist das Mietverhältnis befristet, ist zwar im Vollenwendungsbereich des MRG der Hauptmietzins gemäß § 16 Abs 7 S 1 MRG um 25 % zu kürzen, auf die vereinbarte Möbelmiete wirkt sich dieser Abschlag jedoch nicht aus.

4.3. Mietzinsbildung

Die Stadt Wien bietet online einen kostenlosen Mietzinsrechner an.¹⁵⁷

Für die Veranschaulichung der Mietzinsberechnung wurde eine 40 m² große Kategorie A-Altbauwohnung im 23. Wiener Gemeindebezirk im 2. Stockwerk ohne Lift mit diversen Zuschlagskriterien herangezogen.

¹⁵⁶ OGH, 08.03.2007, 7 Ob 42/07p.

¹⁵⁷ <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pruefen/mietzinsberechnung.html>

Richtwertberechnung

Richtwert für Wohnung der Kategorie A 6,67 EUR je m²

Grundkostenanteil 1000,00 EUR

Zwischenstand Richtwert 8,21 EUR je m²

Lagezuschlag 2,16 EUR je m²

Richtwertzins 10,37 EUR je m²

Ab-/Zuschläge für Unterschiede zur Normwohnung

%	Begründung	EUR je m ²
3,55	Hauszentralheizung	0,24
1,00	Gegensprechanlage	0,07
-2,50	2.Obergeschoß	-0,17
5,00	zum Teil Ruhelage	0,33
2,50	zum Teil Fernblick	0,17
-2,50	überdurchschnittliche Lärmbelastung	-0,17
10,00	Garten(Einzelnutzung)	0,67
2,50	Balkon	0,17
1,00	Waschmaschinenanschluss	0,07
5,00	zweites Bad	0,33
-2,50	kein Kellerabteil	-0,17

Abbildung 3 Richtwertberechnung mit Zu- und Abschlägen

Quelle der Abbildung: <https://mein.wien.gv.at/Meine-Amtswege/Richtwert/> (abgerufen am 26.11.2023)

Die Berechnung zeigt neben dem Richtwert für die Kategorie A auch die Berechnung für den Lagezuschlag, weist auf die unterschiedlichen Zu- und Abschläge hin und nimmt prozentuelle Zu- und Abschläge vor.

Richtwertzins Mietgegenstand

Betriebskostensatz 100,00 EUR

Richtwertzins Wohnung exkl.
Betriebskosten und UST 414,80 EUR

Betriebskostensatz pro m2 2,50 EUR

Fläche 40,00 m²

Gesamtmiete Netto 514,80 EUR

Umsatzsteuer 10% 51,48 EUR

Gesamtmiete Brutto 566,28 EUR

Abbildung 4 Richtwertberechnung gesamt

Quelle der Abbildung: <https://mein.wien.gv.at/Meine-Amtswege/Richtwert/> (abgerufen am 26.11.2023)

Obenstehende Abbildung zeigt den Betriebskostensatz (dieser kann mitunter stark variieren und liegt nach Erfahrung des Autors im Wiener Altbau zwischen EUR 2,- und EUR 4,- je m²), den Richtwertzins, inklusive der Zu- und Abschläge und wirft auch die Umsatzsteuer von 10 % für Wohneinheiten aus.

Hinweis:

Bitte beachten Sie:

Das errechnete Richtwtergebnis bildet die Grundlage für die monatliche Mietzinsvorschriftung. Diese setzt sich aus dem ermittelten Richtwertzins, den Betriebskosten sowie 10 Prozent Umsatzsteuer zusammen.

Zur Berechnung Ihres monatlichen Mietzinses (inkl. Betriebskosten und Steuern) wurden die Betriebskosten mit einem Durchschnittswert, der von der Bundesanstalt Statistik Österreich jedes Jahr ermittelt wird, herangezogen.



Bei einem **befristeten Mietvertrag** nach dem Richtwertsystem, der nach dem 1.7.2000 abgeschlossen wurde (*), wird der Richtwertzins um **25% reduziert**. Für die gegenständliche Anfrage ergibt dies einen reduzierten Richtwertzins von **EUR 311,10**. Der durchschnittliche Betriebskostensatz wird nicht reduziert. Die Gesamtmiete Brutto reduziert sich somit auf **EUR 452,21**.

(*) Für Verträge, die bereits vor dem 30.6.2000 abgeschlossen wurden, gelten entsprechend dem Mietrechtsgesetz (MRG) andere und unterschiedliche Befristungsabschlüsse.

Abbildung 5 Richtwertberechnung Zusatzhinweis

Quelle der Abbildung: <https://mein.wien.gv.at/Meine-Amtswege/Richtwert/> (abgerufen am 26.11.2023)

Im zusätzlichen Hinweis am Ende der Berechnung findet sich der um 25 % reduzierte Wert, für den Fall, dass ein Mietverhältnis auf befristete Zeit abgeschlossen wird.

Eine Möbelmiete ist in diesem Beispiel nicht berücksichtigt.

5. Sanierung einer Substandard-Wohnung

Im Zuge der Sanierung einer Wiener Wohnung gibt es einige Punkte zu beachten, die neben der Wiener Bauordnung oder dem Mietrechtsgesetz zusätzlich zu berücksichtigen sind.

5.1. Wiener Bauordnung: Bauanzeige und Baubewilligung

Die Sanierung einer Altbauwohnung muss nicht zwingend mit der Baupolizei MA37 kommuniziert werden.

Sollen jedoch wesentliche Eingriffe durchgeführt werden, wie zum Beispiel ein Mauerdurchbruch, eine Widmungsänderung oder eine Veränderung, die das äußere Erscheinungsbild betrifft, ist zu prüfen, ob diese Maßnahmen eine Verpflichtung zur Bauanzeige oder Baubewilligung auslösen.

Im Weiteren folgen nun einige Beispiele, welche Arten von Arbeiten eine Bauanzeigepflicht auslösen können – eingeschränkt auf etwaige erforderliche Arbeiten für die Sanierung einer Altbauwohnung gemäß dem Thema dieser Arbeit:

- Einbau oder Abänderung von Badegelegenheiten, wenn die Be-/Entlüftung des Raumes eine Änderung der äußeren Gestaltung des Objektes/Bauwerks/Hauses bewirkt
- Loggienverglasungen
- Austausch von Fenstern und Fenstertüren in Schutzzonen und bei „Altbauten“ (Gebäude, welche vor dem 1.1.1945 errichtet wurden)
- Raumwidmungsänderungen, wenn keine wesentliche Änderung der äußeren Gestaltung eintritt und die Umwidmung von Wohnungen nicht betroffen ist.¹⁵⁸

Folgende Arbeiten im Zuge der Altbauwohnungssanierung bedürfen einer Baubewilligung:

- Umbauten – dies ist dann der Fall, wenn „[...] Raumeinteilungen oder Raumwidmungen so geändert werden, dass nach Durchführung der Änderung das Gebäude

¹⁵⁸ § 62 Abs 1 Wiener Bauordnung

*als ein anderen anzusehen ist*¹⁵⁹. Der Begriff „Umbau“ kann auch dann vorliegen, wenn die Änderungen nur ein einzelnes Geschoß betreffen.

- Änderungen und Instandsetzungen von Bauwerken, wenn diese Einfluss auf die Festigkeit, die gesundheitlichen Verhältnisse, oder die Feuersicherheit haben
- Änderungen an Gebäuden in Schutzzonen, die den Stil, den Charakter oder die äußere Gestaltung des Gebäudes beeinflussen.¹⁶⁰

Bewilligungsfreie Bauvorhaben sind sinngemäß jene, die keine Bauanzeige oder Baubewilligungspflicht auslösen. Für den Austausch des Bodenbelages oder die Malerei ist es nicht erforderlich mit der Baupolizei Rücksprache zu halten. Ebenso sind Leitungsverlegungen innerhalb von Gebäuden bewilligungsfrei, was bedeutet, dass Elektro-, Wasser-, Abwasser- und Gasleitungen ohne Rücksprache verbaut und geführt werden dürfen.¹⁶¹

5.2. Zusatzüberlegung baulich: Denkmalschutz, Schutzzone, Bausperren

Neben den Regelungen der Wiener Bauordnung gibt es zusätzliche mögliche Einschränkungen. Diese proaktiv zu überprüfen, um sie auszuschließen zu können, kann Geld sparen und gegebenenfalls eine behördlich auferlegte Rückbauverpflichtung vermeiden. Beispiele finden sich wie folgt:

5.2.1. Denkmalschutz

Der Denkmalschutz kann sich auf bewegliche sowie unbewegliche Gegenstände beziehen und die Erhaltung liegt im öffentlichen Interesse. Meist hat dies einen geschichtlichen, künstlerischen Hintergrund oder ist von sonstiger kultureller Bedeutung.

Für Gebäude, welche nicht in öffentlicher Hand liegen, stellt das Bundesdenkmalamt das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines Denkmals per Bescheid fest und kann dies nur durch einen gegenteiligen Bescheid aufgehoben werden. Bei unbeweglichen Gegenständen, wie zum Beispiel Gebäuden, wird der Denkmalschutz im Grundbuch eingetragen und ist im A2-Blatt ersichtlich.¹⁶²

Der Denkmalschutz löst einige Verpflichtungen aus, wie zum Beispiel:

- Bewilligungspflicht (bei Bestandsveränderung)

¹⁵⁹ § 60 Abs 1a Wr. BO

¹⁶⁰ § 62 Wiener Bauordnung

¹⁶¹ § 62a Abs 1 Z 32 Wiener Bauordnung

¹⁶² § 2a Abs 1 und § 3 Abs 3 Denkmalschutzgesetz

- Erhaltungspflicht (um den allmählichen Verfall durch Unterlassung zu unterbinden)
- Veräußerungsanzeige (beim Verkauf der Liegenschaft)
- etc.

Der Denkmalschutz löst auch die Anzeigepflicht aus, welche zur Folge hat, dass „*Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen im üblichen notwendigen Umfang [...]*“¹⁶³ dem Bundesdenkmalamt zwei Monate vor Beginn der Arbeiten angezeigt werden müssen.

Inwiefern die Instandhaltungsarbeiten innerhalb einer Wohneinheit mitgeteilt werden müssen, wenn sich der Denkmalschutz nicht auf diese Wohnung bezieht, sondern zum Beispiel auf die Fassade oder das Dach, sprich nur eine Denkmalschutz-Teilunterstellung vorliegt, ist unklar. Nach einem Anruf beim Bundesdenkmalamt und dessen Rechtsabteilung wurde der Autor dieser Arbeit gebeten, diese Anfrage schriftlich einzubringen. Die bisherige Mitteilung lautet sinngemäß, dass im Falle einer Teilunterschützstellung im Einzelfall geprüft werden müsse, ob eine Anzeigepflicht besteht. Die Entscheidung des Einzelfalles obliegt nach Rücksprache mit dem Bundesdenkmalamt selbigem. Im Umkehrschluss ist daher davon auszugehen, dass bei einer Teilunterschützstellung einer Immobilie eine Wohnungssanierung und jegliche „*Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen im üblichen notwendigen Umfang [...]*“¹⁶⁴ jedenfalls eine Anzeigepflicht nach sich ziehen, damit anschließend das Bundesdenkmalamt individuell entscheiden kann – auch wenn die avisierten Arbeiten nicht direkt den unter Schutz gestellten Bereich betreffen.

Dem Schreiben des Bundesdenkmalamtes zufolge ist es dem Autor ausdrücklich nicht gestattet das Schreiben in seine Masterarbeit einzubinden.

Vor einer geplanten Wohnungssanierung empfiehlt es sich daher jedenfalls zu prüfen, ob das Objekt, eine einzelne Wohnung, ein einzelner Bauteil, etc. dem Denkmalschutz unterliegt.

5.2.2. Schutzzone

Die Begriffe Schutzzone und Denkmalschutz können ggf. unter nicht versierten Laien zu Verwirrung und Verwechslungen führen.

¹⁶³ § 5 Abs 2 Denkmalschutzgesetz, siehe auch <https://www.wko.at/wirtschaftsrecht/denkmalschutz> (abgerufen am 26.11.2023)

¹⁶⁴ § 5 Abs 2 Denkmalschutzgesetz, siehe auch <https://www.wko.at/wirtschaftsrecht/denkmalschutz> (abgerufen am 25.11.2023)

Schutzzonen werden im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan dargestellt und zielen auf die Sicherstellung des Erhalts des charakteristischen Stadtbildes ab.

Betroffen ist hauptsächlich das äußere Erscheinungsbild eines Objektes, weshalb bei einem Neubau innerhalb einer Schutzzone die Magistratsabteilung für Architektur und Stadtgestaltung (MA19) neben der Baupolizei (MA37) ebenfalls einzubinden ist. Ziel ist es, dass sich das Objekt in das Ensemble und Stadtbild einfügt.¹⁶⁵ *„Die Abteilung Architektur und Stadtgestaltung überprüft alle Änderungen des äußeren Erscheinungsbildes darauf, ob sie sich gestalterisch in das örtliche Stadtbild einfügen“*¹⁶⁶.

5.2.3. Bausperren

Die Wiener Bauordnung regelt in § 8 Abs 1 bis Abs 3 unterschiedliche Arten der Bausperre. Für den Fall, dass die Stadt Wien beabsichtigt, Flächenwidmungs- und Bebauungspläne abzuändern (sowie während des Verfahrens und bis zur Zeit des Beschlusses), wird für das gegenständliche Gebiet eine Bausperre verhängt.¹⁶⁷

Grundsätzlich hat die Bausperre Auswirkungen auf Neu-, Zu- und Umbauten, wovon in vorliegendem Beispiel der Wohnungssanierung allenfalls Letzteres zum Tragen kommt.

Die Einschränkungen der Bausperre können mittels einer Baubewilligung aufgehoben werden, wenn unter anderem die gesetzlichen Ziele der Stadtplanung berücksichtigt werden, das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigt wird und das Vorhaben dem Flächenwidmungsplan (soweit vorhanden) entspricht.¹⁶⁸

5.3. Zusatzüberlegung finanziell/wohnrechtlich: Förderungen, „Raus aus Gas“

5.3.1. Förderungen

Der Magistrat der Stadt Wien Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten (MA50) offeriert zahlreiche Förderungsmöglichkeiten. Überaus aktuell sind

¹⁶⁵ <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/grundlagen/schutzzonen/> (abgerufen am 24.11.2023)

¹⁶⁶ <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/stadtentwicklung/baulicheanlagen/abbruch.html> (abgerufen am 26.11.2023)

¹⁶⁷ „Bausperre“ Infoblatt der Wirtschaftskammer Wien, November 2021

¹⁶⁸ „Bausperre“ Infoblatt der Wirtschaftskammer Wien, November 2021

thermische Sanierungen, welche zu einer erheblichen Verringerung des Heizwärmebedarfs führen können. Oftmals ist hierbei jedoch die Gebäudehülle einer Sanierung zu unterziehen, sodass Außenwände, oberste Geschoßdecken, Dächer, Kellerdecken oder Feuermauern gedämmt werden sollten.¹⁶⁹ Auch die Erneuerung von Fenstern und Türen kann gefördert werden. Sanierungskonzepte können ebenfalls gefördert werden.¹⁷⁰

Zu differenzieren gilt es zwischen Eigenheimförderungen (in diesen Wohnungen hat der Eigentümer hauptwohnsitzgemeldet zu sein) und den Förderungen im Mehrfamilienwohnhaus, so zum Beispiel bei Zinshausbesitzern/Hausgemeinschaften oder Wohnungseigentumsgemeinschaften. Auch Mieter haben die Möglichkeit, beispielsweise im Bereich der Wohnungsverbesserung Förderungen zu erlangen.

Für einzelne Wohnungen besteht die Möglichkeit der Förderungen von zum Beispiel Sonnenschutzmontagen, Sicherheitstüreinsbauten, erstmaligem Einbau von Bad und WC in Kategorie C- und D-Wohnungen.¹⁷¹

Problematisch in diesem Zusammenhang ist jedoch, dass die Vorgaben, Verpflichtungen, Förderungsrichtlinien sowie Förderungsgeber, welche Landes-, Bundes- oder EU-weit vertreten sein können, sich laufend ändern. So zum Beispiel auch die Förderungen für Photovoltaik-Anlagen und „Erneuerbare-Wärme-Paket“. Auf Letzteres wird im folgenden Punkt aufgrund der Relevanz im Bereich der Sanierung von Altbauwohnungen näher eingegangen:

5.3.2. Raus aus Gas

Bis vor Kurzem gab es unter Haus- und Wohnungseigentümern Aufregung um den verpflichtenden Austausch von Gas- und Ölheizungen. Der Krieg Russlands gegen die Ukraine hat Eigentümer wie auch Mieter „scheu“ gemacht, was ein in vielen Bereichen ein Umdenken nach sich zog.

Der zu Beginn dieser Masterthesis vorhandene Entwurf des Erneuerbare-Wärme-Gesetzes (EWG) wurde durch das Erneuerbare-Wärme-Paket, welches die Vorgaben des Erneuerbaren-Wärme-Gesetzes und die Förderungen für den Heizungsaustausch kumuliert, ersetzt und am

¹⁶⁹ <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbauforderung/wohnungsverbesserung/the-wosan.html> (abgerufen am 28.11.2023)

¹⁷⁰ <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbauforderung/wohnungsverbesserung/sanierungskonzept-mehrfamilienwohnhaus.html> (abgerufen am 28.11.2023)

¹⁷¹ <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/foerderungen/index.html> (abgerufen am 29.11.2023)

15.12.2023 im Parlament beschlossen – dieses sieht nun das Verbot von Gasheizungen in Neubauten sowie umfangreiche Förderungen für den Umstieg auf klimafreundlichere Heizungen und für thermische Sanierungen für Bestandsgebäude vor.¹⁷²

Ziel ist es, klimaneutral zu werden, indem CO₂-Emissionen reduziert und die Energiegewinnung aus fossilen Brennstoffen (z.B. Öl und Gas) minimiert werden.

Während einige Immobilienverwalter und Eigentümer sowie Eigentümergemeinschaften dieses Thema bisher nicht allzu ernst genommen haben, haben andere sich bereits Gedanken darüber gemacht, welche Alternativen es gibt.

Bereits 2023 wurden vielfach „Raus aus Gas“-Studien beauftragt, in welchen Objekte einer individuellen Prüfung unterzogen wurden, um herauszufinden, welche Heizsysteme sinnvoll, nachhaltig und wirtschaftlich eingebaut werden können. Verschiedene Firmen haben sich dazu die Infrastruktur und Gegebenheiten im Hause genauer angesehen, um herauszuarbeiten, wie eine etwaige Leitungsverlegung durchführbar wäre, mit dem Ziel jede Wohnung mit einem Heizanschluss zu versehen.

In ganz Österreich werden knapp über eine halbe Million Ölheizungen sowie über eine Million Gasheizungen betrieben. Etwa 650.000 Thermen sind lt. einem Artikel vom 2.11.2022 in einzelnen Wohnungen verbaut.¹⁷³

Während es zuletzt noch hieß, dass Heizsysteme verpflichtend umgestellt werden müssen, in Fachkreisen jedoch diskutiert wird, dass die Umsetzbarkeit allein technisch und quantitativ in diesem Ausmaß und im Zeitraum bis 2035 bzw. 2040 nicht umsetzbar sei, änderte sich nun im Dezember 2023 die Verpflichtung des Heizkesseltausches.

Das ursprüngliche Ziel sei jedoch dasselbe und „[...] werden die Förderungen für einen freiwilligen Heizungstausch massiv erhöht“¹⁷⁴.

Die Ministerin, Frau Gewessler vom Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie, spricht bei dieser Änderung von einem „neuen Weg zum selben Ziel“¹⁷⁵.

¹⁷² https://www.parlament.gv.at/aktuelles/pk/jahr_2023/pk1416#XXVII_I_02268

¹⁷³ https://www.meinbezirk.at/c-politik/bis-2040-muessen-alle-heizungen-umgestellt-werden_a5685205 (abgerufen am 22.11.2023)

¹⁷⁴ https://www.kleinezeitung.at/wirtschaft/6330999/Gewessler-wehrt-sich-gegen-Kritik_Von-einem-nicht-beschlossenen (abgerufen am 19.11.2023)

¹⁷⁵ https://www.kleinezeitung.at/wirtschaft/6330999/Gewessler-wehrt-sich-gegen-Kritik_Von-einem-nicht-beschlossenen (abgerufen am 19.11.2023)

Der ursprünglich angedachte Exkurs zu diesem Thema wurde nun aufgrund der letzten Gesetzesänderung etwas ausgeweitet, da nach Fertigstellung dieser Masterthesis vermutlich doch noch ein Einbau einer Gasetagenheizung im Zuge einer Generalsanierung einer Substandardwohnung möglich sein wird. (Näheres sodann unter Punkt 8.)

5.4. Exkurs: Wohnungseigentum – welche Sanierungen erfordern die Einstimmigkeit

Unter Punkt 4.1. wurden Beispiele für eine Bauanzeige nach der Wiener Bauordnung herausgearbeitet.

Von essenzieller Bedeutung ist hierbei die Differenzierung zwischen wohnrechtlichen und baurechtlichen Vorschriften.

Bauanzeigen sind baurechtlich nur vom Bauführer zu unterschreiben, jedoch können Arbeiten, welche lediglich eine Bauanzeigepflicht auslösen im Wohnungseigentumsrecht gegebenenfalls die Einstimmigkeit sämtlicher Wohnungseigentümer fordern. Ist eine neue Loggienverglasung baurechtlich mit einer Bauanzeige erledigt¹⁷⁶, braucht es wohnrechtlich gegebenenfalls die Einstimmigkeit der Wohnungseigentümer¹⁷⁷, weil hierdurch das äußere Erscheinungsbild der Liegenschaft verändert wird.

Für den Austausch der Fenster gegen solche mit gleicher Gliederung ist grundsätzlich keine baurechtliche Bewilligung erforderlich, befindet sich das Objekt hingegen in der Schutzzone ist eine Bauanzeige verpflichtend. Der Fenstertausch (Gleiches gegen Gleiches) ist grundsätzlich gemäß WEG eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung.¹⁷⁸ Üblicherweise werden bei einem Fenstertausch hochwertigere Fenster im Hinblick auf Schallschutz und Wärmeschutz verbaut, was strenggenommen eine Verbesserung bedeutet und müsste von einer außerordentlichen Verwaltungsmaßnahme ausgegangen werden, welche einen Mehrheitsbeschluss nach sich zieht.¹⁷⁹

Beispielweise ist auch die Aufstellung einer Satellitenanlage am Dach (außerhalb der Schutzzone) grundsätzlich eine bewilligungsfreie Maßnahme. Soll die Anlage nur einem Wohnungseigentümer zugutekommen, so hat er die Einstimmigkeit zu erwirken (oder Durchsetzung im

¹⁷⁶ § 62 Wiener Bauordnung

¹⁷⁷ OGH, 27.04.2011, 5 Ob 70/11x.

¹⁷⁸ § 28 Abs 1 Z1 WEG

¹⁷⁹ § 29 Abs 1 WEG

außerstreitigen Verfahren). Soll die Anlage jedoch der Gemeinschaft zugutekommen, wäre dies eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung und reicht ein Mehrheitsbeschluss aus.¹⁸⁰

Bei baubewilligungspflichtigen Maßnahmen kommt es selten zu dieser Überschneidung, da in diesen Fällen ohnehin sämtliche Eigentümer einer Liegenschaft die bei der Baubehörde einzureichenden Planparien unterschreiben müssen, da die Bewilligung seitens der MA37 üblicherweise ansonsten nicht erteilt wird.

6. Beispiele aus der Praxis – Grundrisse als Sanierungsvarianten unter Bedachtnahme auf § 15a MRG und der Wiener Bauordnung

Im Folgenden werden unterschiedliche Beispielgrundrisse herangezogen und mit einer kurzen Beschreibung versehen, um in weiterer Folge die Entscheidung für einen der Grundrisse zu erörtern, mit welchem die fiktive Sanierung und Mietzinskalkulation angestellt werden.

¹⁸⁰ § 29 Abs 1 WEG

6.1. Fallbeispiele / Grundrisse

6.1.1. Beispiel 1

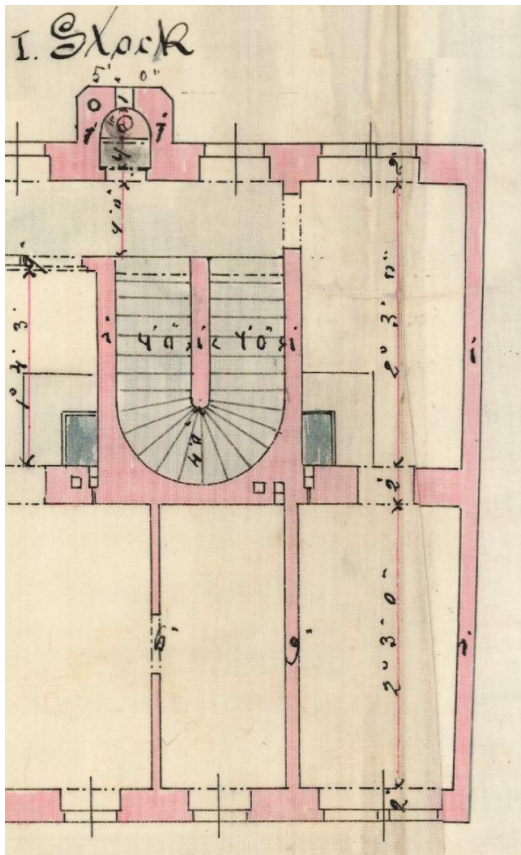


Abbildung 6 Grundriss Beispiel 1

Quelle der Abbildung: seitens Fa. Kiesling&Partner KG zur Verfügung gestellt

Die Abbildung zeigt den Auszug eines Grundrisses im ersten Geschoß eines Wiener Altbaus im 5. Wiener Gemeindebezirk.

Direkt vom Hausflur gelangt man in das hofseitig gelegene Vorzimmer, welches zugleich als Küche und Badezimmer genutzt wurde. Die Abortmöglichkeit ist vis-à-vis des Stiegenhauses gegeben und wird mit anderen Mietern desselben Stockwerkes gemeinsam genutzt.

Der „untere“, straßenseitig gelegene Raum, welcher heutzutage maximal als Kabinett bezeichnet wird, bietet Platz für ein Bett und einen Schrank und entspricht nach heutigem Standard maximal dem Platzbedarf einer Person.

Selbst unter Hinzuziehung des danebenliegenden Zimmers/Kabinetts hätte die Wohnung keine 30 m² und würde daher nicht zu einer Wohnung der Kategorie A umzubauen sein. Dies wäre allenfalls möglich, wenn die Wohnung mit der Nebenwohnung zusammengelegt werden könnte/würde.

6.1.2. Beispiel 2

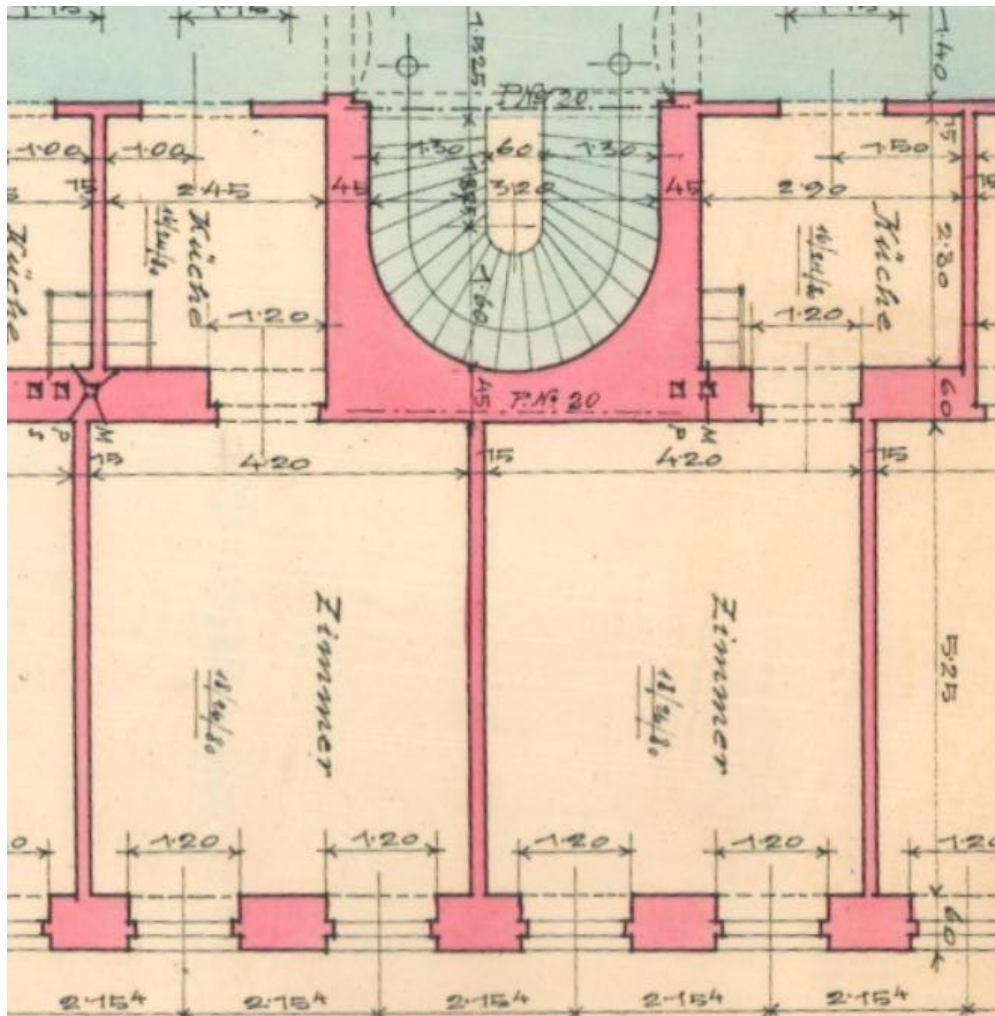


Abbildung 7 Grundriss Beispiel 2

Quelle der Abbildung: seitens Fa. Kiesling&Partner KG zur Verfügung gestellt

Diese Abbildung zeigt einen Ausschnitt des Grundrisses eines Wiener Altbaus, welcher im 16. Wiener Gemeindebezirk situiert ist. Bläulich eingefärbt wird der allgemeine Bereich des Hauses, wie das Stiegenhaus und der Flur, dargestellt. Gelblich hinterlegt sind die Wohnräume innerhalb der jeweiligen Einheiten. Im vorliegenden Fall liegen zwei Kategorie D-Wohnungen direkt nebeneinander.

Im Vergleich zur Abbildung in Beispiel 1 bieten hier die straßenseitigen Zimmer deutlich mehr Platz.

Die gemeinsam mit anderen Mietern geteilten Gang-WCs liegen jeweils am Ende des etwa 30 Meter langen allgemeinen Flurs.

Zusammengelegt ist jedenfalls das Kategoriemerkmale der Mindestgröße von 30 m² erfüllt, einzeln jedoch bieten die Wohnungen nur rund 25 m² Platz.

6.1.3. Beispiel 3

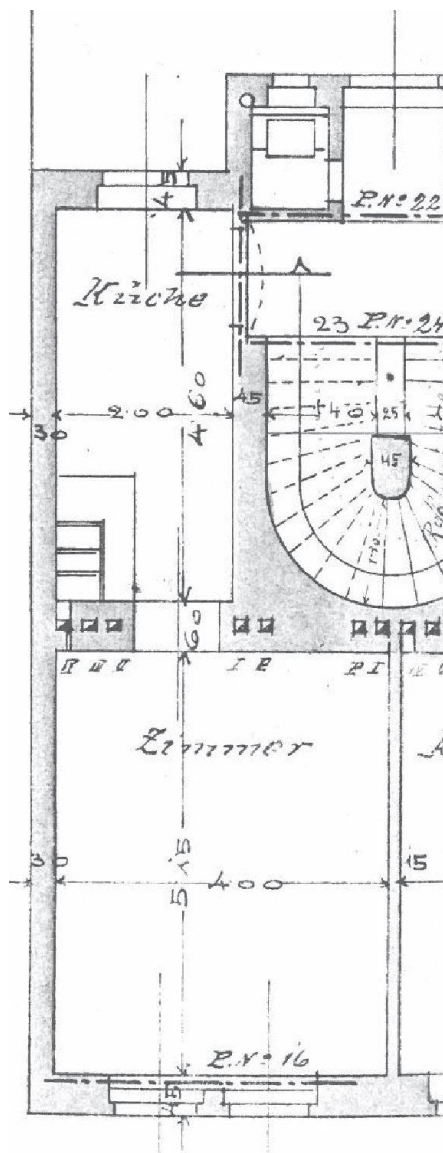


Abbildung 8 Grundriss Beispiel 3

Quelle der Abbildung: seitens Fa. Kiesling&Partner KG zur Verfügung gestellt

In diesem Grundrissabschnitt eines im 12. Wiener Gemeindebezirk gelegenen Altbaus ist gut zu erkennen, dass sich die Küche im Vorzimmer befindet.

Das WC befindet sich faktisch direkt neben der Wohnung, jedoch am Gang. Ein direktes Einbinden des WCs in den Wohnungsverband ist aufgrund des allgemeinen Stiegenhauses nicht ohne Weiteres möglich.

Tatsächlich stehen in diesem Fall die Maße des Planes der Realität treu gegenüber und weist das Zimmer folgende Maße in Metern auf: 4,00 x 5,20 und der Vorraum / die Küche 4,60 x 2,00.

Der Durchgangsbereich und die Fensternischen dürfen nicht zur Nutzfläche hinzugerechnet werden¹⁸¹ und das WC kann aufgrund der Position außerhalb der Wohnung ebenfalls nicht gewertet werden. Daraus ergibt sich für die Wohnung ein exaktes Ausmaß von 30 m². Nachdem das Badezimmer jedoch nach höchstgerichtlicher Entscheidung abgetrennt sein muss, um bestimmungsgemäß genutzt werden zu können¹⁸², hätte diese Abtrennung zur Folge, dass das Kategoriemerkmale der 30 m² nicht mehr eingehalten werden könnte. Wie auch in Beispiel 1 und 2 könnte die Mindestgröße von 30 m² nur erreicht werden, wenn die Zimmer der Nebenwohnung in den Wohnungsverband integriert würden.

6.1.4. Beispiel 4

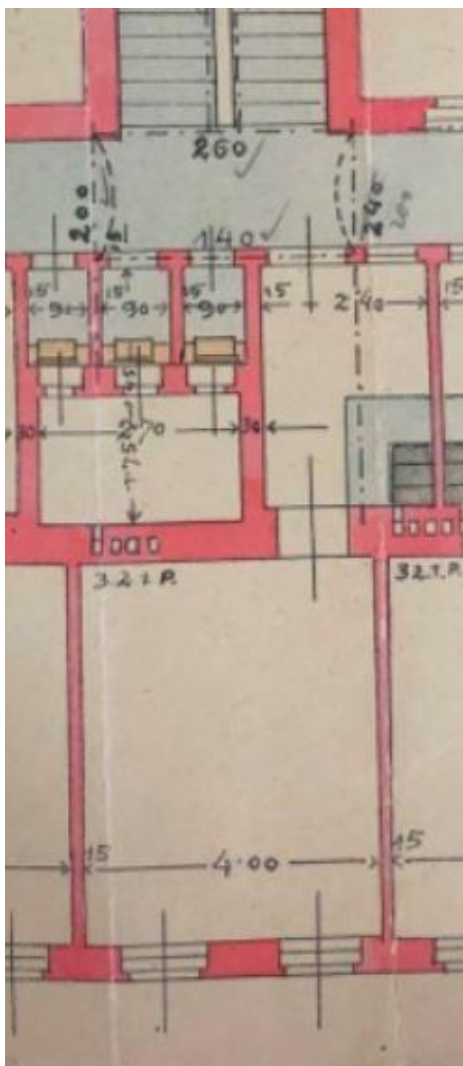


Abbildung 9 Grundriss Beispiel 4

Quelle der Abbildung: seitens Fa. Kiesling&Partner KG zur Verfügung gestellt

¹⁸¹ § 17 Abs 2 MRG, vgl. auch § 87 Abs 15 Wr. BO

¹⁸² OGH, 16.05.2000, 5 Ob 121/00f.

In dieser Abbildung ist der Plan einer Wohnung im 2. Stockwerk eines Gründerzeithauses des 16. Wiener Gemeindebezirkes abgebildet.

Blau hinterlegt sind wieder die allgemeinen Teile, wie Flur und Stiegenhaus bzw. in diesem Fall auch die Gang-WCs, wovon sich drei nebeneinander befinden.

„Unter“ bzw. hinter diesen Gang-WCs befindet sich ein Lichthof.

Die dunklen Bereiche im Vorzimmer zeigen, wie auch in den vorhergehenden Plänen, die Stelle, an der üblicherweise der Gaskonvektor gestanden hat. Vielfach ist der Gaskonvektor auch im Brüstungsbereich des straßenseitigen Zimmers oder im Zimmereck an der Kaminmauer angebracht gewesen.

Früher wurde der Bereich des Vorzimmers meist als Duschbereich/Wannenbereich genutzt, da dort nichtentflammbare Zementsteinplatten (siehe Stiegenhausplatten im Altbau), anstatt wie in der restlichen Wohnung üblicherweise Holzboden, verlegt waren.

Das Vorzimmer wurde als Badezimmer und Küche verwendet und das Wohn-/Schlafzimmer ist vorliegend straßenseitig situiert.

Die Maße des Zimmers betragen in der Realität in Metern $4,10 \times 5,20$, die des Vorzimmers $2,45 \times 3,5$, was eine Nutzfläche von $21,32 + 8,58 = 29,90 \text{ m}^2$ ergibt. Auch wenn die Wohnung somit nicht die wohnrechtlich erforderlichen 30 m^2 erreicht, gibt es in der Praxis unterschiedliche Möglichkeiten diese zu verwirklichen. (siehe Punkt 6.4.ff)

6.2. Zusammenfassung der Beispiele und Entscheidung des Grundlagengrundrisses

Die Sanierung und Berechnung sollen möglichst realitätsnah das Maximum herausarbeiten, weshalb für die Generalsanierung die Herstellung einer Kategorie A-Wohnung angestrebt wird. Nachdem bei den Beispielen eins bis drei jeweils Teile von anderen Wohnungen eingebunden oder die Wohnungen mit den Nachbarwohnungen zusammengelegt werden müssten, um das Kategoriemerkmale der Mindestgröße von 30 m^2 zu erreichen, fällt die Entscheidung des Autors auf das Beispiel 4, da hier nicht abgewartet werden muss, ob bzw. wann die Nachbarwohnung frei wird bzw. ob diese käuflich erworben werden kann.

Im Bereich des Wohnungseigentums wäre dies ohnehin schwierig, weil davon auszugehen ist, dass die Wohnung einem anderen Wohnungseigentümer gehört. Im Mietshaus ist es hingegen eine Frage der Zeit, ob und wann die Nachbarwohnung zur Zusammenlegung herangezogen werden kann. Dies ist unter anderem davon abhängig, ob der Mieter der Nachbarwohnung einen befristeten oder unbefristeten Vertrag hat, bzw. wie alt er ist bzw. ob er eintrittsberechtigte Nachfolger hat, etc.

In einem Mietshaus ist es jedenfalls empfehlenswert, ein langfristiges Gesamtkonzept zu erarbeiten, damit im Falle einer ganzheitlichen Sanierung mehrerer Wohnungen eine „übrigbleibende“ Randwohnung bei Rückstellung nicht mit 20 m² untauglich für eine Kategorie A-Sanierung und heutige Vermietung ist.

In diesem Beispiel geht es um die Umsetzung einer Wohnungssanierung zum heutigen Zeitpunkt, mit der Annahme, dass die Nachbarwohnung vermietet ist und dieser Mieter kein Interesse an der Zusammenlegung mit der Kategorie D-Wohnung hat.¹⁸³ Es wird davon ausgegangen, dass ein Abwarten, bis die Substandard-Wohnung mit einer angrenzenden Wohnung durch den Vermieter zusammengelegt werden kann, unter anderem auch wirtschaftlich unzumutbar ist.

6.3. Annahme über den Wohnungszustand im Hinblick auf die anstehende Sanierung

Folgende Annahmen über den Zustand der nach Jahrzehnten rückgestellten Wohnung werden getroffen:

- Die Wohnung ist devastiert.
- In der Wohnung stehen nicht mehr brauchbare Möbel.
- Das Licht, der alte Gaskonvektor und der Gasherd funktionieren.
- Die in das Vorzimmer eingebaute Duschkabine ist undicht und die Fugen - soweit vorhanden - sind nicht gewartet.
- Die Küchenzeile im Vorzimmer ist mehrere Jahrzehnte alt und durch Wasser aufgeweicht.
- Der Fußboden in Vorzimmer und Zimmer ist ein stark abgenutzter Schiffsboden und wellt sich.
- Die Malerei ist fleckenhaft und teilweise lösen sich die darunterliegenden Tapetenschichten.
- Die Fenster im Zimmer und im anliegend genutzten WC sind abgenutzt.
- Die Wohnungstüre ist desolat und schließt nicht richtig.
- Der Duft der Jahrzehnte lang bewohnten Wohnung ist ein modriger, welcher nicht nur an den zurückgelassenen Möbeln haftet.

6.4. Allgemeine Sanierungserfordernisse aus bautechnischer Sicht anhand von Zustandsannahmen

¹⁸³ siehe Angebotspflicht des Vermieters § 5 Abs 2 MRG

Um einen Überblick über den Zustand der Wohnung zu erhalten, muss diese zunächst von Fahrnissen aller Art geräumt werden. Hierunter sind freistehende Möbel, wie Kästen und Teppiche, aber auch fest verbaute Anlagen, wie Küchenzeilen, Duschkabinen, etc. zu verstehen. Nur auf diese Weise ist es möglich, einen Gesamtüberblick zu erhalten, um nicht während der laufenden Sanierung von einem etwaig hinter der Küchenzeile liegenden Wasserschaden überrascht zu werden. Zusammenfassend lässt sich also sagen: „*Abgebrochen werden alle Oberflächen und Materialien, die definitiv unbrauchbar sind*“¹⁸⁴.

6.4.1. Elektrik

Obwohl das Licht und die Steckdosen in funktionsfähigem Zustand sind, müssen die Elektroleitungen, welche noch stoffisoliert oder nicht doppelt isoliert sind und über keine Erdung verfügen, erneuert werden. Die vorhandene veraltete Elektrik der Wohnung ist deshalb komplett zu entfernen. Bereits bei Gebäuden aus der Zeit zwischen 1950-1970 sind, soweit sie nicht in der Zwischenzeit saniert wurden, die Elektroanlagen unzureichend. Anschlusswerte der Elektroleitungen sind ungenügend, die Sicherungssysteme (Sicherungen „LS“ wie auch Fehlerstromschutzschalter „FI“) veraltet und wurden damals noch zweipolige Anschlüsse verbaut, während heute nur noch dreipolige Anschlüsse zulässig sind.¹⁸⁵ Dies gilt einerseits für die Steckdosen und Schalter, aber auch für den alten Sicherungskasten und dessen Sicherungen.

Der Stromzähler, auch wenn er bereits auf einen digitalen Stromzähler, „Smartmeter“ umgestellt worden ist, ist noch auf einem Holzbrett montiert.

Der aktuelle Zustand der elektrischen Anlage in dieser Wohnung ist als nicht mehr zulässig einzustufen und spricht allein dieser Zustand, unabhängig von der restlichen Ausstattung, für die Unbrauchbarkeit der Wohnung, da bei einer stark veralteten Elektrik ohne Erdung von einem „*gröberen, gesundheitsgefährdenden Mangel*“ die Rede ist und somit das Tatbestandsmerkmal der Brauchbarkeit gemäß § 15a Abs 1 Z 2 f. MRG nicht gegeben ist.¹⁸⁶

Wurden damals die Drähte bereits in sog. „Bergmann-Rohren“ eingezogen, kann man diese im Bereich der Zugdosen und Steckdosen herausziehen. Ist dies nicht möglich, ist es unüblich,

¹⁸⁴ G. Giebeler, R. Fisch, H. Krause, F. Musso, K-H Petzinka, A. Rudolphi, Atlas Sanierung: Instandhaltung, Umbau, Ergänzung, 2008, S30

¹⁸⁵ Schulze, Stein, Möller, Der Altbau, Auswahl, Kauf Modernisierung, 1. Auflage, 2020, S67

¹⁸⁶ [https://www.meinanwalt.at/news/wohnungskategorien-welche-es-gibt-und-was-sie-fuer-die-mieth_dhr-kue#:~:text=Die%20Ausstattungs-kategorie%20richtet%20sich%20nach,keine%20gr%C3%B6beren%2C%20gesundheitsgef%C3%A4hrdenden%20M%C3%A4ngel%20aufweist.\(abgerufen+am+13.11.2023\)](https://www.meinanwalt.at/news/wohnungskategorien-welche-es-gibt-und-was-sie-fuer-die-mieth_dhr-kue#:~:text=Die%20Ausstattungs-kategorie%20richtet%20sich%20nach,keine%20gr%C3%B6beren%2C%20gesundheitsgef%C3%A4hrdenden%20M%C3%A4ngel%20aufweist.(abgerufen+am+13.11.2023))

sämtliche Leitungen freizustemmen und zu entfernen, da dies zusätzliche Kosten für Verputzarbeiten nach sich zieht.

Die neuen stromführenden Leitungen in der Wohnung werden üblicherweise ins Mauerwerk gestemmt bzw. geschlitzt. Für Wohnung unüblich und eher magazin-/kellerraumtauglich bietet sich die Möglichkeit der Aufputzverlegung für die neuen Leitungen an, da hier nicht nur die Kosten der Arbeitszeit für das Stemmen eingespart werden, sondern auch jene für die anschließenden Verputzarbeiten. Der neue Sicherungskasten kann je nach Anbringungsort „aufputz“ oder „unterputz“ erfolgen. Aufgrund der Mauerstärken wird dieser üblicherweise erst „aufputz“ montiert und anschließend mit Trockenbauplatten verschalt – dies ergibt dann eine eingebaute und saubere optische Lösung.

Die in den Sicherungskasten einzubauenden Leitungsschutzschalter „LS“ und der Fehlerstromschutzschalter „FI“ haben den heutigen Normen zu entsprechen und in einer ausreichenden Anzahl, abhängig von den in der Wohnung zu verbauenden Geräten, vorzukommen.

Die vorgeschriebenen, entsprechenden Querschnitte der zu verlegenden Drähte und Kabel (verbraucherabhängig) werden unter anderem in den „technischen Anschlussbedingungen für den Anschluss an öffentliche Versorgungsnetze mit Betriebsspannungen bis 1000 Volt“ geregelt und vorgeschrieben.¹⁸⁷

Die Steckdosen und Lichtschalter sowie die Zug- und Verbindungsdosen werden gestemmt oder gebohrt. Die übliche Höhe der Steckdosen befindet sich im Bereich von etwa 30 cm über FFOK (Fertige Fußbodenoberkante).

Betrachtet man den Grundriss genauer, erkennt man die Wandstärke von etwa 15 cm, welche sich technisch betrachtet aus 14 cm Ziegel mit etwa 2-3 cm Putz pro Seite zusammensetzt. Seit der Biedermeierzeit bis in die 1930-er Jahre wurden sogenannte „Normalformatziegel“ im alten österreichischen Format „AÖF“ (in cm: 6,5 x 14 x 29) für Bauten verwendet.¹⁸⁸ *„Die Dicke der Mauern richtet sich nach dem Ziegelformat [...], wird aber mit 15/30/45/60 cm bezeichnet und kotiert“*¹⁸⁹.

Es empfiehlt sich daher, besonders darauf zu achten, mit den neu zu setzenden Steckdosen von der damaligen Montagehöhe bzw. Entfernung zur querliegenden Wand abzuweichen. Da bei der Montage einer Dositiefe von 60-73 mm an beiden Seiten einer Wand an derselben Stelle,

¹⁸⁷ TAEV 2016, bundeseinheitliche Fassung

¹⁸⁸ F. Eickmann, Vortragsunterlagen des Kollegs der HTL Mödling, Mauerwerk S 4, 2010

¹⁸⁹ F. Eickmann, Vortragsunterlagen des Kollegs der HTL Mödling, Mauerwerk S 4, 2010

kein Mauerwerk „übrigbleibt“ und daher weder Schall- noch Brandschutz gegeben sind, weil faktisch die Steckdose der einen Wohnung unmittelbar an der Steckdose der benachbarten Wohnung anliegt.

Die stromführenden Drähte müssen - je nach Erfordernis und Norm - entsprechend dimensioniert sein. Gegebenenfalls, je nach Aktualität/Zustand der Steigleitung des Hauses, ist diese zu verstärken bzw. der Vorzählersicherungskasten zu erneuern.

Wo früher Vorzähler-Schraubsicherungen verbaut wurden, kommen heute laienbedienbare sogenannte Lasttrennschalter zum Einsatz.

Die Erdung der Wohnungsanlage darf nicht mehr, wie früher üblicherweise verbaut, über die metallischen Wasserleitungen erfolgen. *„In bestehenden Verbraucheranlagen ist bei wesentlichen Erweiterungen oder wesentlichen Änderungen darauf zu achten, dass die Wirksamkeit des Fehlerschutzes ohne Benutzen des Wasserrohrnetzes und der Wasserverbrauchsleitungen als Erder und Schutzerdungsleiter sichergestellt ist“*¹⁹⁰.

Gemäß den technischen Ausführungsbestimmungen der „Wiener Netze“ ist die Zählerplatte für die Stromzählermontage in einer Höhe von 0,75 – 1,6 m von der fertigen FOK gemessen zu verbauen.¹⁹¹

6.4.2. Wasser- und Abwasser

Die Wasser- und Abwasserleitungen, welche im Küchenbereich verlegt sind und höchstwahrscheinlich auch jene im Bereich der nachträglich verbauten Duschkabine, sind aus Blei, teilweise auch aus Eisenrohren.¹⁹² Blei ist ein Schwermetall, für Menschen gesundheitsgefährdend und das Vorhandensein von Bleileitungen kann gegebenenfalls eine Mietzinsminderung nach sich ziehen¹⁹³ und wurde für Wasser- und Abwasserleitungen bis etwa 1938 verbaut und teilweise noch bis zum Anfang der 1970-er Jahre.¹⁹⁴

¹⁹⁰ ÖVE/ÖNORM E8 Seite 50 Punkt 16.2

¹⁹¹ Wiener Netze, Technische Ausführungsbestimmungen für den Netzanschluss an das Niederspannungsverteilernetz der Wiener Netze GmbH, Ausgabe Jänner 2020, Punkt 3.1.5

¹⁹² Schulze, Stein, Möller, Der Altbau, Auswahl, Kauf Modernisierung, 1. Auflage, 2020, S64

¹⁹³ OGH, 17.11.2004, 9 Ob 34/04x. vgl. auch OGH, 31.08.2005, 7 Ob 155/05b.

¹⁹⁴ <https://www.wien.gv.at/wienwasser/qualitaet/blei.html> (abgerufen am 06.12.2023) vgl. auch <https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/umwelt-haushalt/wasser/gefahr-aus-der-wasserleitung-durch-blei-und-legionellen-12636> (abgerufen am 06.12.2023)

Wasserleitungen aus Blei wurden nach den 1970-er Jahren von Kupferleitungen abgelöst, doch auch bei Kupfer handelt es sich um ein Schwermetall. Dies scheint jedoch in der Wasserleitungsinstallation unbedenklich zu sein, da das deutsche Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit angibt, dass Schwermetalle natürliche Bestandteile der Erdkruste seien, jedoch gäbe es solche, die gesundheitsschädlich seien und jene, welche lebensnotwendig seien.¹⁹⁵ Zu Ersteren zählt Blei, zu Letzteren Kupfer, da es den Sauerstofftransport und Energiestoffwechsel positiv beeinflussen kann und Kupfer überdies zu den für den Menschen lebensnotwendigen Spurenelementen gehört.¹⁹⁶

In Deutschland wurde kürzlich die Trinkwasserverordnung novelliert, welche ein Verbot von Bleileitungen vorsieht. Diese Novelle sieht vor, dass bis zum 12. Jänner 2026 sämtliche Bleileitungen und Teilstücke in Wasserleitungen zu entfernen oder stillzulegen sind.¹⁹⁷ „In Süddeutschland wurden Bleirohre zum Transport von Trinkwasser aus gesundheitlichen Gründen bereits 1878 durch Erlass (Württ. Staatsarchiv CVI 6, Bd. 1, 29. April 1878) vorsorglich verboten“¹⁹⁸.

Gerade im Abwasserbereich, wie zum Beispiel bei der Gainze des WCs werden Bleileitungen oftmals undicht oder löchrig, weshalb die technische Nutzungsdauer der damals verbauten Anlagen längst überschritten scheint. Zu den typischen Problemen zählen das Alter, die Verkalkung und die Korrosion der alten Sanitär- und Abwasserinstallationen.¹⁹⁹

Die alten Rohre sollten allesamt entfernt werden, jedenfalls aber der Anschluss an die vertikal führende Leitung, da dort ansonsten laufend feuchte Luft durch die Thermik des Fallstranges eingebracht wird.

Neue Abwasserleitungen werden üblicherweise in Kunststoffrohren verlegt – bestenfalls gestaltet man den Grundriss so, dass die Leitungsführung im Boden möglichst kurzgehalten wird, da auftretende Schäden im Bodenbereich mit Bodenöffnungen und damit mit hohen Kosten verbunden sein können.

¹⁹⁵ https://www.bvl.bund.de/DE/Arbeitsbereiche/01_Lebensmittel/02_UnerwunschteStoffeOrganismen/07_Schwermetalle/lm_schwermetalle_node.html#:~:text=Schwermetalle%20sind%20nat%C3%BCrliche%20Bestandteile%20der,%2C%20Eisen%2C%20Mangan%20und%20Kupfer. (abgerufen am 01.12.2023)

¹⁹⁶ <https://www.lgl.bayern.de/lebensmittel/chemie/schwermetalle/kupfer/index.htm#:~:text=Beim%20Menschen%20und%20anderen%20S%C3%A4ugetieren,den%20Sauerstofftransport%20und%20den%20Energiestoffwechsel.> (abgerufen am 06.12.2023)

¹⁹⁷ <https://www.umweltbundesamt.de/umwelttipps-fuer-den-alltag/essen-trinken/blei-im-trinkwasser#hintergrund> (abgerufen am 06.12.2023)

¹⁹⁸ Bundesgesundheitsblatt, Zur Problematik der Bleileitungen in der Trinkwasserversorgung, 2003

¹⁹⁹ Schulze, Stein, Möller, Der Altbau, Auswahl, Kauf Modernisierung, 1. Auflage, 2020, S67

Die Verlegung der Leitungen verläuft üblicherweise teilweise in der Wand und teilweise im Boden innerhalb der Wohnung und mündet sodann in den vertikallaufenden Fallstrang, in welchem in einem Mehrparteienhaus, die Abwässer von mehreren Wohnungen zusammenkommen. Dieser Fallstrang verläuft meist bis in den Keller und geht über den Aufstandsboden in die Grundleitung über. Die Grundleitung ist die horizontallaufende Leitung, meist an der Kellerdecke oder im Kellerboden und führt die Abwässer des Hauses in den öffentlichen Straßenkanal.

Wasserleitungen sind bestenfalls mit Kunststoffrohren oder Kunststoff/Alu-Verbundrohren zu verlegen. Die Verbindungen werden heutzutage üblicherweise gepresst.

Von verlöteten Kupferrohren ist man inzwischen aufgrund des erhöhten Arbeitszeiterfordernisses größtenteils abgekommen.

Die EN 806-2:2005 (D) gibt im Anhang A (informativ und nicht vollständig) Auskunft über die zugelassenen Werkstoffe. Unter anderen zählen hierzu Rohre aus Kupfer, Rohre aus nicht rostendem Stahl sowie diverse Kunststoffe für Warm- und Kaltwasseranlagen.²⁰⁰

Wasserleitungen müssen gemäß EN 806-3:2006 (D) entsprechend dimensioniert sein. Gemessen wird der Rohrinne Durchmesser und die Norm gibt Informationen zu zulässigen Fließgeschwindigkeiten und Mindestentnahmearmaturendurchflüssen, Belastungswerten für Entnahmestellen und Entnahmearmaturendurchflüssen aus.²⁰¹

Auch Abwasserleitungen müssen in einem bestimmten Querschnitt ausgeführt werden, damit das Abwasser korrekt und in entsprechender Menge abgeführt werden kann. Die Mindestdurchmesser sowie die Nennweiten werden in dieser Norm tabellarisch in Zusammenhang gebracht und folgen weitere Tabellen für die Bemessung von z.B. Einzelanschlussleitungen und Sammelanschlussleitungen. Als Mindestgefälle wird in Österreich bei den Anschlussleitungen 1 % angegeben.²⁰²

6.4.3. Gas und Heizung

Der alte Gasherd sowie Gaskonvektor wurden üblicherweise schon lange keiner Dichtheitsüberprüfung mehr unterzogen, auch wenn es vielleicht die innerhalb der Wohnung liegenden

²⁰⁰ EN 806-2:2005 (D), S43 ff.

²⁰¹ EN 806-3:2006 (D), S6 ff.

²⁰² ÖNORM B 2501:2015, S14 ff.

Gasleitungen im Zuge der GK71 wurden. Von einer regelmäßigen Wartung des Jahrzehnte alten Gaskonvektors kann nicht ausgegangen werden und der Gasherd hängt vermutlich direkt an der Gasleitung, ohne an eine Gas-Steckdose angeschlossen zu sein. Die gasführenden Leitungen selbst sind aus Stahlrohren und der Rost befindet sich zumeist an der Oberfläche. Die Verbindung dieser Rohre wurde jedoch seinerzeit per Verschraubung hergestellt (Rohr in Rohr mit Gewinde verschraubt und mit Hanf gedichtet), was heute nicht mehr zulässig ist.

Ähnlich wie bei den Wasserleitungen ist es ratsam, auch die alten Gasleitungen zu entfernen, da hier bei einem etwaigen Anbohren bei Montagen ebenfalls die Frage auftreten könnte, ob es sich um eine aktive oder inaktive Leitung handelt.

Aufgrund des aktuellen gesellschaftlichen und politischen Umdenkens werden im Zuge einer Generalsanierung kaum noch Gasherde verbaut, sondern wird auf Elektroherde umgestellt. Während für den Gasherd eine neu zu verlegende Gasleitung erforderlich ist und extra eine sogenannte Gas-Steckdose verbaut werden muss, ist der Elektroherd montagefreundlicher, da dieser lediglich an die Feststeckdose angeschlossen werden muss, welche einen Mehraufwand im Zuge der Elektro-Generalsanierung erfordert, der im Vergleich zu Gas marginal ist.

Um sich für das für die Wohnung sinnvollste Heizsystem entscheiden zu können, ist ein Gesamtkonzept für das gesamte Haus erstrebenswert. Es gilt sich dabei unter anderem zu fragen, ob langfristig eine Hauszentralanlage verbaut, oder ob der Ausstieg aus Gas (fossiler Brennstoff) forciert werden soll. Weiters ist die Überlegung anzustellen, ob lieber die Herstellung der Heizungsanlage günstig und der laufende Betrieb teurer sein soll, oder ob es sinnvoller ist, eine teurere Heizungsanlage zu verbauen, deren Betrieb gegebenenfalls günstiger ist und der potenzielle Mieter nicht durch die vermeintlich hohen Betriebskosten abgeschreckt wird.

Eine Hauszentralanlage rechnet sich üblicherweise nur, wenn sich mehrere Mieter an diese anschließen (lassen) und ist der Herstellungsaufwand relativ teuer, wobei es bei Anlagen ohne fossile Brennstoffe derzeit attraktive Förderungen der Stadt Wien gibt.²⁰³

Während der Einbau einer Infrarotheizung mit sehr wenig Herstellungsaufwand und Kosten sowie Wartungsaufwand verbunden ist, schreckt eine elektrisch betriebene Heizung potenzielle

²⁰³ Stadt Wien, Dezember 2021, Förderrichtlinie für Wärmepumpen; § 36 ff. WWFSG iVm § 7 Sanierungsverordnung Wien

Mieter oftmals ab, weil diese hohe Stromkosten befürchten. Wird eines der verbauten Infrarotpaneele defekt, kann es unkompliziert durch ein neues ersetzt werden, da diese Platten lediglich an die handelsübliche 230V Steckdose angeschlossen werden.

Der Einbau einer Gastherme mit einer entsprechenden Verrohrung und Montage von Radiatoren ist verhältnismäßig teuer. Weiters fallen laufend jährliche Wartungskosten für die/das sogenannte „Thermenwartung/Thermenservice“ an. Nachdem die Gastherme als Feuerungsanlage zu betrachten ist, ist diese alle 13 Wochen zu überprüfen und mindestens einmal jährlich zu reinigen. Dies dient der Verhinderung eines Entzündens von Ablagerungen.²⁰⁴

Die üblicherweise in Wohnungen verbaute Therme hat eine Leistung von bis ca. 20 - 23 kW. Bei Feuerstätten, welche mit Gas befeuert werden und eine Nennwärmeleistung von mehr als 15 kW und weniger als 26 kW haben, ist eine Überprüfung alle fünf Jahre gesetzlich vorgeschrieben.²⁰⁵ Diese Überprüfung dient der Feststellung der Emissionstemperatur sowie der CO- (Kohlenmonoxid), CO₂- (Kohlendioxid) und NO_x- (Stickstoff) Gehalte und ist durch ein Überprüfungsorgan nach § 15f Wiener Feuerpolizei und Luftreinhalte- und Klimaanlagengesetz (WFLKG) durchzuführen. Fällt diese Kontrolle positiv aus, hat das Überprüfungsorgan nach § 15g Abs 3 WFLKG einen Überprüfungsbefund mit den Prüfdaten zu erstellen. An das Gehäuse der Therme wird anschließend eine Prüfplakette aufklebt.

Ein Vor- und Endbefund des Rauchfangkehrers für die Montage einer Gastherme ist ebenfalls verpflichtend und wird seitens des Rauchfangkehrers eine Brennwerttherme vorgeschrieben, erhöhen sich die Kosten nochmals aufgrund des in den Rauchfang einzuziehenden Schlauches, welcher der raumluftunabhängigen Verbrennung dient.

Im Zuge des Vorbefundes ist es nicht unüblich, dass der Rauchfangkehrer das „Schleifen des Kamins“ verlangt, damit dieser wieder betriebsdicht und querschnittsfrei hergestellt wird.

Die neu zu verlegende Gasleitung wird heutzutage aus umgangssprachlichem „Edelstahl“, nichtrostendem Stahl, durchgeführt und die Verbindungsstellen gepresst. Vor Inbetriebnahme sowie spätestens alle zwölf Jahre ist eine Dichtheitsüberprüfung vorzunehmen. Die Grundgebühr des Gaszählers, auch bei Nichtbenutzung, verursacht ebenfalls Kosten.

Es ist also unschwer zu erkennen, dass die Montage und die Arbeiten rund um eine elektrisch betriebene Heizungsanlage deutlich geringer und zeitsparender ausfallen und dadurch im Vergleich zu einer Gastherme Kosten eingespart werden können.

²⁰⁴ § 15a Abs 1 WFLKG

²⁰⁵ § 15g Abs 2 WFLKG

Je nach Lage der Wohnung ist jedenfalls die anzusprechende Zielgruppe zu berücksichtigen, da elektrisch beheizte Wohnungen aktuell nicht sehr beliebt sind. Jedenfalls aber spielen die letzten zwei/drei Jahre seit der Covid-19-Pandemie und der Russland/Ukraine-Krieg der elektrischen Heiztechnologie in die Karten, da Mieter auch bei Gas nicht mehr die Sicherheit sehen, welche die letzten Jahrzehnte genossen werden konnte. Auch auf politischer Seite gab es bereits Überlegungen, einen mietrechtlichen Abschlag für eine mit Gas geheizte Wohnung vorzusehen.²⁰⁶

6.4.4. „Nasszelle“

Die Duschkabine oder offen aufgestellte Duschtasse ist im vorliegenden Beispiel nicht dicht an das Mauerwerk angeschlossen. Möglicherweise vorhandene Silikonfugen sind verschimmelt und nicht dicht, da eine laufende Pflege und Erneuerung dieser Wartungsfugen ausgeblieben ist. Unter der Duschtasse gibt es keine alternative Abdichtung, sodass Spritzwasser oder anfallendes Wasser beim Aussteigen aus besagter Duschkabine vom Holzboden aufgesaugt wurde. Wurde die Duschwanne im Bereich der ehemaligen Konvektoren/Waschöfen aufgestellt, befinden sich darunter ggf. Zementsteinplatten als Bodenbelag. In diesem Fall verschiebt sich das erwähnte anfallende Wasser üblicherweise bis zur Fuge zwischen Holzboden und Zementplatten, sodass auch die Schüttung unter dem Bodenbelag feucht werden kann. Langfristig kann es dazu gekommen sein, dass auch die Sturzschalung und die darunterliegenden Holzträme durch diese eingebrachte Feuchte in Mitleidenschaft gezogen wurden und Schaden genommen haben.

Sobald der Fußbodenbelag geöffnet bzw. abgetragen wird, liegt die Schüttung offen. Es empfiehlt sich sodann im Bereich der Fenster und im Bereich der ehemaligen Küche und Nasszelle diese Beschüttung (meist Schuttreste bzw. Hochofenschlacke) zur Seite zu räumen, um die darunterliegende Sturzschalung und ggf. die Träme auf Schäden bzw. Feuchteeintritt überprüfen zu können.

Für ein möglichst substanzschonendes Duschen sollte ein Badezimmer eingebaut werden, welches entsprechend abgedichtet und verfließt sein soll. Die Fugenausbildung muss so dicht ausgeführt werden, dass kein Wasser in die Bodenkonstruktion eindringen kann, da dieses die Statik des Hauses schädigen kann.

²⁰⁶ https://www.kleinezeitung.at/politik/innenpolitik/6178075/Gruener-Vorstoss_Wird-in-Wohnungen-mit-Gasheizung-bald-die-Miete (abgerufen am 24.11.2023)

Um einen dichten Anschluss zwischen Wand und Boden zu schaffen, empfiehlt es sich, in den Nassbereichen (z.B. Badezimmer) einen Estrich einzubringen. Unter diesem Estrich sollte bei Holzdecken eine Bauwerksabdichtung erfolgen und auf den Estrich lassen sich sodann Dichtbänder und Fliesen aufbringen. Die Dichtbänder und die sogenannte „alternative Abdichtung“ wirken hierbei als Abdichtungsebene und sorgen dafür, dass Wasser, welches ggf. durch undichte Fugen unter die Fliesen gerät, nicht zwischen Wand und Boden eindringen kann, da die Dichtung eine Art „Wanne“ unter den Fliesen darstellt. Die ÖNORM B3407:2019-01 unterscheidet in der Tabelle B.1 unterschiedliche Beanspruchungsklassen der Feuchtigkeitsbeanspruchung mit entsprechenden Anwendungsbereichen. Im Anhang C besagter ÖNorm finden sich Ausführungsbeispiele für die Verbundabdichtung und zeigen entsprechend erforderliche Hochzüge der Abdichtung, je nach Bereich (Dusche, Badewanne, Waschbecken).²⁰⁷

Eine Be-/Entlüftung ins Freie ist jedenfalls herzustellen (s.o.).

Die für die Zeigemäßigkeit erforderliche Belüftungsmöglichkeit kann auf mehrere Wege geschaffen werden:

- Führung einer Poterie an der Zimmerdecke und Kernbohrung durch die Außenmauer zur Straße (könnte das äußere Erscheinungsbild ändern und wäre dann ggf. anzeige-/bewilligungspflichtig)
- Abführung der feuchten Luft über den Rauchfang – soweit das Badezimmer an der Mittel-/Kaminmauer liegt und ein Rauchfang frei ist (baurechtliche Umwidmung des Rauchfanges und zumeist mit Ausschleifen verbunden – hohe Kosten)
- Kernbohrung direkt in den Lichthof (günstig und schnell, ohne komplizierter Leitungsführung)

Im vorliegenden Fall kann das Badezimmer im Vorraum oder aber im Zimmer verbaut werden. Es ist anzuraten, die neu zu schaffende Küche im Vorzimmer zu positionieren, da nach Erfahrung des Autors das immer wiederkehrende Anlaufen des Eiskastens im Zimmer den Wohnungsnutzer am Schlafen hindern kann. Im Umkehrschluss bedeutet das die Positionierung des Badezimmers im Zimmer.

²⁰⁷ vgl. ÖNORM B3407:2019-01

Alternativ kann in diesem Fall auch der Lichthof geöffnet und ein Boden sowie eine Decke eingezogen werden, um zusätzliche Fläche zu schaffen. Zu beachten ist, dass ggf. darunter liegende Einheiten den Lichthof als Be-/Entlüftung in Nutzung haben, weshalb hier entsprechende Lüftungsrohre unter anderem gemäß ÖNorm H 6027 und ÖNorm H 6020 brandschutztauglich vorgesehen werden müssten. Nachdem dies zwar eine durchaus gängige Methode ist, um zusätzliche Fläche zu schaffen, aber unverhältnismäßig teuer ist, wird diese Möglichkeit nur erwähnt, aber im vorliegenden Beispiel nicht angestrebt.

Die erstmalige Herstellung eines Badezimmers ist bei der Baupolizei anzuzeigen bzw. hat für die Bauanzeige ein Bauführer (üblicherweise Baumeister) bestellt zu werden.²⁰⁸

6.4.5. Fußboden und Fliesen

Die Fußböden, welche früher lediglich aus Holzdielen (meist Fichte) bestanden und auf dem Blindboden fixiert waren, sind uneben, abgetreten und teilweise morsch. In hochwertigeren Lagen findet sich auch Vollholz-Parkett, welcher nach gewissen Abnutzungserscheinungen oftmals mit Teppichböden überspannt wurde.

Der bestehende Fußbodenbelag (Teppich, Laminat, Parkett, Bretterboden) sollte inklusive des Blindbodens abgetragen werden. Wie bereits in Punkt 5.2.4. erwähnt, ergibt es Sinn, die Sturzschalung bzw. die Träme auf Schäden zu prüfen. Die schadhaften Bereiche sollte sodann durch eine Fachfirma geprüft und gegebenenfalls erneuert werden.²⁰⁹

²⁰⁸ § 62 Abs 1 Z 1 Wr. BO

²⁰⁹ K. Mezera, Handbuch Baumängel und Bauschäden, 1. Auflage, 2014, S160



Abbildung 10 Geöffnete Tramdecke zur Auflagerprüfung

Quelle der Abbildung: seitens des Autors hergestellt

Obige Abbildung zeigt die offengelegten Träme mit beiseitegelegter Sturzschalung. Bei sanierungsbedürftigen Fassaden ist es möglich, dass Putzabplatzungen vorhanden sind, wodurch Niederschlagswasser vom offenen Ziegelmauerwerk aufgesogen wird, wodurch mittelfristig die Auflager der Träme vermorschen können. Daher sind besonders solche Bauteile, welche mit Wasser in Berührung kommen konnten, zu untersuchen, da sie in Mitleidenschaft gezogen worden sein könnten.²¹⁰

Wird die Schüttung wieder eingebracht, werden in diese sodann sogenannte Polsterhölzer eingebracht und Verlegeplatten mit Nut und Feder auf diese verschraubt.

²¹⁰ G. Giebeler, R. Fisch, H. Krause, F. Musso, K-H Petzinka, A. Rudolphi, , Atlas Sanierung: Instandhaltung, Umbau, Ergänzung, 2008, S22

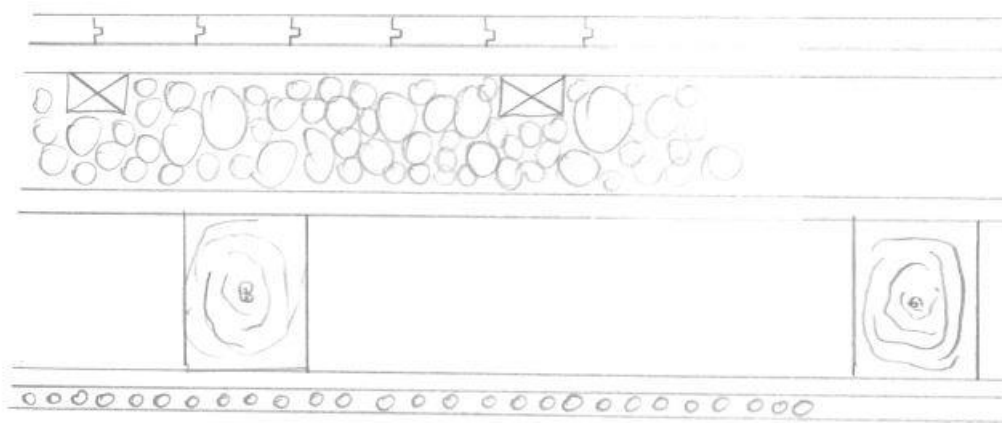


Abbildung 11 Aufbau Tramdecke

Quelle der Abbildung: seitens des Autors angefertigt

Diese Skizze stellt den klassischen Fußbodenaufbau eines Altbau-Regelgeschoßes dar.

Der Aufbau gliedert sich wie folgt (von oben nach unten):²¹¹

- Parkett/Bretterboden/Bodenbelag
- Blindboden (ähnlich wie die Sturzschalung auf vorheriger Abbildung), auf welchen der Bodenbelag, wie z.B. Parkett, genagelt wurde
- Schüttung in welcher 5/8-er Staffeln als Polsterholz eingebracht sind, auf welche dann der Blindboden genagelt wurde
- Sturzschalung – siehe beiseitegelegte Bretter in der vorherigen Abbildung
- Träme, welche die eigentlich statische Konstruktion darstellen (Hohlraum zwischen den Trämen)
- Stuckaturschalung, welche auf die Träme genagelt wurde
- Schilfmatte als Putzträger, welche anschließend verputzt wurde und die optische Decke der darunterliegenden Wohnung ergibt.

Der Belag, welcher auf die Verlegeplatten gelegt oder geklebt wird, kann sich von Preis und Qualität stark unterscheiden. Im Baumarkt kann man Laminat bereits ab etwa EUR 7,-/m² erwerben und ein Austausch nach Beschädigungen durch den Mieter ist entsprechend günstig durchzuführen. Hochwertige Parkettdielen sind ab etwa EUR 50,-/m² erhältlich. Nachdem Mieter nicht immer mit der notwendigen Sorgfalt mit Echtholzböden umgehen bzw. diese von Natur aus empfindlich sind, empfiehlt sich gegebenenfalls auch die Verlegung eines Vinylbodens, welcher sehr widerstandsfähig ist und ab etwa EUR 40,-/m² erworben werden kann.

²¹¹ vgl. auch A. Pech., A. Kolbitsch, F. Zach, A. Pauser, C. Pöhn, W. Potucek, K. Hollinsky, Decken, 2015, S89

Alle drei genannten Beispiele sind in einer „Klick“-Verlegetechnik-Ausführung erhältlich, aber auch die Verklebung solcher Böden ist möglich. Die Verklebung ist allerdings teurer, da hierfür spezieller Kleber verwendet werden muss und im Zuge einer darauffolgenden Sanierung bei der Entfernung des schadhafte Bodenbelags auch die Verlegeplatten in Mitleidenschaft gezogen werden. Bei der Klick-Verlegetechnik lässt sich der Boden ohne Kleber verlegen und im Schadensfall ohne Beschädigung des „Blindbodens“ wieder entfernen. Ein weiterer Vorteil der Klick-Bodenbeläge ist, dass es Varianten mit bereits aufkaschierter Trittschalldämmung gibt.

In Bereichen der Nassräume sollte ein Estrich eingebracht werden, um anschließend einen wasserdichten Anschluss herstellen zu können (s.o.). Größere Platten erzeugen weniger Fugen und langfristig daher weniger Reinigungsaufwand, allerdings kosten diese in der Anschaffung und bei der Verlegung mehr, als klassische Fliesen im Format 20x20 cm Fliesen. Verkehrsüblich werden heutzutage Fliesen ab 30x60 cm bzw. 60x60 cm bereits als „Großformat“-Fliesen betrachtet und für die Verlegung dieser Platten kommt ein Kostenzuschlag von 25 bis 100 % zu tragen.

Zu beachten ist (und Nutzer sind darauf aufmerksam zu machen), dass Silikonfugen (dauerelastische Fugen zwischen Wand und Wand sowie zwischen Wand und Boden) sogenannte Wartungsfugen sind und regelmäßig erneuert werden müssen, damit die Dichtheit erhalten bleibt.

6.4.6. Verputz / Malerei und Gerüche

Die Malerei in der Beispielwohnung ist vergilbt, teilweise lösen sich die Tapeten, weil diese mit Dispersion übermalt wurden. Bei den gelösten Tapetenbereichen ist erkennbar, dass bereits mehrere Schichten Tapeten übereinandergelegt wurden.

Die alten Tapeten können entweder abgezogen werden, oder müssen mit einem Tapetenlöser bzw. mit Wasser eingeweicht und anschließend abgeschabt werden. Im Zuge dessen ist es nicht unüblich, dass dahinterliegender Putz hohl und nicht mehr kraftschlüssig mit der Wand verbunden ist und sich bei diesen Arbeiten löst. Die entsprechenden Bereiche müssen anschließend neu verputzt werden.

Auf den Grobputz folgt der Feinputz und dieser wird anschließend vollflächig mehrfach gespachtelt und geschliffen und anschließend grundiert und deckend gemalt. Teilweise wurde im Altbau in die Spachtelung ein Fassadennetz eingebracht, um eine nachträgliche Rissbildung zu

vermeiden, etwa bei den Verbindungen zwischen dem Verputz der neu geschlitzten Elektroleitungen und jenem Putz, welcher vor 120 Jahren angebracht wurde.

Der Vorteil der neuen Wandmalerei ist, dass sie üblicherweise den modrigen und alten Duft aus Wohnungen neutralisiert oder zumindest überdeckt. Sollte dies nicht möglich sein, besteht noch die Möglichkeit einer Ozonisierung der Wohnung, bei welcher Ozongeräte aufgestellt werden, um sämtliche Gerüche zu neutralisieren.

6.4.7. Fenster und Türen

In den verbauten Wiener Altbau-Kastenfenstern sind üblicherweise zwei bis vier Millimeter dicke Glasscheiben verbaut. Die Fenster und Türen sind verzogen, lassen sich kaum schließen und sind undicht. Trotz dreier aufeinander geklebter Dichtungsbänder sind Lufteintritte möglich und die Anstriche sind so stark verwittert, dass das blanke Holz bereits vergraut und morsch ist.

Schon allein aus wärmetechnischer Sicht ergibt es Sinn, die Fenster und Türen zu erneuern. Neue Fenster haben üblicherweise eine zwei- oder dreifache Isolierverglasung, welche den Wärme- und Schallschutz der alten Fenster bei Weitem übertrifft. Die Isolierverglasung ist so aufgebaut, dass sich zwischen zwei bzw. drei Glasplatten jeweils ein mit Edelgasen befüllter Hohlraum befindet, um eine noch bessere Dämmwirkung zu erreichen als lediglich mit Luft. Außerdem wird hier der Einschluss von Luftfeuchtigkeit ausgeschlossen, welche sonst bei Temperaturschwankungen dazu führen kann, dass das Isolierglas innen beschlägt.

Beim Austausch der Fenster ist darauf zu achten, ob sich das Objekt in einer Schutzzone befindet, da sodann eine Bauanzeige erforderlich wäre. Beim Austausch der Wohnungstüre gilt es zu beachten, dass diese im Falle eines Tausches gegebenenfalls nach dem heutigen Stand der Technik eingebaut wird und die Anforderungen an den Brand- und Schallschutz erfüllen muss. Dasselbe gilt für etwaige Oberlichter bzw. Fenster neben Wohnungstüren, die gangseitig ausgerichtet sind.

Weiters ist zu beachten, dass Fenster oftmals, gemäß den heutigen Anforderungen zu niedrig eingebaut wurden, sodass in jedem Fall, beim Fenstertausch die Mindestbrüstungshöhe (abhängig von der Mauerstärke)²¹² einzuhalten ist.

²¹² vgl. OIB Richtlinie 4

Die klassischen Wohnungstüren im Wiener Altbau sowie die alten Zimmertüren haben häufig Glaseinsätze, welche nicht aus Sicherheitsglas bestehen. Auch hier ist bei der Sanierung darauf zu achten, dass entsprechend den gängigen Normen²¹³ Sicherheitsglas verbaut wird.

6.4.8. Einbindung des WCs in den Wohnungsverband

Um das aktuell verbaute Gang-WC in den Wohnungsverband zu integrieren, ist nicht nur ein Durchbruch vom Stiegenhaus in die Wohnung erforderlich, sondern auch eine Vermauerung des WCs zum Stiegenhaus sowie eine Adaptierung der Wand zum nebenliegenden WC, um den heutigen Anforderungen des Schall- und Brandschutzes zu entsprechen. Hierzu ist eine Vorsatzschale oder Aufmauerung notwendig, wodurch die gewonnene Fläche wieder reduziert wird.

Beispielfoto zur Orientierung

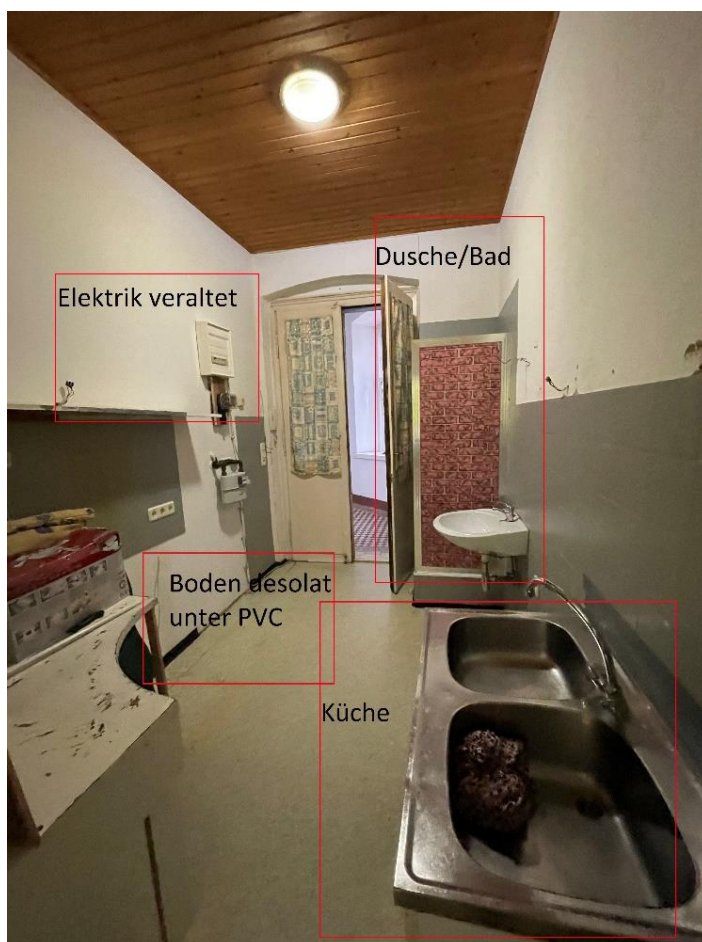


Abbildung 12 Problematikbeispiele Altbau

Quelle der Abbildung: seitens des Autors hergestellt

²¹³ vgl. z.B. OIB Richtlinie 4

Dieses Foto zeigt ein Vorzimmer einer klassischen Substandardwohnung in einem Wiener Altbau, in welcher sich das Gang-WC im Stiegenhaus befindet und das Vorzimmer gleichzeitig die Kochnische und die Badegelegenheit beinhaltet.

Der alte Bretterboden ist mit PVC abgedeckt und Wasser geriet nicht selten durch den mangelhaften PVC-Anschluss an der Duschtasse unter den PVC-Boden, wo es sodann den Bretterboden zerstört hat.

6.5. Sanierungserfordernisse aus wohnrechtlicher Sicht zur Erzielung der Kategorie A

Für die weitere Bearbeitung und Kalkulation stellt die Firma EODEM Consulting UG freundlicherweise einen bereinigten Plan des Grundrissausschnittes aus Beispiel 4 mit den aus der Natur übernommenen IST-Maßen zur besseren Übersicht für diese Masterthesis zur Verfügung, welcher als Grundlage für die weitere Bearbeitung dient.

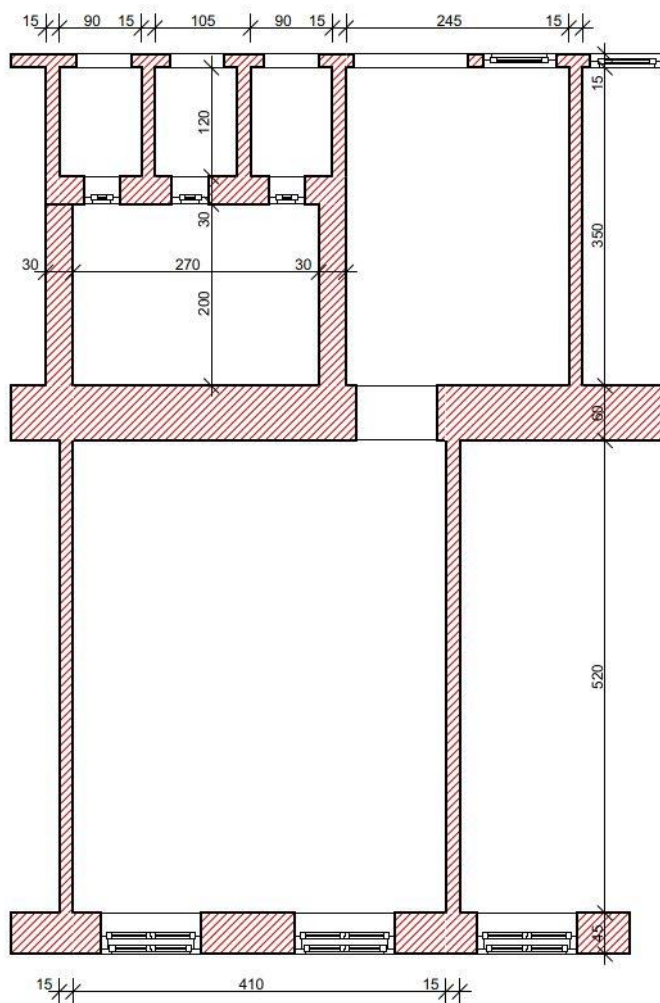


Abbildung 13 Grundriss blanko

Quelle der Abbildung: seitens Fa. EODEM Consulting UG zur Verfügung gestellt

6.5.1. Nutzfläche mindestens 30 m²

Nachdem die Beispiele 1 bis 3 aufgrund der Größe bereits unmöglich so zu sanieren sind, dass eine Kategorie A-Wohnung hergestellt werden kann, da das Kategoriemerkmale der Mindestgröße von 30 m² keinesfalls ausgeglichen werden kann²¹⁴, wird die Musterkalkulation und Müstersanierung vorliegend anhand des Beispiels 4 durchgeführt.

Bezüglich der Wohnungsgröße sind Substandardwohnungen in den höheren Stockwerken einfacher als zur Kategorie A sanierbar, da mit zunehmender Höhe die Außenmauern „dünner“ werden, da die erforderliche Lastabtragung mit zunehmender Stockwerkshöhe geringer wird und die Fläche der Räume somit „wächst“.

Bereits jetzt ist erkennbar, dass die Einhaltung der Kategoriemerkmale durchaus problematisch sein kann, wenn deren Ziel die Herstellung einer wohnrechtlichen Normwohnung ist.

Im vorliegenden Fall erreicht die gegenständliche Wohnung zwar keine 30 m², jedoch besteht die Möglichkeit, das rechte Gang-WC (auf den vorliegenden Plan schauend) in den Wohnungsverband einzugliedern. Durch die Einbeziehung des Gang-WCs würden dann zu den 29,90 m² der bestehenden Wohnung etwa 1,08 m² hinzukommen, was 31,08 m² ergibt und somit das Kategoriemerkmale erfüllt ist.

Zu beachten ist, dass das Badezimmer in die Wohnung eingebaut werden muss – dessen Wände von der Wohnungsfläche aber wieder abgezogen werden müssen (s.o.). Es bleibt daher nicht viel Spielraum und die Fläche ist exakt zu berechnen und in der Praxis auch möglichst präzise zu arbeiten. Beachtet werden muss auch, dass die Wand zum anliegenden Gang-WC baurechtlich adaptiert werden muss, um als neue Wohnungstrennwand zu gelten²¹⁵, wodurch wieder Platz verloren geht.

Notfalls könnte ggf. auch in Betracht gezogen werden, das mittlere Gang-WC miteinzubinden. Dies schafft zwar ein unverhältnismäßig großes WC, aber wenn dadurch jedenfalls die 30 m² erreicht werden, ist dies ein nicht unerheblicher wirtschaftlicher Mehrwert. Alternativ kann in diesem Fall auch der Lichthof geöffnet und ein Boden sowie eine Decke eingezogen werden, um zusätzliche Fläche zu schaffen (s.o.).

²¹⁴ OGH, 15.01.1985, 5 Ob 84/84.

²¹⁵ vgl. z.B. § 116 Abs 1 Wr. BO

Im Wohnungseigentum ist die Umsetzbarkeit beider Varianten von der Einstimmigkeit der Wohnungseigentümer abhängig, da es sich hierbei um eine Verfügung handelt und allgemeine Teile des Hauses beansprucht werden müssten.²¹⁶ Auch wenn es sich in der ursprünglichen Entscheidung um Fenster handelt, legt der OGH deutlich fest, „[...] dass zu den allgemeinen Teilen des Hauses alles gehört, was sich außerhalb eines Mietgegenstands befindet [...]“²¹⁷. Kürzlich erst hatte sich der OGH mit der Frage auseinander zu setzen, welche rechtlichen Folgen sich aus der eigenmächtigen Vergrößerung eines Wohnungseigentumsobjektes durch einen Wohnungseigentümer ergeben.²¹⁸ Jene bezog sich zwar auf eine Terrasse, jedoch darf angenommen werden, dass diese Sichtweise analog auch für die Einbeziehung allgemeiner Teile heranzuziehen ist.

6.5.2. Brauchbarkeit

Das nach notwendig zu erfüllende Merkmal der Brauchbarkeit einer Wohnung, welche generalsaniert wird, ist wohl nicht in Frage zu stellen. Es wird davon ausgegangen, dass die Sanierung sach- und fachgerecht durchgeführt wird, die entsprechenden Normen eingehalten werden und von der Wohnung nach deren Fertigstellung keinerlei Gefahr für Gesundheit, Leib oder Leben ausgeht.

Im Hinblick auf die durchzuführenden Arbeiten wird die objektive Brauchbarkeit bei Wohnungsübergabe jedenfalls gegeben sein.²¹⁹

Die zweifelhafte Elektrik war in den vergangenen Jahren immer wieder der „Knackpunkt“ für die Beurteilung der Brauchbarkeit einer Wohnung. Seit 2010 haben Vermieter vor Vermietung einer Wohnung gem. § 2 Abs 1 MRG einen Elektrobefund erstellen zu lassen, welcher dem Mieter ausgehändigt oder jedenfalls bei Vertragsunterfertigung ausgehändigt werden muss. Als Betreiber einer elektrischen Anlage besteht überdies die behördliche Verpflichtung, die Anlage alle fünf Jahre überprüfen zu lassen.²²⁰ Der sogenannte „E-Befund“ soll sicherstellen, dass die elektrische Anlage den Bestimmungen des Elektrotechnikgesetzes (ETG 1992) entspricht und ein Mieter darf bei Unterlassung der Übergabe dieses Befundes nicht davon ausgehen, dass die elektrische Anlage ordnungsgemäß funktioniert.

²¹⁶ vgl. auch § 16 Abs 2 WEG iVm § 828 ABGB

²¹⁷ OGH, 31.08.2010, 5 Ob 123/10i.

²¹⁸ OGH, 29.08.2023, 5 Ob 147/23p.

²¹⁹ R. Pesek, Vereinbarungen über die Brauchbarkeit des Mietgegenstands im WGG (31.03.2020), immolex 2020, 113 (Heft 4/2020)

²²⁰ ÖVE/ÖNORM E8001, Teil 6-62, vgl. auch <https://www.stadt-wien.at/immobilien-wohnen/energie/ein-elektrobefund-ist-gesetzlich-alle-5-jahre-zu-erstellen.html> (abgerufen am 30.11.2023)

6.5.3. Mindestens ein Zimmer

Bei einem etwa 21 m² großen Raum ist auch umgangssprachlich von einem Zimmer die Rede. Inwiefern bei einem etwa 20 m² großem Vorraum und einem 10 m² Kabinett bei Letzterem von einem „wohnrechtlichen Zimmer“ die Rede sein kann, wurde bislang nicht ausjudiziert.

Wohnrechtlich wird das Kategoriemerkmale „Zimmer“ vorliegend mit > 20 m² jedenfalls erfüllt sein.

6.5.4. Küche oder Kochnische

Während wohnrechtlich die Küche bzw. die Kochnische über zumindest eine taugliche Kochgelegenheit und eine Abwaschmöglichkeit verfügen muss, um das Kategoriemerkmale der „Küche“ zu erfüllen²²¹, wird bei Generalsanierungen üblicherweise ein fertiger Küchenblock eingebaut. Dies unter anderem auch deshalb, weil üblicherweise die Zielgruppe für solch platzsparende Wohnungen nicht über die finanziellen Mittel verfügt, selbst eine Küche einzubauen, weshalb sich dadurch die Gruppe der potenziellen Mieter verringert. Sollte eine Befristung des Mietvertrages angedacht sein, wird der Kücheneinbau auf Mieterkosten für einen Mietvertrag, der z.B. auf drei Jahre befristet abgeschlossen wird, für den Mieter ebenfalls uninteressant sein – dies deckt sich auch mit den Erfahrungen des Autors und den Ausführungen von Mietinteressenten an den Autor für solche Wohnungen.

Um einen Abschlag zu vermeiden, sollte die Küche, wenn sie schon über kein Fenster verfügt, welches ins Freie entlüftet, jedenfalls mechanisch entlüftbar sein, da die produzierten Dünste und Gerüche der Kochnische in der selbigen verbleiben müssen bzw. sich nicht auf die anderen Räumlichkeiten auswirken/ausbreiten dürfen.²²²

Beim vorliegenden Grundriss kann die Küche entweder in das Zimmer eingebaut werden und der Raum sodann als Wohnküche dienen, oder aber sie wird im Vorzimmer positioniert.

²²¹ MietSlg 55.291 = immoLex 2003/105 (Pfiel); immoLex 2011/45 (Maier-Hülle)

²²² MietSlg 38.343: LGZ Wien, 31.07.1986, 41 R 185/86.

6.5.5. Vorraum

Der Vorraum dient der räumlichen Abtrennung und dazuhin, dass man aus dem allgemeinen Stiegenhausflur nicht in einen anderen Raum tritt, welcher kategorierelevant ist, wie zum Beispiel die Küche, das Bad oder das Zimmer.²²³

Eine klar definierte Raumgröße für den Vorraum gibt es nicht. Der OGH entschied jedoch, dass ein 4 m² Vorraum mit einer Kochnische zu klein sei, um als eigenständiger Vorraum das Kategoriemerkmal zu erfüllen.²²⁴

Die Positionierung des Vorraumes ist in diesem Fall daher vorgegeben und nicht disponibel. Es ist lediglich darauf zu achten, dass das Kategoriemerkmal nicht durch einen Badezimmereinbau oder Kücheneinbau im Vorzimmer verloren geht.

6.5.6. Klosett

Für das Erreichen der Kategorie A ist es erforderlich, dass die Abortmöglichkeit innerhalb des Wohnungsverbandes liegt bzw. dass diese erreichbar ist, ohne die Wohnung verlassen zu müssen.²²⁵

Im vorliegenden Beispiel besteht diese Möglichkeit, wenn ein Durchbruch und Türeinbau zwischen WC und Vorzimmer durchgeführt wird. Jedenfalls zu beachten sind hierbei die Eigentumsverhältnisse. Weiters ist auch zu beachten, dass ein Durchbruch bauanzeigepflichtig bzw. bewilligungspflichtig sein kann, auch wenn keine tragenden Wände entfernt werden.²²⁶ Dies hat seinen Grund in der aussteifenden Funktion – gegebenenfalls ist ein Stahlrahmen einzubauen.

Im Mietshaus wäre ggf. zu prüfen, ob dieses Gang-WC einem etwaigen anderen Mieter/Eigentümer ebenfalls zur Verfügung steht, um nicht in fremde Bestandrechte einzugreifen.

²²³ OGH, 20.11.2012, 5 Ob 173/12w.

²²⁴ OGH, 25.01.2000, 5 Ob 304/99p.

²²⁵ OGH, 28.03.1995, 5 Ob 52/95. vgl. auch OGH, 10.09.1985, 5 Ob 73/85.

²²⁶ vgl. z.B. § 60 Abs 1 lit c Wr. BO iVm § 62 Abs 1 Z 4 Wr. BO

6.5.7. Badegelegenheit dem zeitgemäßen Standard entsprechend

Um eine zeitgemäße Badegelegenheit entsprechend dem Kategoriemerkmal zu schaffen, ist es erforderlich, eine gewisse (aber nicht bestimmte) Größe einzuhalten, welche zum An- und Auskleiden sowie zum Abtrocknen ausreichend ist. Eine Stehfläche von 78 x 118 cm ist laut Judikatur hierfür ausreichend.²²⁷

Die Belüftung ins Freie ist jedenfalls erforderlich, damit das Badezimmer als zeitgemäß eingestuft werden kann.²²⁸ Eine Heizmöglichkeit sowie laufendes Warmwasser müssen im Badezimmer ebenfalls vorhanden sein, um dem zeitgemäßen Standard zu entsprechen.²²⁹

Im Zuge der Generalsanierung und der damit einhergehenden Neuherstellung des Badezimmers sind die aktuellen baulichen Vorschriften und Normen einzuhalten, wodurch dann die Zeitgemäßheit nach MRG erfüllt ist. Eine entsprechende Be-/Entlüftung sowie fachgerechte Abdichtung, Feuchtigkeitsisolierung und Leitungsverlegung liegen somit bei fachgerechneter Durchführung der Sanierungsarbeiten ohnehin vor.

Die Wandstärke des Badezimmers sollte dünn, aber ausreichend geplant und genau berechnet und aufgestellt werden, um nicht das Kategoriemerkmal der 30 m² zu verlieren.

6.5.8. Eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage oder eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung

Der zeitgemäße Standard einer Heizung ist zwar nach dem Gesetz nicht erforderlich²³⁰, aber im Zuge einer Sanierung jedenfalls sinnvoll. Dies auch, um nicht während eines aufrechten Mietverhältnisses das Heizsystem bzw. die Heizungsanlage tauschen zu müssen.

Die gängigsten Varianten, eine Heizungsanlage in einer Wohnung zu verbauen, wenn das Haus weder an die Fernwärme angeschlossen ist, noch das Haus über eine Hauszentralheizungsanlage verfügt, sind heutzutage die Gasetagenheizung und die Elektroheizung.

Beide Varianten sind in der gegenständlichen Wohnung umsetzbar.

²²⁷ MietSlg 55.290

²²⁸ OGH, 13.05.2003, 5 Ob 103/03p.

²²⁹ OGH, 14.09.1993, 5 Ob 52/93. und OGH, 25.04.1995, 5 Ob 58/95.

²³⁰ Immolex 1992/53

6.5.9. Warmwasseraufbereitung

Die Warmwasserversorgung muss für die Erfüllung des Kategoriemerkmals sowohl im Badezimmer als auch in der Küche vorhanden sein.²³¹

Gängige Methoden für die Warmwasseraufbereitung, wenn das Haus über keine zentrale Warmwasseraufbereitung verfügt oder nicht an die Fernwärme angeschlossen ist, sind Gasthermen oder Elektro-Warmwasserboiler. Gas-Durchlauferhitzer werden nach Erfahrung des Autors nur noch sehr selten bei aufrechten Mietverhältnissen im Schadensfall ausgetauscht, da eine Änderung des Heiz- und Warmwassersystems in einer vermieteten Wohnung eher aufwändig ist.

Im vorliegenden Fall erscheint die Erzeugung von Warmwasser über eine Gas-Kombitherme sinnvoll, wenn eine solche für die Heizungsanlage verbaut wird.

Soll die Wohnung elektrisch geheizt werden, ist ein elektrischer Warmwasserboiler sinnvoll und vergleichsweise wirtschaftlich in der Anschaffung.

6.5.10. Kategorieausgleich

Nochmals festzuhalten ist, dass keines der oben genannten Kategoriemerkmale fehlen darf, um eine Kategorie A-Wohnung nach dem MRG zu erzielen.

Unabhängig von jeglicher Ausstattung ist es unmöglich, auch nur auf ein Merkmal zu verzichten, da es bei der Kategorie A keinen sog. Kategorieausgleich gibt – hierzu fehlt das Vorhandensein einer höheren Kategorie.²³²

7. Steuerlicher Exkurs

Die Sanierung einer Wohnung zu kalkulieren ist überschaubar.

Die steuerlichen Vor- und Nachteile einer Sanierung sowie der Umfang der Sanierung ergeben wirtschaftlich betrachtet bereits einige steuerliche Fragen. Auch die Vielfalt von in Österreich möglichen Rechtsformen werden entsprechend unterschiedlich steuerlich behandelt.

Während einerseits zum Beispiel bei der Gesellschaft mit beschränkter Haftung die Verluste unter dem Titel „Verlustvortrag“ über Jahre mitgetragen werden und dadurch einen anderen

²³¹ OGH, 02.05.1989, 5 Ob 33/89. vgl. auch OGH, 20.11.1984, 5 Ob 80/84.

²³² OGH, 15.01.1985, 5 Ob 84/84.

steuerlichen etwaigen Mehr- bzw. Stellenwert haben können, ist die Steuerbelastung eines Einzelunternehmers oder einer Personengesellschaft ganz anders.

Auch sogenannte Kleinunternehmer oder Privatpersonen können anders steuerlich behandelt werden und gibt es diverse Themen, wie zum Beispiel die sogenannte Liebhaberei²³³, welche steuerlich enorme Auswirkungen haben kann. Nicht nur einkommenssteuerrechtlich, sondern auch umsatzsteuerrechtlich gibt es hier zum Teil große Unterschiede.

Aufgrund dieser Vielzahl von Möglichkeiten, welche sich auf unterschiedliche Variablen berufen, könnte allein dieser Themenbereich für eine Masterarbeit ausreichen. Aufgrund dieses enormen Umfangs werden in dieser Masterthesis einzelne steuerliche Themen nur als Exkurs behandelt.

7.1. Steuerliche Abschreibung

Die Abschreibung bei Anlagevermögen (und Umlaufvermögen) ist eine Erfassung und Verrechnung von Wertminderungen. Mit diesen wird der Gewinn gemindert.

Beispiel:

Ein Smartphone wird am 1. März 2023 um EUR 1.600,- netto angeschafft. Je nach Branche und Verwendung dieser Anlage ist eine andere Nutzungsdauer anzusetzen. In diesem Fall wird eine Nutzungsdauer von 4 Jahren angenommen, was bedeutet, dass 2023, 2024, 2025 und 2026 jeweils EUR 400,- abgeschrieben werden können. Eine allfällige Halbjahres-Afa (Absetzung für Abnutzung) muss ebenfalls berücksichtigt werden (nicht nur bei der Inbetriebnahme, sondern auch beim Ausscheiden eines Wirtschaftsgutes).²³⁴

Geringwertige Wirtschaftsgüter, das sind jene Güter/Anlagen, welche 2023 einen Preis von EUR 1.000,- netto nicht überschreiten, können sofort (sprich im selben Jahr) mit der vollen Summe abgeschrieben werden.

Bei Eigentumswohnungen bzw. Liegenschaften verhält sich das ähnlich. Zu beachten ist, dass hier der „Grund und Boden“ gesondert vom „Gebäude“ abgeschrieben werden.

Anders als bei Liegenschaften ist die Nutzungsdauer bei kleineren Anlagen nicht klar definiert bzw. vorgegeben, sondern ist auf die „betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer“ abzustellen. Einem Grafiker wird wohl eine kürzere Nutzungsdauer für einen Computer zuzurechnen sein, als sie zum Beispiel ein Rechtsanwalt hat, weil die Leistung des PCs für einen Grafiker möglichst am

²³³ vgl. Liebhabereiverordnung

²³⁴ M. Freithofnig, Masterthesis Degressive Abschreibung, 2022, S22 f

aktuellen Stand sein muss, während für einen Anwalt ein drei Jahre alter Computer für die laufenden Office-Anwendungen ausreichen wird.

Während es in Deutschland eine sogenannte „AfA-Tabelle“ (Absetzung für Abnutzung [steuerlicher Begriff] bzw. Abschreibungs- [unternehmerischer Begriff]-tabelle) gibt, gibt es eine solche in Österreich nicht und muss daher „geschätzt“ bzw. angenommen werden. Das Bundesministerium für Finanzen gibt an, dass grundsätzlich die amtliche AfA-Tabelle aus Deutschland verwendet werden kann; trotzdem sei die Nutzungsdauer individuell zu bestimmen.²³⁵

7.2. Instandhaltung

Die Instandhaltung fällt in den Bereich der Erhaltungsaufwendungen und ist grundsätzlich sofort abzuschreiben oder auf Antrag über 15 Jahre zu verteilen, wenn es sich nicht um jährlich anfallende Aufwendungen handelt.

Instandhaltung liegt dann vor, wenn es zu keiner wesentlichen Nutzwertsteigerung kommt.

Grundsätzlich betrifft dies Arbeiten, welche dazu dienen, ein Gebäude im ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten.

Beispiele für die Instandhaltung sind laufende Wartungsarbeiten, Reparaturen, Verputzausbesserungen, Ausmalen des Stiegenhauses, etc.

7.3. Instandsetzung

Die Instandsetzung ist ebenfalls ein Bereich der Erhaltungsaufwendungen.

Bei Instandsetzungsaufwendungen gilt es zu differenzieren, ob diese für Wohnzwecke oder für Büro-/Geschäftszwecke getätigt werden. Im Falle von Wohnzwecken sind diese Aufwendungen auf 15 Jahre zu verteilen, während bei Letzteren die sofortige Absetzbarkeit möglich ist bzw. auf Antrag ebenfalls auf 15 Jahre abgesetzt werden können.

Instandsetzungsbeispiele wären wie folgt der Austausch von Türen, Austausch von Wasserinstallationen, Trockenlegung der Mauern, etc..

²³⁵ <https://www.usp.gv.at/steuern-finanzen/betriebseinnahmen-und-ausgaben/abschreibung.html> (abgerufen am 18.11.2023)

7.4. Herstellungsaufwand

Vom sogenannten Herstellungsaufwand ist bei Investitionen in bestehende Liegenschaften dann die Rede, „[...] wenn etwas Neues geschaffen oder die Wesensart des Gebäudes wesentlich verbessert wurde.“²³⁶ Dies ist zum Beispiel der Fall bei der erstmaligen Errichtung einer Aufzugsanlage oder bei der Umstellung der Wärmeversorgung von Öl auf Fernwärme bzw. beim Zusammenlegen von Wohnungen.

Im Falle eines Herstellungsaufwandes sind diese Kosten zu „aktivieren“ und können auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes über die Abschreibung steuerlich geltend gemacht werden.²³⁷

In Ausnahmefällen besteht beim Vorliegenden entsprechender Voraussetzung die Möglichkeit auf Antrag den Aufwand auf 10 bzw. 15 Jahre, anstatt auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes abzuschreiben.

7.5. Liebhaberei

Werden aus Vermietungstätigkeiten langfristig Verluste erzielt, kann die Finanzbehörde diese Tätigkeit als Liebhaberei qualifizieren.

Allfällig geltend gemachte Vorsteuer könnte aufgrund von Liebhaberei wieder zurückgefordert werden. Aufwendungen können nicht mehr steuerlich geltend gemacht werden und Verluste können nicht mehr steuerlich anerkannt werden.

Ist die Liebhaberei einmal vorhanden, sind allfällige Gewinne steuerfrei. Werden allerdings zum Beispiel durch Umstrukturierungen während der Liebhaberei laufend Gewinne erzielt, können Betriebe wieder steuerpflichtig werden, jedoch ist es dann nicht nachträglich möglich, die vorangegangenen Verluste steuerlich geltend zu machen.

Im Bereich der Vermietung und Verpachtung differenziert man zwischen der „kleinen Vermietung“ und der „großen Vermietung“. Während bei der kleinen Vermietung ein Zeitraum von 20 + 3 Jahren vorgegeben wird, in dem ein Gesamtüberschuss zu erwarten ist, da ansonsten Liebhaberei unterstellt wird, sind es bei der großen Vermietung 25 + 3 Jahre.²³⁸

Für diese Prüfung ist eine sogenannte Prognoserechnung zu erstellen.

²³⁶ O. Ginhör, ÖHGB Immobilien und Steuern 2023, S56

²³⁷ Rainer/Riss/Fidler, Handbuch des Miet- und Wohnrechts, 2015, Kapitel 5.2.3.4

²³⁸ B. Renner, Liebhaberei bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, Heft 2/2019

7.6. Technische und wirtschaftliche Nutzungsdauer

Grundsätzlich versteht man unter Nutzungsdauer die Nutzungszeit für einen Gebrauchs- bzw. Vermögensgegenstand und kommt dieser Begriff aus dem Steuerrecht bzw. der Betriebswirtschaftslehre. Die Nutzungsdauer ist von mehreren Faktoren, wie zum Beispiel Überbeanspruchung, Korrosion, Bedienungsfehler, geplante Obsoleszenz, etc. abhängig und ist zwischen der technischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Nutzungsdauer zu differenzieren.

Die technische Nutzungsdauer stellt darauf ab, wie lange ein Vermögensgegenstand eine technisch nutzbare Leistung erbringen kann.²³⁹

Durch Reparaturen, Wartungen und Instandhaltungen kann die technische Nutzungsdauer verlängert werden.

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist üblicherweise kürzer als die technische Nutzungsdauer und kann maximal so hoch sein, wie die technische. Sie zielt darauf ab, wie lange ein Gegenstand wirtschaftlich sinnvoll, sprich rentabel, genutzt werden kann. Wenn die Wirtschaftlichkeit bzw. die Produktivität sich so stark verschlechtern, dass sich der Gewinn mindert, spricht man vom Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer.

Die rechtliche Nutzungsdauer ergibt sich zum Beispiel aus der Laufzeit von Leasing-, Miet- oder Pachtverträgen. Aber auch Konzessionen und Patente und deren Dauer sind dafür oft von Relevanz.

„Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der technischen und wirtschaftlichen Nutzungsdauer und setzt eine regelmäßige Instandhaltung des Gebäudes voraus.“²⁴⁰

²³⁹ I. Richter, Technische Nutzungsdauer und AfA bei Mietobjekten, 2023, RV/5100952/2019, StExp 2023/213

²⁴⁰ Meisl, Basiswissen Immobilienrecht, Stand 1.06.2023, Kapitel 15

8. Rechenbeispiel anhand der Synapse zwischen baurechtlichen und wohnrechtlichen Sanierungserfordernissen – samt Expertise für das gegebene Beispiel

Die Sanierungsmöglichkeiten sind in jedem Gewerk von Arbeitsumfang und Materialenauswahl unzählig unterschiedlich. Aufgrund der vorliegenden Forschungsfrage wird die Wohnung keiner high-class Sanierung unterzogen, sondern erhält Standardmaterialien. Es wird folgend vordergründig eine mid-budget Sanierung angestrebt und bearbeitet, da die Distanz zu einer reinen low-budget Sanierung gehalten werden soll, um nicht nach den ersten etwaigen Mieterwechseln nach drei bzw. sechs Jahren erneut sanieren zu müssen.

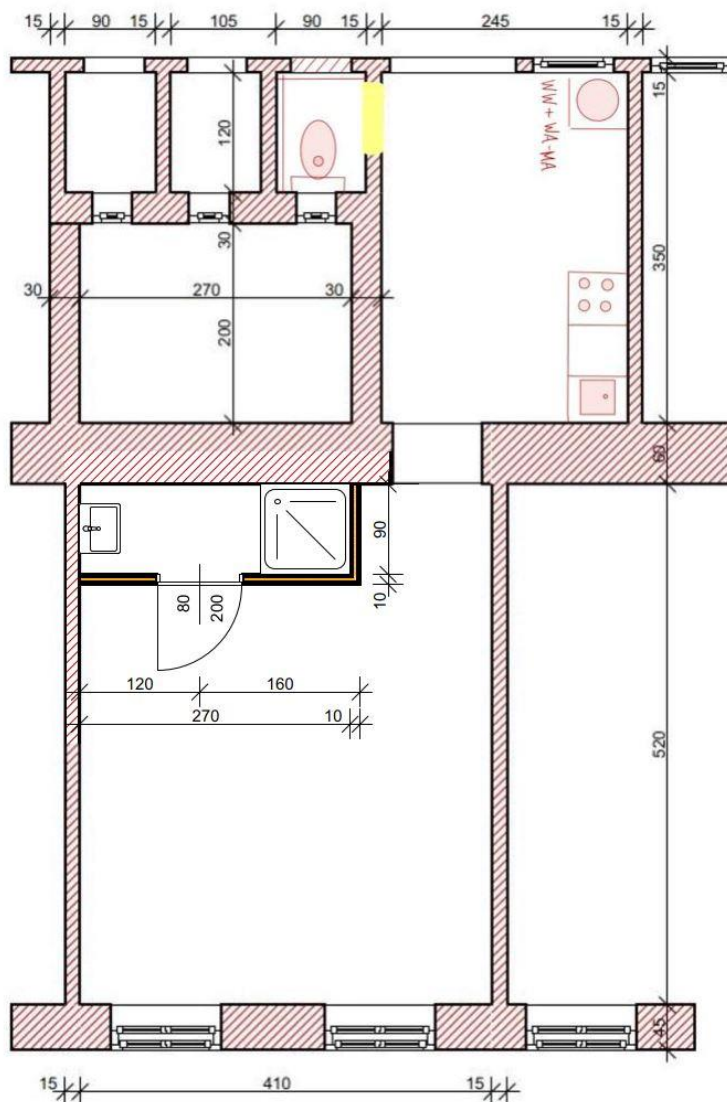


Abbildung 14 Grundriss mit Bad- und Kücheneinbau

Quelle der Abbildung: seitens Fa. EODEM Consulting UG zur Verfügung gestellt und durch den Autor mit Genehmigung verändert

8.1. Grundrissänderungen aus technischer und wohnrechtlicher Sicht:

Folgende Änderungen müssten am vorhandenen Grundriss sinnvoll vorgenommen werden, um die Erreichung der Kategoriemerkmale wirtschaftlich zu erzielen.

8.1.1. Kochgelegenheit:

Wie bereits erwähnt muss entweder das Badezimmer oder die Küche im Zimmer positioniert werden.

Nachdem das Anlaufen des Kühlschrankkompressors im Wohnzimmer, später Schlafzimmer, am Schlafen hindern kann, wurde das Badezimmer im vorliegenden Beispiel im Zimmer positioniert und die Küche als Kochnische im Vorraum.

Ein Vorraum mit Kochnische mit 8,58 m² sollte wohnrechtlich tauglich für die Erfüllung des Kategoriemerkmals „Vorraum“ sein. 100 % Rechtssicherheit ist nicht gegeben, da sich diese Feinregelungen nur durch Judikate feststellen lassen.

Küchen gibt es in allen Größen und bieten sich die Kleinküchen mit 150-180 cm Küchenzeilenlänge ideal für kleine Wohnungen an.

Ein Spülbecken mit Armatur und Wasserablauf sowie eine Kochplatte, welche in diesem Fall elektrisch betrieben wird, erfüllen nach den bisherigen Urteilen ebenfalls die Mindestanforderungen für eine wohnrechtliche Kochgelegenheit.

Bauphysikalisch wäre es sinnvoll, die Waschmaschine aufgrund der Feuchteproduktion bestenfalls nicht in einem kleinen Badezimmer, sondern in einem „offenen“ Raum aufzustellen.

Der Bereich hinter der Wohnungseingangstüre eignet sich hierfür ideal und lässt sich darüber platzsparend der elektrische Warmwasserboiler montieren. Alternativ kann man diese beiden Geräte auch seitlich der Küchenzeile an der Mittelmauer positionieren, was jedenfalls sinnvoll wäre, wenn anstatt eines Elektroboilers eine Gastherme verbaut werden soll und diese einen Anschluss an den Rauchfang benötigt.

8.1.2. Badegelegenheit:

Das Badezimmer bzw. die zeitgemäße Badegelegenheit wird über eine Dusche, eine Heizung, eine Entlüftungsmöglichkeit sowie über ein Waschbecken verfügen. Um die bauliche Zeitgemäßheit in Sachen Abdichtung zu erreichen, ist es heutzutage ausreichend, wenn die Arbeiten im Zuge einer Neuherstellung fachgerecht und nach Norm erfolgen.

Wie bereits beim Punkt „*wohnrechtlicher Sanierungsbedarf*“ erwähnt, benötigt es neben den Anlagen für die widmungsgemäße Nutzung als Badezimmer auch eine entsprechende „Freifläche“ für das An- und Auskleiden, wie auch das Abtrocknen und soll hierfür eine Stehfläche von 78 x 118 cm jedenfalls ausreichen²⁴¹.

Eine objektiv nicht zu beengende Standard-Duschtasse hat Maße ab 80 x 80 cm und ist die Standardgröße von großzügigen Waschtischen anfangend bei etwa 50 cm Breite und 40 cm Tiefe.

Die Entlüftung kann entweder über einen etwaig freien umzuwidmenden Rauchfang erfolgen oder aber mittels einer Kernbohrung in den Lichthof. Es empfiehlt sich der Einbau eines Lüfters mit Hygrostatsteuerung bzw. die Verbindung des Lüfters mit dem Badezimmerlicht und einem entsprechenden Nachlauf, um die feuchte Luft auch nach Benutzung noch gesichert abgeführt zu wissen, um langfristig Schimmelbildung zu vermeiden.

In diesem Beispiel bzw. der folgenden Skizze wird mit einer großzügigen 90 x 90 cm Duschtasse sowie mit einem 60 x 60 cm Waschtisch inkl. Verbau kalkuliert. Die freie Fläche dazwischen beträgt 120 x 90 cm.

Die Türe sollte ins Zimmer offenbar sein und links angeschlagen werden. Damit die dahinterliegende Fläche nicht zum „verlorenen Raum“ wird, wäre zum Beispiel eine verbaute Kastenwand bzw. ein Schrank sinnvoll. Alternativ macht auch eine Schiebetüre Sinn, einerseits um Platz zu sparen, andererseits sind diese meist nicht dicht, sodass anfallende Feuchte in dem kleinen Raum jedenfalls entweichen kann und möglichst nicht zu Schimmel führt.

Die Wände des Badezimmers sollten aufgrund der geplant zu erreichenden 30 m² möglichst dünn ausgestaltet sein und empfiehlt sich hierzu entweder eine 7,5 cm Porenbetonsteinwand oder eine Trockenbauständerwand mit zum Beispiel 5 cm Profilen plus beidseitiger Beplanung. In beiden Fällen ist die Mauer rasch und günstig gebaut und weist im fertigen Zustand etwa 10 cm Wandstärke auf. Im Falle der Trockenbauwand ist der Vorteil, dass zwischen den Ständerwandprofilen Dämmwolle eingebracht werden kann, welche als Schalldämmung wirkt und im Bereich des Waschbeckens könnten darin die Wasser- und Abwasserrohre innerhalb der Wand verlegt werden.

²⁴¹ MietSlg 55.290

Kalkuliert wird mit einer aufzustellenden Duschtasse anstatt mit einer bodenebenen Dusche, da im Falle einer Siphonverstopfung dieser leichter zu reinigen ist und im Schadensfall die Tasse leichter/wirtschaftlicher zu tauschen ist, da der Fliesenboden und die Abdichtungsebene bestenfalls nicht zerstört werden müssen. Anhand der Dusche ist erkennbar, dass das Gefälle der Duschtasse zur Raummitte zeigt, dies, da im Duschtassensockel eine Revisionstüre verbaut wird, um Wartungsarbeiten am Duschtassensiphon einfach und gut erreichbar vornehmen zu können.

Der Bodenaufbau im Badezimmerbereich wird erneuert. Statt der jahrhundertalten Beschüttung wird neue Beschüttung, eine Folie, Trittschalldämmung sowie ein neuer Estrich eingebracht. Der neue Estrich kann sodann für sich und an den Wandanschluss abgedichtet werden, bevor die Fliesen verlegt werden. Als Zwischenschritt wäre eine elektrische Fußbodenheizmatte einfach einzubringen und bringt diese in Anbetracht zu den Kosten einen komfortablen Mehrwert, weshalb dies in der Kalkulation berücksichtigt wird.

Das Gefälle muss nach Norm mindestens 1 % betragen²⁴², was umgerechnet bedeutet: Pro Laufmeter Rohr muss dieses 1 cm tieferliegender in Flussrichtung gelegt werden. Das Rohr selbst hat einen Durchmesser von 40 bzw. 50 mm und ist an den Muffen, bei denen 2 Rohren ineinandergesteckt werden nochmals etwa 10 mm dicker.

In der vorliegenden Grundrissituation wird die Waschbeckenablaufleitung in der Mittelmauer in Richtung Dusche geführt, dort verbindet sich sodann diese Leitung mit der Duschablaufleitung und führt vom Badezimmer über das Zimmer, durch das Vorzimmer in Richtung WC, wo es sodann in den Fallstrang einmünden wird.

Im Bereich des Vorzimmers schließt sich an diese im Boden liegende Leitung jene Leitung an, welche zuvor bereits die Abwasserleitung der Küche mit jener der Waschmaschine und des Warmwasserboilers bzw. der Therme verbunden hat.

Die Zuleitung des Wassers wird in Altbauten oftmals im Fallstrangbereich vertikal vom Keller hinauf mitgeführt. Die Zuleitung der Küche, Waschmaschine und des Boilers erfolgt erst aus dem WC kommend mit der Leitungsführung an der Decke und anschließend mit vertikalen Stichen zu den entsprechenden Verbrauchern. Die Decke im WC und Vorzimmer wird an-

²⁴² ÖNORM B2501:2015, S15

schließend mit Trockenbauplatten abgehängt. Dadurch ist rasch sichtbar, wenn es einen Schaden an der darüberliegenden Wasserleitung gibt und nachdem im Vorzimmer der Vorzählersicherungskasten verbaut wird, erspart sich der Elektriker im Vorzimmer einiges an Stemmarbeit und in weiterer Folge Verputzarbeiten.

Die Zuleitung von Warm- wie auch Kaltwasser zum Badezimmer erfolgt ebenfalls über der abgehängten Decke des Vorzimmers, anschließend ein kurzes Stück in der Mittelmauer und in weiterer Folge in der Trockenbauwand bis zu den Anschlüssen des Badezimmers.

8.1.3. WC im Wohnungsverband:

Der Durchbruch zum Gang-WC muss durchgeführt und anschließend eine Türzarge verbaut werden. Im Zuge dessen muss - die Statik - beachtend mindestens ein Überlager eingebaut werden, wobei der Tenor inzwischen dahingehend ist, dass ein Stahlrahmen eingebaut werden muss, was sehr kostenintensiv ist. Der Stahlrahmen wird dafür notwendig erachtet, dass vor dem Durchbruch die Wand eine gewisse Steifigkeit hat. Durch den Durchbruch und den Einbau eines Überlagers werden die vertikal wirkenden Kräfte aufgefangen; den horizontalen Kräften, welche zum Beispiel im Falle eines Erdbebens wirken, kann damit nicht genüge getan werden. Der eingebaute Stahlrahmen bietet dieses biegesteife Element und leitet sich daher aus der „Erdbebennorm“²⁴³ ab und ist bei der Herstellung eines Durchbruches jener Gedanke im Vordergrund zu wahren, dass die statische Situation nicht verschlechtert werden soll.

Nachdem der Raum „WC“ neu in den Wohnungsverband eingegliedert wird und damit nicht mehr „Altbestand“ ist, ist es erforderlich, dass die neue wohnungsabgrenzende Wand die Erfordernisse einer Wohnungstrennwand in Hinsicht auf Brand- und Schallschutz erfüllt. Dasselbe gilt für die ehemalige Türe vom Stiegenhaus zum diesem WC, welche ausgebaut und vermauert werden muss.

Bei der Eingliederung des WCs in den Wohnungsverband hängt die Art und Weise des Sanierungserfordernisses stark vom jeweiligen Referenten der Baupolizei ab. Während einerseits die oben erwähnte Variante der „neuen WC-Wohnungstrennwand“ zum Sanierungserfordernis zählt, wird seitens der Baupolizei auch die Meinung vertreten, dass durch die Raumerweiterung der Tatbestand einer „neue Wohnung“ vorliegt. Dann wäre die gesamte Wohnung hinsichtlich Brandschutz und Schallschutz nachzurüsten. Dies bedeutet nicht nur einen enormen Mehraufwand, weil die Decken, Böden und Wohnungstüre entsprechend nachgerüstet werden müssten,

²⁴³ Eurocode1 und Eurocode 8 vgl. auch DIN EN1998-1

sondern durch die Aufdopplung der Wände mittels Vorsatzschale, welche sodann erforderlich wäre, wären im vorliegenden Beispiel die 30 m², welche für die Kategorie A Sanierung es anzustreben gilt, nicht mehr erreichbar.

Die Erfahrung des Autors zeigt, dass die Baupolizei üblicherweise kulant bei den Sanierungserfordernissen bei der direkten Einbeziehung eines Gang-WCs in die Wohnung ist, jedoch die Eingliederung eines Teiles des Stiegenhauses, um ein Gang-WC zu integrieren, strengere Vorgaben nach sich zieht.

8.2. Umfang der Arbeiten und Gewerke:

Im Folgenden werden die Gewerke mit den jeweiligen Arbeiten im Umfang der Erforderlichkeiten aufgezählt. Im Anhang zu dieser Masterarbeit finden sich Auszüge von Kostenvoranschlägen und Rechnungen, welche teilweise die Grundlage für die folgenden Kostenaufstellungen und Arbeitsumfänge bieten.

8.2.1. Räumung und Abbruch

In der Position „Räumung und Abbruch“ sind die Räumungskosten von ggf. hinterlassenen Möbeln, Abbrucharbeiten von alten Fliesen, Bodenbelägen sowie der Blindböden, die Entfernung von sämtlichen Tapeten und der gesamten Entsorgung enthalten. Enthalten sind auch Demontagen und Entsorgungen von alten Sanitärgegenständen und das Sperren etwaiger Leitungen bzw. die Herstellung einer provisorischen Wasserentnahmestelle während der folgenden Bauarbeiten.

8.2.2. Baumeistertätigkeiten

Der Baumeister wird für die Estrichherstellung im Badezimmerbereich und im WC benötigt. Die Trockenbaumauer für das Badezimmer kann der Baumeister oder aber auch ein Trockenbauer durchführen. Nachdem der Baumeister ohnehin bereits die „Baustelle eingerichtet“ hat, werden die Kosten dieser Arbeiten bei diesem hinzugerechnet sowie auch jene für die abgehängte Decke im Vorzimmer. Die Kosten für sämtliche Verputzarbeiten sowie die Überprüfung der Träme werden ebenfalls in der Baumeisterposition eingerechnet.

Auch in die Arbeiten des Baumeisters fällt die Türvermauerung zum Stiegenhaus, der Durchbruch zwischen Wohnung und Gang-WC sowie der Überlagereinbau und der Einbau des Stahl-

rahmens, für welchen er sich üblicherweise wohl eines Schlossers bedienen wird, aber gegenüber der Baupolizei für diese Arbeiten als Bauführer gemeldet ist. Behördenwege und Planeinreichungen etc. sind ebenfalls in der Position des Baumeisters enthalten.



Abbildung 15 eingebauter Stahlrahmen

Quelle der Abbildung: seitens Bmst Philipp Enzelberger zur Verfügung gestellt

Dieses Foto zeigt einen bereits durchgeführten Durchbruch, welcher mit einem Überlager versehen ist. Der eingesetzte „Stahlrahmen“ soll die aussteifende Wirkung der Mauer aufrechterhalten und die horizontalen Kräfte im Falle eines Erbebens abfangen. Anschließend muss diese Stahlkonstruktion verkleidet werden, um dem Brandschutz genüge zu tun. Ein Ziegelgewebe als Putzträger ist erkennbar, aber auch eine Verkleidung mit Trockenbauplatten wäre möglich.

8.2.3. Elektroarbeiten

Die Kosten für Elektroarbeiten einer Generalsanierung innerhalb der Wohnung in dieser Größe belaufen sich auf etwa EUR 120,-/m² exkl. Verputzarbeiten. Enthalten in diesem Preis ist auch ein Bauprovisorium, damit auf der Baustelle Strom vorhanden ist.

Hinzu kommen eine Neuversetzung des Stromzählers im Stiegenhaus sowie eine in größerer Dimension neu zu verlegende Zuleitung vom Vorzählersicherungskasten zum Stromzähler sowie vom Stromzähler zum Sicherungskasten innerhalb der Wohnung. Bei Änderungen am Vorzählersicherungskasten ist dieser ebenfalls zu erneuern, zumal in Altbauten gerade im Bereich

der Elektrik oftmals Erhaltungsarbeiten jahrzehntelangen Rückstau haben. Die Arbeiten variieren je nach Leitungslänge und Anzahl der Vorzählersicherungsplätze, weshalb von einer Pauschale in der Höhe von EUR 5.000,- auszugehen ist (Annahme: Elektro-Steigleitung ist in Ordnung). Im Falle von Wohnungseigentum könnte ggf. die Hausverwaltung vorab kontaktiert werden und auf die regelmäßige Elektroüberprüfung nach ÖVE hingewiesen werden, dann könnten die Kosten für die Erneuerung des Vorzählersicherungskastens möglicherweise vorab von der Wohnungseigentümergeinschaft getragen werden.

Im Falle einer Elektroheizung sind die Kosten für die Heizkörper/Paneele, Fußbodenheizmatte, Raumthermostate sowie deren Montage zusätzlich zu berechnen. An den EUR 120,- / m² für die neue Leitungsverlegung ändert sich nichts Maßgebliches

Die Leistung der erforderlichen Infrarotheizkörper bzw. der Heizwärmebedarf lassen sich nach Raumfläche bzw. -volumen berechnen. Die bisherige Erfahrung des Autors hat gezeigt, dass in einem auf einer Seite an der Außenwand liegenden Raum mit etwa 20 m² zwei Paneele mit jeweils 720 Watt ausreichend waren. In einem 10 m² Kabinett reichen 720 Watt und in einem allseits umschlossenen Badezimmer oder Vorzimmer ist dem Wohlbefinden mit einem Paneel mit 400 Watt bis 720 Watt genüge getan.

Im vorliegenden Fall werden daher drei 720 Watt (2x Zimmer und 1x Vorzimmerküche), ein 150 Watt Paneel für das WC sowie ein 300 Watt Handtuchheizkörper und eine Fußbodenheizmatte mit 100 Watt / m² verbaut. In jedem Raum wird ein separater Raumthermostat verbaut, um dem Mieter die Möglichkeit zu geben, möglichst frei in der Wärmeauf- und -einteilung zu sein.

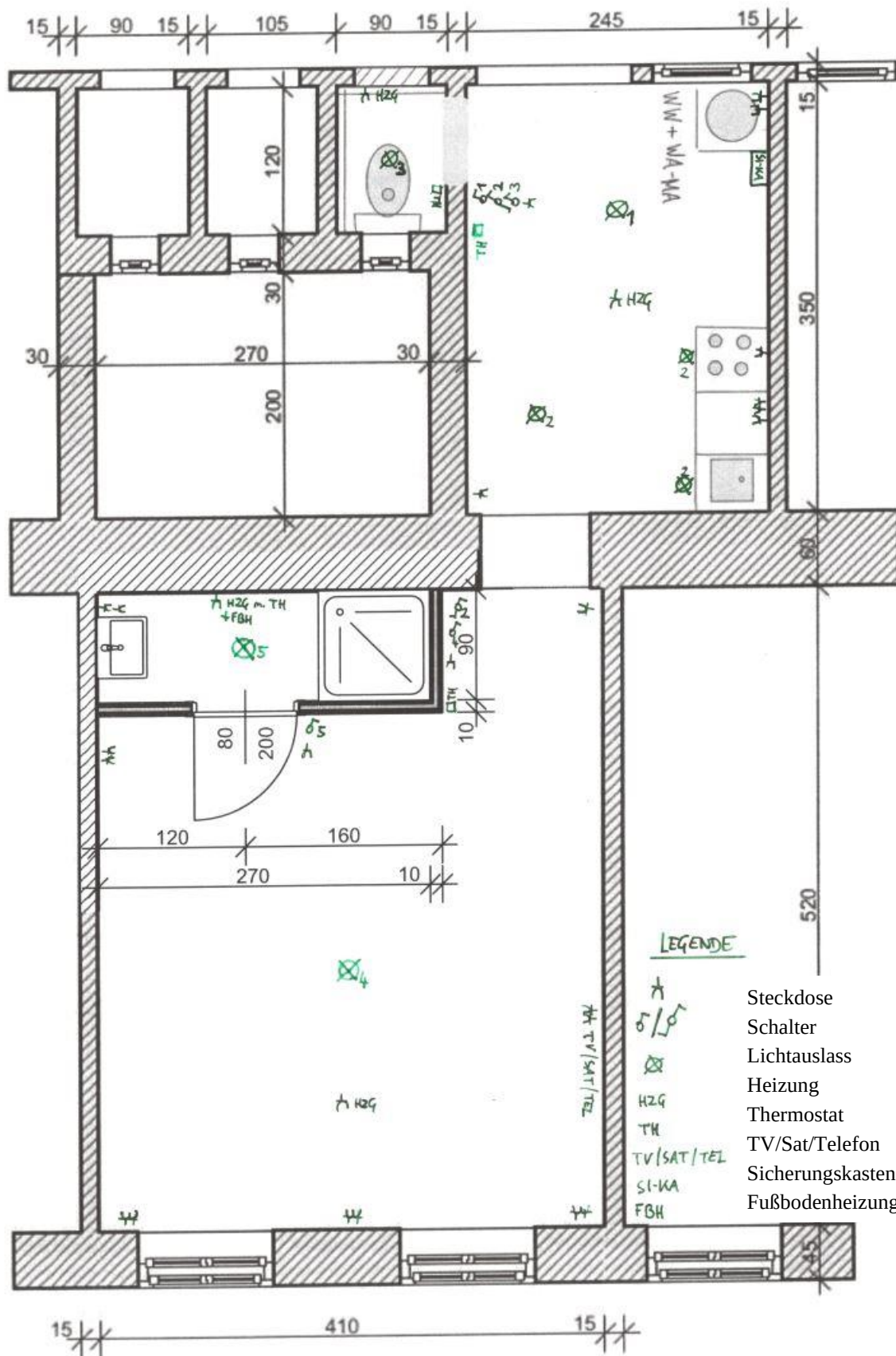


Abbildung 16 Grundriss mit Elektroplanung

Quelle der Abbildung: seitens Fa. EODEM Consulting UG zur Verfügung gestellt und durch den Autor mit Genehmigung verändert

Die Abbildung zeigt in grün schematisch eine mögliche Aufteilung der Steckdosen und Schalter sowie Lichtauslässe und Sicherungskasten. Die Legende der Symbole ist auf der rechten Seite der Abbildung erkennbar.

8.2.4. Installationsarbeiten

Zu den Arbeiten des Installateurs gehört die gesamte Rohinstallation von Wasser und Abwasser. Angefangen von einem ggf. erforderlichen Teilaustausches des Fallrohres und der Wassersteigleitung sind die Leitungen zu den jeweiligen Anschlüssen bei Waschbecken, Dusche, Warmwasserboiler, Küchenabwasch, Waschmaschine herzustellen. Beim WC wird eine neue Gainze erforderlich sein. Die Duschtasse muss eingebaut und angeschlossen werden und auch die sonstige Komplettierung der Sanitärgegenstände in Bad, Küche und WC obliegt dem Installateur.

Der Spülkasten für das WC wird nicht eingemauert, da dies in der 30 m² Berechnung zu knapp wird, sondern wird ein Kunststoffspülkasten aufgehängt, was zusätzlich Kosten einspart.

Für den Heizungseinbau durch den Installateur erfordert es die Neuverlegung einer Gasleitung, die Lieferung und den Einbau und Anschluss einer Heiz- oder Brennwerttherme sowie die Rohrverlegung und den Einbau von Radiatoren. Kosten des Rauchfangkehrers, sowie der Kaminsanierungsfirma werden mit einem überschaubaren Mittelwert in die Kostenaufstellung der Gasetagenheizung einberechnet.

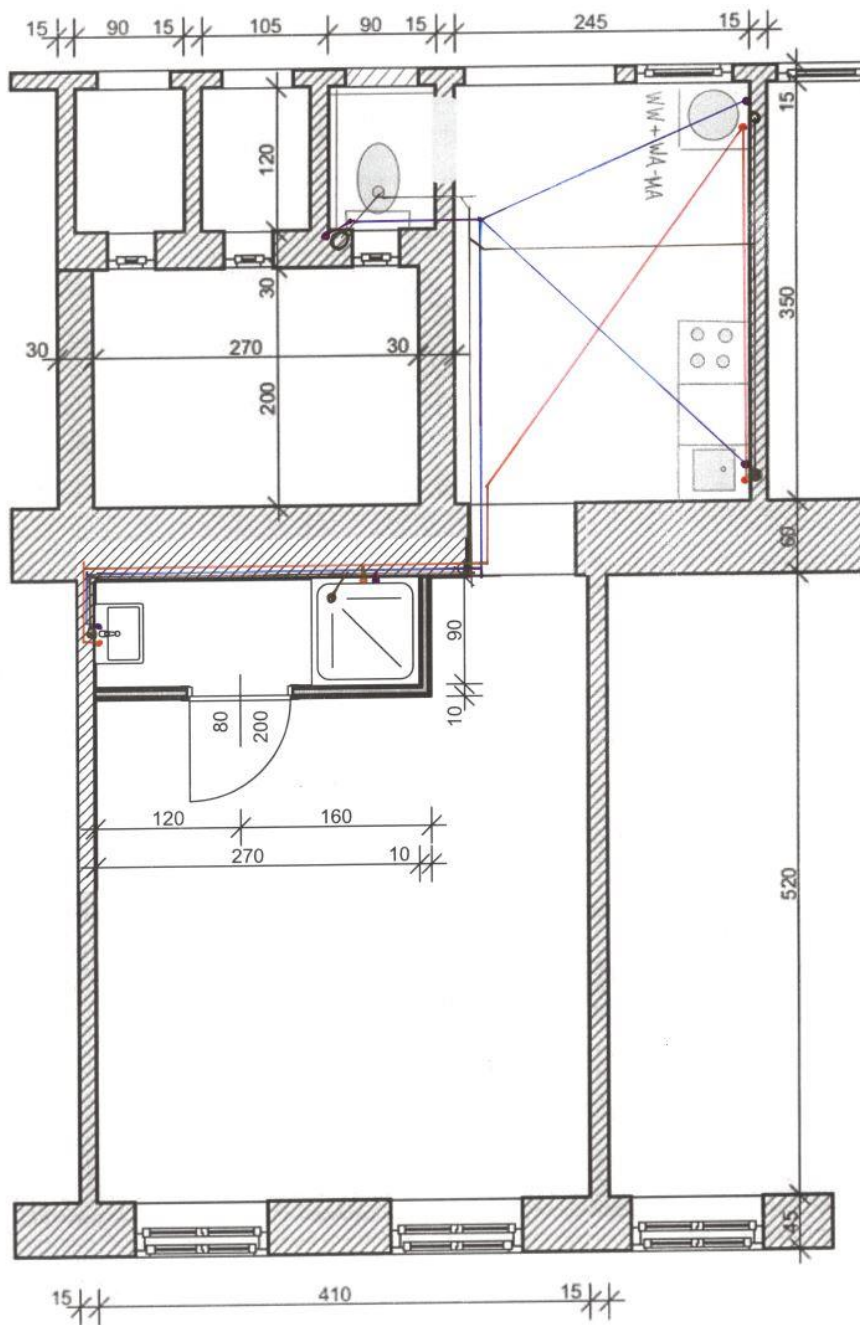


Abbildung 17 Grundriss mit Wasser- und Abwasserplan

Quelle der Abbildung: seitens Fa. EODEM Consulting UG zur Verfügung gestellt und durch den Autor mit Genehmigung verändert

Die Abbildung zeigt schematisch eine mögliche Leitungsführung.

Braun zeigt hierbei die Abwasserleitung, welche von den Verbrauchern bis zum Fallstrang führt.

Blau stellt die Kaltwasserleitung dar, welche vom Fallstrang zu allen Verbrauchern geht.

Rot präsentiert die Warmwasserleitung, welche beim elektrischen Warmwasser-Boiler anfängt und zu den Verbrauchern führt.

8.2.5. Fliesenlegerarbeiten

Das Aufgabengebiet des Fliesenlegers umfasst das Ausgleichen, die Abdichtung sowie ein gegebenenfalls Einspachteln der Fußbodenheizmatte und die Verlegung der Wand und Bodenfliesen mit anschließender Verfugung. Für diese Arbeiten liegen die Preise bei kleinvolumigen Arbeitsumfängen bei rund EUR 100,- bis EUR 150,-/m² plus Material.

Diese Arbeiten sind jedenfalls im Badezimmer erforderlich und im WC ratsam.

8.2.6. Arbeiten des Fensterbauers / Tischlers

Der Austausch der beiden Zimmerfenster sowie des Fensters im WC liegt im Aufgabenbereich des Fensterbauers bzw. Tischlers. Auch der Austausch der desolaten Wohnungstüre wird in dessen Position berücksichtigt, allerdings nicht im Altbaustil, sondern modern, schlicht und weiß mit Erfüllung der heutigen Brandschutz- und Schallschutzbedingungen.

Bei den Fenstern besteht, wie oben angemerkt, die Möglichkeit, dass für diese die Wohnungseigentümergeinschaft aufkommen muss. Für Wohnungstüren, da diese ebenfalls den äußeren Abschluss des Wohnungseigentumsobjekts bilden, kann dies ebenfalls der Fall sein, sollte keine gegenteilige Vereinbarung vorliegen. Die neuen Fenster sollten, um etwaige behördliche Genehmigungserfordernisse zu vermeiden, den alten möglichst gleichen. Dies betrifft das Material, die Farbe und die Gliederung. Selbstverständlich wird auch bei den Tischlerarbeiten davon ausgegangen, dass dieser Einbau normgemäß, sprich mit Dichtband²⁴⁴, erfolgt.

8.2.7. Bodenlegerarbeiten

Die Position des Bodenlegers beinhaltet das etwaige Ausgleichen der Schüttung, das Verlegen neuer Polsterhölzer, die Montage von Verlegeplatten und des Bodenbelags. Im vorliegenden Falle wird mit Klick-Vinyl kalkuliert.

Für die Herstellung des normgerechten Unterbodens aus 5/8er Staffeln als Polsterholz und 22 mm Nut&Feder-Verlegeplatten als sogenannter Blindboden auf die bestehende Schüttung kann ein Betrag von etwa EUR 100,-/m² herangezogen werden. Für den widerstandsfähigen und Preis/Leistungs-attraktiven Klick-Vinyl Bodenbelag mit aufkaschierter Trittschalldämmung und dessen Verlegung werden EUR 75,-/m² angesetzt. Das Liefern und Montieren von Sesselleisten beläuft sich auf etwa EUR 15,-/lfm.

²⁴⁴ vgl. ÖNORM B5320

8.2.8. Malerarbeiten

Der Maler hat die Aufgabe sämtliche Wand- und Deckenflächen zu schleifen, spachteln und deckend zu malen. Auch etwaige Abdekarbeiten und Tiefengrundierungen sind hierbei zu berücksichtigen. Gesamt kann man bei den Malerarbeiten samt Nebenleistungen von etwa EUR 25-30,-/m² (Wand- / Deckenfläche) ausgehen. Im vorliegenden Falle kann man von einer Raumhöhe zwischen etwa 3,00 m und 3,20 m ausgehen, was eine Gesamtfläche für die zu kalkulierenden Malerkosten von etwa 130 m² ergibt.

8.2.9. Küchenzeile

Die Küchenzeile wird aus Kostengründen nicht von einem Tischler hergestellt, sondern von einem Einrichtungshaus bezogen. Der Preis befindet sich bei der Lieferung, dem Aufbau, der Montage sowie der Anschlussarbeiten (Elektro und Wasser/Abwasser) bei etwa EUR 2.000 - 3.000,-.

8.2.10. Projektsteuerung / Bauleitung / Bauaufsicht / Baukoordination

Zu guter Letzt ist zu sagen, dass sich mit all diesen Arbeiten ein Baumeister beauftragen lässt, welcher sodann einen etwa 15 % igen Generalunternehmeraufschlag auf sämtliche Sanierungskosten zur Verrechnung bringt.

Alternativ lässt sich eine Projektsteuerung bzw. Projektleitung auch separat beauftragen, welche die Gewerke einzeln beauftragt und die Baukoordination übernehmen kann, aber dessen Honorar ebenfalls im Bereich von 10 - 15 % anzusiedeln sein wird.

Der Vorteil der Einzelbeauftragungen liegt darin: Wenn ein Gewerk während der Sanierung insolvent wird, lässt sich dieses relativ unkompliziert ersetzen. Meldet jedoch der Baumeister als Generalunternehmer Konkurs an, herrscht bei sämtlichen Gewerken auf der Baustelle Stillstand.

8.3. Zusammenfassung

Zusammenfassend findet sich aufgrund oben angeführter Punkte folgende Übersicht, welche die Sanierungskosten pro Gewerk aufzeigt.

Die Gesamtsanierungskosten belaufen sich auf etwa EUR 60.000,-, also etwa EUR 2.000/m². Dieser Wert ist ein Nettowert, da die Mehrwertsteuer als Durchlaufposten angesehen wird.

Zusätzlich zu den Sanierungskosten sind noch die Kosten für den Einbau der Heizungsanlage zuzurechnen.

Während der Einbau einer Elektroheizung mit EUR 2.500,- vergleichsweise günstig ausfällt, betragen die Kosten für eine Gasetagenheizung ein Vielfaches.

Für eine Generalsanierung mit einer Gasetagenheizung liegen je nach Vorgaben des Rauchfangkehrers die Gesamtkosten bei etwa EUR 6.500 für den Einbau einer Heiztherme bzw. EUR 9.000,- für den Einbau einer Brennwerttherme samt Verrohrung und Radiatoren.

Bei den genannten Materialien handelt es sich nicht um die billigste Ware, jedoch auch um kein Luxusmaterial. Dies betrifft die Weißware, die Fliesen, den Bodenbelag, das Schalterprogramm und die Küchenzeile. Nach oben hin sind preislich selten Grenzen gesetzt und wäre eine luxuriösere Ausstattung in den inneren Bezirken gegebenenfalls strategisch sinnvoll einzusetzen.

Die folgende Abbildung zeigt die Kostenaufstellung, nach Gewerk aufgliedert. Zu der Gesamtsumme ist noch das entsprechende Heizsystem hinzuzurechnen (plus die anteiligen Kosten für die Bauleitung). Preise netto in EUR

Räumung & Abbruch	4.000		
Baumeister	8.000		
Elektrik	8.500		
		2.500	Infrarot-Heizkörper inkl. Montage
Installation	8.000		
		6.500- 9.000	Einbau Heizwert-/Brennwerttherme
Fliesenleger	2.000		
Tischler	7.500		
Bodenleger	5.000		
Maler	3.700		
Küche	2.500		
Summe	49.200		
Bauleitung	5.904		
10% Bruttobausumme			
Gesamtsumme	55.104		

In folgenden Bereichen gibt es unter Umständen Einsparungspotential:

- Fenster und Wohnungstüre, welche im Wohnungseigentum ggf. von der Wohnungseigentümergemeinschaft zu bezahlen sein könnten
- Elektrik – Vorzählersicherungskasten, für diese Kosten könnte ggf. ebenfalls die Wohnungseigentümergemeinschaft herangezogen werden
- Wahl der günstigeren Heizmethode (könnte sich auf die Mieter-Zielgruppe auswirken und die Vermarktungszeit verlängern)
- Abwasch- und Kochgelegenheit anstatt einer Fertigmöbelenzeile (könnte sich auf die Mieter-Zielgruppe auswirken und die Vermarktungszeit verlängern)
- das Material (Fliesen, Bodenbelag, Weißware, etc.) könnte direkt seitens des Eigentümers beigestellt werden, da Professionisten in den Material eine gewisse Marge einkalkulieren
- die oben gezeigten Preise sind unverhandelt und ohne etwaige Skonti, was ebenfalls zu Einsparungen führen könnte.

9. Finanzielle Gegenüberstellung

Nachdem die Kosten für eine Sanierung aufliegen, gilt es zu prüfen, welche Mieteinnahmen gesetzlich erlaubt sind, hierzu werden unterschiedliche Bezirke herangezogen, um die Auswirkungen eines möglichen Lagezuschlags aufzuzeigen.

Die Gesamtkosten der Wohnungssanierung betragen in etwa EUR 60.000,-.

Zusammenfassend werden nochmals alle mietrechtlich relevanten und üblichen Kriterien einer Altbauwohnung aufgezählt bzw. angenommen:

Es sind alle neun Kategoriemerkmale vorhanden, um die Anforderung für eine Kategorie A-Wohnung zu erfüllen:

- Brauchbarkeit
- Nutzfläche mindestens 30 m²
- Mindestens ein Zimmer
- Küche oder Kochnische
- Vorraum
- Klosett
- Badegelegenheit dem zeitgemäßen Standard entsprechend
- Eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage oder eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung
- Warmwasseraufbereitung²⁴⁵.

²⁴⁵ § 15a Abs 1 Z 1 MRG

Weiters wird folgende Ausstattung, welche Auswirkungen auf Zu- und Abschläge haben können als vorhanden angenommen:

- Erstbezug nach Generalsanierung (neuwertiger Zustand)
- Sprechanlage
- Waschmaschinenanschluss
- Sat/Tel Anschluss
- Kellerabteil
- Keine Lärmbeeinträchtigung
- Gangküche ohne direkte Belichtung / Belüftung
- 2. Stock
- Kein Aufzug
- Kein Fernblick
- Keine Ruhelage (Ausrichtung zur Straße)
- Kein Kinderwagen- / Fahrradabstellraum / Hobbyraum

Mit Hilfe des Wiener Mietenrechners, welcher zur Mietzinsüberprüfung im Altbau dient und seitens der Stadt Wien online und kostenfrei zur Verfügung gestellt wird, erfolgt unter Berücksichtigung der Zu- und Abschläge folgendes Ergebnis für den Richtwertmietzins der gegebenen Wohnung. Der angegebene Richtwert von EUR 6,78 / m² ist ohne Berücksichtigung eines allfällig möglichen Lagezuschlages oder einer Befristung. Für die folgende Mietzinsberechnung gilt der Stand Jänner 2024 mit dem letzten Datum des Abrufes am 10.01.2024.

Berechnung des Richtwertzinses gemäß §16 Abs. 2 MRG	
	Betrag / m ²
Richtwert für Wohnung der Kategorie A	6,67
Abstriche / Zuschläge für Unterschiede zur Normwohnung	
% Begründung	
1,00 Telekabelanschluss	0,07
1,00 Gegensprechanlage	0,07
1,00 Telefonanschluss	0,07
-2,50 2.Obergeschoß	-0,17
5,00 Erstbezug -neuwertiger Zustand	0,33
1,00 Waschmaschinenanschluss	0,07
-5,00 Gangküche oder Küche ohne direkte Belichtung und Belüftung	-0,33
Zwischenstand Richtwert	6,78

Abbildung 18 Berechnung Richtwerzins / m²

Quelle der Abbildungsinformationen: <https://mein.wien.gv.at/Meine-Amtswege/Richtwert/>

Um einen möglichen Lagezuschlag zu errechnen, werden im Folgenden neun beliebige Wiener Adressen ausgewählt. Zu diesen Adressen besteht keinerlei Bezug zum Autor dieser Arbeit und dienen diese ausschließlich zur Veranschaulichung des Einflusses des Lagezuschlages. Die

Werte des Lagezuschlages werden ebenfalls über den Wiener Mietenrechner der Stadt Wien bezogen.²⁴⁶

Seilerstätte 10, 1010 Wien

Lagezuschlag EUR 16,02 / m²

Richtwertzins exkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer EUR 684,00

Neulinggasse 50, 1030 Wien

Lagezuschlag EUR 6,78 / m²

Richtwertzins exkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer EUR 406,80

Josefstädter Straße 40, 1080 Wien

Lagezuschlag EUR 5,30 / m²

Richtwertzins exkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer EUR 362,40

Davidgasse 10, 1100 Wien

Kein Lagezuschlag, da das Objekt in einem sog. „Gründerzeitviertel“ liegt.

Richtwertzins exkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer EUR 203,40

Schallergasse 20, 1120 Wien

Kein Lagezuschlag, da das Objekt in einem sog. „Gründerzeitviertel“ liegt.

Richtwertzins exkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer EUR 203,40

Beckmannngasse 15, 1140 Wien

Kein Lagezuschlag; Richtwertzins exkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer EUR 203,40

Speckbachergasse 50, 1160 Wien

Kein Lagezuschlag, da das Objekt in einem sog. „Gründerzeitviertel“ liegt.

Richtwertzins exkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer EUR 203,40

Handelskai 100, 1200 Wien

Lagezuschlag EUR 3,48 / m²

²⁴⁶ Wiener Mietenrechner der Stadt Wien, <https://mein.wien.gv.at/Meine-Amtswege/Richtwert/>

Richtwertzins exkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer EUR 307,80

Dirmhirngasse 110, 1230 Wien

Lagezuschlag EUR 2,16 / m²

Richtwertzins exkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer EUR 268,20

Anhand dieser Berechnung der zufällig ausgewählten Adressen ist zu erkennen, dass der Lagezuschlag großen Einfluss auf die Berechnung des Hauptmietzinses hat.

Dieser kann daher bei der gegenständlichen Wohnung zwischen

EUR 6,78 /m² ohne Lagezuschlag („schlechte“ Lage oder Gründerzeitviertel) und

EUR 6,78 plus EUR 16,02 Lagezuschlag = EUR 22,80 / m²

liegen.

Die Betriebskosten²⁴⁷ sind vom Mieter zu zahlen und hat der Vermieter dadurch keinen Mehrwert. Die vom Mieter zu bezahlende Umsatzsteuer ist ein Durchlaufposten, von dem der Eigentümer ebenfalls keinen Mehrwert hat, weshalb in der folgenden Berechnung ausschließlich die Nettomietzins als Referenz herangezogen wird.

Im konkreten Beispiel werden daher die EUR 60.000,- Generalsanierungskosten netto (siehe Punkt 8.3.) und die netto Richtwertzinse von EUR 6,78 / m² bzw. EUR 22,80/m² für die weitere Berechnung angesetzt.

Lagezuschlag	0	2,16	6,78	16,02
RWzins / m ²	6,78	8,94	13,56	22,80
RWzins 30m ²	203,40	268,20	406,80	684,00
monatl. HMZ	203,40	268,20	406,80	684,00
jährl. HMZ	2.440,80	3.218,40	4.881,60	8.208,00
10 Jahres HMZ	24.408,00	32.184,00	48.816,00	82.080,00
20 Jahres HMZ	48.816,00	64.368,00	97.632,00	164.160,00
30 Jahres HMZ	73.224,00	96.552,00	146.448,00	246.240,00

Aufgrund der beigefügten Tabelle ist herauszulesen, dass bei einem Objekt, bei welchem kein Lagezuschlag zur Anwendung kommt, die Kosten der Generalsanierung mit der HMZ-Zahlung

²⁴⁷ § 21 MRG

von etwa 25 Jahren wieder eingespielt sind. Bei Objekten mit einem möglichen Lagezuschlag mit EUR 2,16 ist dies in knapp unter 20 Jahren und bei EUR 6,78 nach etwa 13 Jahren der Fall. Bei dem Objekt im ersten Wiener Gemeindebezirk sind die Kosten aufgrund des hohen Lagezuschlages von EUR 16,02 bereits nach etwa 8 Jahren eingespielt, wobei die Ausstattung einer Wohnung im ersten Bezirk üblicherweise hochwertiger gestaltet wird, sodass sich die Sanierungskosten entsprechend erhöhen.

Diese Berechnung fußt auf einer sog. Milchmädchenrechnung.

Es ist keine Inflation/Deflation berechnet und die Berechnung nimmt keine Rücksicht auf eine allfällige Fremdfinanzierung und ihrer Zinsbelastung.

Allfällige Erhöhungen und Verminderungen des Lagezuschlags und des Richtwertes sind spekulativ, weshalb diese nicht angenommen wurden.

Ebenfalls die Risiken des Leerstandes, jene von Mietnomaden oder Mietausfällen sind nicht berücksichtigt.

Um einen Sanierungsrückstau zu vermeiden²⁴⁸ sind zwingend laufende Arbeiten (Reparaturen / Austausch von Heizkörpern, Armaturentausch, Küchenaustausch, etc.) oder eine Zwischensanierung (Erneuerung der Elektroanlage, Heizung, WC und Bad bzw. Wasserrohre) nach Rückstellung erforderlich, welche in dieser Berechnung ebenfalls keine Berücksichtigung finden.

Zusätzlich laufende Kosten, welche das Haus betreffen, Reparaturen innerhalb der Wohnung oder Zahlungen für die zwingend zu bildende Rücklage im Wohnungseigentum²⁴⁹ sind hier ebenfalls nicht eingerechnet.

Eine allfällig geförderte Herstellung des Gebäudes oder ein Unterliegen eines Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes wird nicht angenommen.

Eine allfällige Befristung des Mietverhältnisses zieht einen 25 %igen Abschlag nach sich, was sich auch auf den Lagezuschlag auswirkt.

²⁴⁸ <https://www.stadt-wien.at/immobilien-wohnen/bauen-renovieren/wohnung-sanieren.html#:~:text=F%C3%BCr%20die%20Leitungen%20selbst%20gilt,15%20bis%2020%20Jahre%20notwendig.>

²⁴⁹ vgl. auch § 31 Abs 1 WEG 2022, Rücklage

Lagezuschlag	0	0
RWzins / m²	6,78	6,78
RWzins 30m²	203,40	203,40
Befristungsabschlag 25 %		-50,85
monatl. HMZ	203,40	152,55
jährl. HMZ	2.440,80	1.830,60
10 Jahre HMZ	24.408,00	18.306,00
20 Jahre HMZ	48.816,00	36.612,00
30 Jahre HMZ	73.224,00	54.918,00
40 Jahre HMZ	97.632,00	73.224,00

Auch ohne Lagezuschlag wirkt sich der Befristungsabschlag deutlich aus, sodass bei einem Objekt z.B. im Gründerzeitviertel knapp 35 Jahre benötigt werden, damit die monatlichen HMZ-Zahlungen von EUR 152,55 die Kosten der Sanierung ausgleichen.

10. Alternative Nutzungsüberlegungen / wirtschaftliche Überlegungen

Aufgrund des Mietrechtsgesetzes unterliegt der zur Anwendung kommende Hauptmietzins in Altbauten für Wohnungen grundsätzlich einer gesetzlichen Deckelung.

Neben der klassischen Wohnungsvermietung an einem Hauptmieter, welcher seinen Hauptwohnsitz in besagter Wohnung anmeldet, um dort sein dringendes Wohnbedürfnis zu befriedigen, gibt es Alternativen, die für den Vermieter ggf. wertbringender bzw. wirtschaftlicher sein können.

10.1. Strategischer / Spekulativer Leerstand

Grundsätzlich ist ein Leerstand selten das Ziel eines Vermieters und wird als finanzieller Nachteil betrachtet.

Je nach mittel- / langfristiger Zielsetzung kann der Leerstand aus strategischen Gründen aktiv forciert werden. Dies ist z.B. dann der Fall, wenn Wohnungen oder Häuser verkauft werden sollen, da sich leere Objekte besser verkaufen lassen, als vermietete. Manchen Eigentümern ist eine Vermietung zu aufwändig und kompliziert, sodass sie sich gegen eine Vermietung entscheiden, allerdings ist dann nicht die Rede von „strategischem Leerstand“.²⁵⁰

²⁵⁰ <https://www.prop.id/blog/leerstand-von-immobilien#:~:text=Mit%20Leerstand%20von%20Immobilien%20verbindet,deutlich%20besser%20verkaufen%20als%20vermietete.>

Unter „spekulativem Leerstand“ versteht man die absichtliche Nicht-Vermietung in Erwartung eines in der Zukunft ggf. höheren Profits bei einem Verkauf.²⁵¹

10.1.1. Leerstandsabgaben / Zweitwohnsitzabgaben

Während in Wien lediglich aus politischer Richtung immer wieder sogenannte Leerstandsabgaben gefordert werden, hat der Salzburger Landtag das am 6.7.2022 das Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabengesetz (ZWAG) beschlossen, welches seit 1.1.2023 in Kraft ist. Die jährliche Kommunalabgabe „Wohnungsleerstand“ reicht von EUR 400,- bis zu EUR 5.000,-.²⁵²

In Tirol trat am 1.1.2023 das Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz (TFLAG) im Kraft. Durchgehender Leerstand von Wohnungen und Gebäuden von mehr als sechs Monaten wird mit einer monatlichen Abgabe zwischen EUR 10,- und EUR 215,- besteuert.²⁵³

In Wien soll nach aktuellem Stand (10.01.2024) ab Anfang 2025 die Zweitwohnsitzabgabe für Personen, welche in Wien einen Zweitwohnsitz haben, aber Ihren Lebensmittelpunkt in einem anderen Bundesland haben, fällig werden, so der Presse-Service der Stadt Wien.²⁵⁴

Der strukturelle Leerstand ist seitens des Vermieters nicht gewollt.²⁵⁵

Während des Leerstandes muss der Vermieter für die Betriebskosten nach § 21 MRG der entsprechenden Wohnungen aufkommen.²⁵⁶

10.2. Vermietung als „Philharmoniker-Wohnung“ / Zweitwohnsitz

Die Vermietung einer Wohnung nach §1 Abs 2 Z 3 MRG unterliegt nicht der Mietpreisdeckelung und der Vollenwendung des MRG, auch wenn besagte Wohnung in einem klassischen Wiener Altbau gelegen ist. Mietverträge, welche auf maximal 6 Monate befristet abgeschlossen werden und Geschäftsräumlichkeiten oder Wohnung in der Ausstattungskategorie A oder B betreffen fallen aus dem Wirkungsbereich des MRG raus, wenn „[...] der Mieter diese nur zum

²⁵¹ <https://www.immoportal.com/glossar/leerstandsquote>

²⁵² M. König, Gesetzesnovellen gegen Zweit- und Freizeitwohnsitze, immo aktuell 2023

²⁵³ M. König, Gesetzesnovellen gegen Zweit- und Freizeitwohnsitze, immo aktuell 2023

²⁵⁴ <https://presse.wien.gv.at/presse/2023/12/14/fortschrittskoalition-schickt-zweitwohnungsabgabe-fuer-nicht-wiener-innen-in-begutachtung>

²⁵⁵ <https://www.immoportal.com/glossar/leerstandsquote#:~:text=Unter%20dem%20strukturellen%20Leerstand%20versteht,%C3%BCber%20drei%20Monate%20leer%20steht.>

²⁵⁶ <https://mieterschutzwien.at/942/aufteilung-der-betriebskosten#:~:text=Die%20Kostenanteile%20f%C3%BCr%20leer%20stehenden,Strom%20f%C3%BCr%20Hausbeleuchtung%20und%20Lift.>

schriftlich vereinbarten Zweck der Nutzung als Zweitwohnung wegen eines durch Erwerbstätigkeit verursachten vorübergehenden Ortswechsel mietet.]²⁵⁷ Eine solche Wohnung wird in Fachkreisen auch als „Philharmonikerwohnung“ bezeichnet.²⁵⁸

Eine Wohnung, welche ebenfalls nicht der Vollenwendung des MRG unterliegt, ist jene, welche „[...] vom Mieter bloß als Zweitwohnung zu Zwecken der Erholung oder der Freizeitgestaltung gemietet [...]“ wird.²⁵⁹

Nachdem in beiden Fällen das MRG nicht zur Anwendung kommt und daher eine Vollaussnahme besteht, ist hier eine freie Mietzinsgestaltung möglich. Im Hinblick auf die Mietzinsgestaltung sollte dennoch die Sittenwidrigkeit und der Wucher nicht außer Acht gelassen werden.

10.3. Lager / Atelier / Hobbyraum / Büro

„Nur die Raummiete für Wohn- und Geschäftszwecke, nicht aber die Raummiete für andere Zwecke (Miete sogenannter „neutraler“ Objekte, wie zB Garagen für die Privatnutzung oder Hobbyräume) unterliegt dem MRG.“²⁶⁰

Nachdem die Anmietung nicht zu Wohnzwecken erfolgt und Tätigkeiten, die ausschließlich privaten Zwecken dienen nicht als Geschäfte gelten, fällt ein privat gemietetes Lager, Hobbyraum, Atelier in den Bereich der „neutralen Objekte“ und sind von der Anwendung des MRG ausgenommen.²⁶¹ Nachdem Sie aufgrund des Umkehrschlusses in die Vollaussnahme des MRG fallen, ist auch hier bei der Vermietung zu privaten Zwecken eine freie Mietzinsbildung gegeben.

Die Praxis zeigt, dass in Wohnungen oftmals Büros eingemietet sind (Anwälte, Verwaltungen, etc.) und würde hierbei die Vermietung als Geschäftslokal / Geschäftsräumlichkeit Anwendung finden, was eine „angemessene Mietzinsbildung“ ermöglicht.²⁶²

Inwiefern eine Vermietung einer Wohnung, welche im Nutzwertgutachten eines Wohnungseigentumsobjektes als solche gewidmet ist, als Lager, Atelier, Hobbyraum, Büro wohnrechtlich

²⁵⁷ § 1 Abs 2 Z 3 MRG

²⁵⁸ Schinnagl, Mietrecht. Das Casebook, 2020

²⁵⁹ § 1 Abs 2 Z 4 MRG

²⁶⁰ Kothbauer, Mietrecht Österreich Praxishandbuch, Kapitel 4, 2021

²⁶¹ Kothbauer, Mietrecht Österreich Praxishandbuch, Kapitel 4, 2021

²⁶² § 16 Abs 1 MRG

zulässig ist, kann von mehreren Faktoren abhängen und sollte jedenfalls vorab geprüft werden (Vereinbarungen, Wohnungseigentumsvertrag, etc.).

Beim Betrieb von Büros, Unterrichtstätigkeiten, Arztordinationen, Anwaltskanzleien, Steuerberaterkanzleien, etc. sollte bautechnisch grundsätzlich kein Widerspruch zur Wohnungswidmung bestehen²⁶³, da die Wiener Bauordnung bei Gebäuden innerhalb von Wohnzonen angibt: „Ein Aufenthaltsraum wird auch dann als Wohnung oder Teil einer Wohnung verwendet, wenn der in ihm auch Tätigkeiten ausgeübt werden, die zwar nicht unmittelbar Wohnzwecken dienen, jedoch üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden.“²⁶⁴ Es gibt keine Verwendungspflicht für Wohnungen in Wohnzonen, wohl aber ein Verwendungsgebot, sodass falls eine Nutzung erfolgt, diese nur zu Wohnzwecken erfolgen darf.²⁶⁵

10.4. Kurzzeitvermietung / Serviced Apartment

Eine weitere Alternative bildet die Kurzzeitvermietung bei Wohnungen.

Unter Kurzzeitvermietung versteht man gemäß § 1 Abs 2 MRG ein Mietverhältnis mit einer maximalen Dauer von sechs Monaten. Ferner wird zwischen touristischer und nichttouristischer Vermietung unterschieden.

In Wohnzonen ist die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke bereits seit der Bauordnungsnovelle 2018 untersagt, da die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke keine Tätigkeit darstellt, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt wird.²⁶⁶

Außerhalb von Wohnzonen ist dies bis dato nicht verboten, allerdings gibt es mit der neuen Bauordnungsnovelle 2023 weitere Einschränkungen, sodass die Kurzzeitvermietung für Kurzzeitvermieter zunehmend unattraktiv wird.

Ab dem 1. Juli 2024 dürfen Wohnungen grundsätzlich nur noch 90 Tage pro Kalenderjahr kurzfristig vermietet werden. Unter bestimmten Voraussetzungen lässt sich eine Ausnahmegewilligung erwirken, um die angegebenen 90 Tage zu überschreiten.²⁶⁷

Bei Wohnungseigentum begründeten Objekten benötigt es zusätzlich die Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer, um legal Kurzzeitvermietung zu betreiben. Bei der touristischen

²⁶³ M. Trapichler, Die Wiener Wohnzone, baurechtliche Blätter 23, 2020, S 176

²⁶⁴ § 7a Abs 3 Wr. BO

²⁶⁵ M. Trapichler, Die Wiener Wohnzone, baurechtliche Blätter 23, 2020, S 175

²⁶⁶ vgl. § 7a Abs 3 Wr. BO

²⁶⁷ Stadt Wien, Merkblatt, Verwendung von Wohnungen zur Kurzzeitvermietung, Annahme: 2024

Nutzung einer Wohnung im Wohnungseigentum sieht der OGH die Dauer von zwei bis 30 Tagen als genehmigungspflichtige Widmungsänderung.²⁶⁸

Unter Serviced Apartments versteht man vollmöblierte Apartments mit einer Kochmöglichkeit und sind diese üblicherweise für Gäste mit einer Aufenthaltsdauer von > 28 Tagen ausgelegt und angedacht. Gegen Entgelt können zusätzliche Service-Leistungen bezogen werden, wie z.B. Zugang zum Internet, Nutzung der Waschküche, Auffüllen des Kühlschranks, Reinigungsservice, etc..²⁶⁹

10.5. Vermietung über dem gesetzlichen Hauptmietzins

Aufgrund des mieterfreundlichen Gesetzes, den laufenden Änderungen, welches sich auch auf bereits bestehende Mietverhältnisse auswirkt und die herrschende Rechtsunsicherheit, unter anderem auch aufgrund diverser Klauselentscheidungen ist es nicht unüblich, dass die Vermietung oftmals zu einem höher als dem gesetzlich vorgeschriebenen Hauptmietzins bzw. Richtwert geschieht.

Sanktionen für das Einheben höherer Mietzinse als sie es von Gesetzes wegen erlaubt sind, gibt es bis dato nicht. Eine Rückzahlung zu hoch eingehobener Zinse mehrerer Monate oder Jahre samt Zinsen ist im Fall der Rückzahlungsverpflichtung die Konsequenz.

Eine interessante Prüfung wäre, ob bei laufender Einhebung zu hoher Mietzinse in einer Vielzahl an Objekten der Tatbestand von gewerbsmäßigem Betrug vorläge. Vorallem in Betracht dessen, wenn der Vermieter gar Investor ist und man davon ausgehen darf, dass dieser ein entsprechendes Fachwissen hat. Oder aber dieser Investor / mehrfacher Immobilieneigentümer bereits wiederholt Schlichtungsstellenverfahren in Sachen Mietzinshöhe verloren hat und sich daher dessen bewusst sein muss, dass in einer Vielzahl seiner Wohnungen ein zu hoher Mietzins eingefordert wird bzw. dass Neuabschlüsse weiterhin mit zu hohen Mieten vereinbart werden. Die Frage, ob²⁷⁰ dies einen Bereicherungsvorsatz darstellt und damit den Tatbestand des schweren Betrugs nach § 147 StGB bzw. des (schweren) gewerbsmäßigen Betrug nach § 148 StGB erfüllt, könnte vermutlich eine eigene Masterarbeit füllen.

²⁶⁸ OGH, 23.04.2014, 5 Ob 59/14h

²⁶⁹ S. Lampert, W. Schachinger, Beherbergungsbetriebe nach dem UVP-G, ecolex 2015, vgl. auch <https://bel-form.de/immobilienlexikon/serviced-apartments#serviced-apartments>

²⁷⁰ vgl. § 146, § 147, § 148 StGB

10.6. Einsparungspotential durch Schwarzarbeit

Die Gegenüberstellung der Sanierungskosten zu den möglichen Mieteinnahmen verdeutlichen das Problem, warum einerseits immer weniger saniert wird und dadurch die alten Gebäude langsam verfallen, andererseits warum Schwarzarbeit nach wie vor eine attraktive Alternative zum legalen Weg einer Generalsanierung ist.

Aus einer Tabelle der Statista vom Februar 2023, geht hervor, dass für 2023 das Verhältnis der Schattenwirtschaft zum offiziellen Bruttoinlandsprodukt in Österreich bei 7,9 % eingeschätzt wird.²⁷¹

Die Vorteile der Schwarzarbeit liegen klar auf der Hand.

Der Auftraggeber spart sich nicht nur die Umsatzsteuer, Sozialabgaben und weitere Einsparungen, sondern er erspart sich auch arbeitsrechtliche Kontrollen.

Der Schwarzarbeiter erhält seinen Lohn bar und ohne jegliche steuerlichen Abzüge und Sozialabgaben.²⁷²

Schwarzarbeit birgt jedoch auch einige Nachteile.

Schwarzarbeit ist zumindest Steuerhinterziehung und als Sozialbetrug anzusehen, da das Vorhalten von Dienstnehmerbeiträgen zur Sozialversicherung, organisierte Schwarzarbeit jedenfalls illegal sind.²⁷³

Während es in Deutschland auf Schwarzarbeit keine Gewährleistungsansprüche gibt²⁷⁴, ist es in Österreich unerheblich, ob eine Leistung gewerberechtlich korrekt oder in Schwarzarbeit ausgeführt wurde²⁷⁵, wobei zu prüfen wäre, inwiefern der Schwarzarbeiter als Unternehmer ansehen ist.

Der Ausführende ist grundsätzlich nicht versichert, doch kann er pflichtversichert sein.²⁷⁶

²⁷¹ <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/972778/umfrage/anteil-der-schattenwirtschaft-am-bruttoinlandsprodukt-in-oesterreich/#:~:text=Verh%C3%A4ltnis%20der%20Schattenwirtschaft%20zum%20Bruttoinlandsprodukt%20in%20%C3%96sterreich%20bis%202023&text=Im%20Jahr%202022%20lag%20das,%C3%96sterreich%20bei%207%2C2%20Prozent.>

²⁷² <https://www.rexx-systems.com/hr-glossar/schwarzarbeit/#:~:text=F%C3%BCr%20den%20Arbeitgeber%20entstehen%20damit,unverz%C3%BCglich%20und%20ohne%20steuerliche%20Abz%C3%BCge.>

²⁷³ vgl. § 153c, § 153e StGB

²⁷⁴ BGH, 01.08.2023, VII ZR 6/13

²⁷⁵ § 922 ABGB

²⁷⁶ <https://www.weka.at/arbeitsicherheit/News/Besteht-ein-Unfallversicherungsschutz-bei-Schwarzarbeit>

Bei Schwarzarbeit wird dem Kunden keine Rechnung ausgestellt, weshalb im Beispiel der oben erwähnten 30 m² Wohnung kein Vorsteuerabzug erfolgen kann (da ja auch keine Umsatzsteuer bezahlt wurde) und die Kosten für die Sanierung nicht abgesetzt bzw. für den Herstellungsaufwand nicht abgeschrieben werden können.

11. Amortisation

Um eine Amortisation zu berechnen, benötigt es detaillierte Hintergrundinformationen zur Rechtsform des Wohnungs- / Hauseigentümers.

Weiters kann es sich auf die Amortisation auch auswirken, ob die Wohnung bzw. das Haus angeschafft wurde, um es zu vermieten, oder ob die Absicht darin besteht, das Objekt zu sanieren und mit Gewinn wieder zu veräußern. Umsatzsteuerrechtlich spielt es daher auch bei den Investitionen eine große Rolle, ob die Immobilie dem Anlage- oder dem Umlaufvermögen unterliegt.

Im Großen und Ganzen werden 2 Varianten von Investmentstrategien verfolgt.

11.1. Variante A „fix & flip“

„To fix something“ aus dem Englischen wird mit „etwas reparieren“ übersetzt²⁷⁷.

Unter „to flip“ versteht man so viel wie „umdrehen / weiterverkaufen“²⁷⁸.

Es geht also ums Sanieren und Verkaufen.

Diese Variante verfolgt das Prinzip ein Objekt anzukaufen, mit einer den Wert zu steigern und anschließend das sanierte Objekt mit Gewinn zu veräußern.

Der Gewinn resultiert in diesem Fall aus der Differenz zwischen dem Ankaufspreis sanierungsbedürftiger Immobilien und dem Verkaufspreis des sanierten Objektes. Ausschlaggebend ist hierbei, ein preisgünstiges Objekt in guter Lage zu finden.²⁷⁹

Bei dieser Methode geht es um das schnelle Aufstocken von Eigenkapital, ohne einer langfristigen Anlage.

²⁷⁷ <https://www.dict.cc/englisch-deutsch/to+fix.html> (abgerufen am 06.12.2023)

²⁷⁸ <https://www.dict.cc/?s=to+flip> (abgerufen am 06.12.2023)

²⁷⁹ <https://www.immo-pauker.at/die-fix-flip-methode-was-ist-das> (abgerufen am 27.11.2023)

Einerseits sollte man beim Umsetzen dieser Investmentstrategie Fachwissen über Wohnungsanierungen und deren Kalkulationen haben, aber auch entsprechend sattelfest in Sachen Wohnrecht sein bzw. sich eines entsprechenden Erfüllungsgehilfen oder Beraters zu bedienen.

Nicht zu unterschätzen bei der Gewinnermittlung sind die entsprechend anfallenden Nebenkosten, sowohl beim Einkauf, als auch beim Verkauf.²⁸⁰

Hierzu zählen beispielsweise:

- Kaufvertragserrichtungskosten
- 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr
- 1,2 % Pfandrechteintragung ins Grundbuch
- Rangordnung
- Etwaige Gutachten
- Vermittlungsprovision
- Grundsätzlich 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer
- Ggf. Grundverkehrsverfahrenskosten

Auf die zu erzielenden Gewinne wirkt sich die Rechtsform des Eigentümers dann insofern aus, dass Körperschaftssteuer bei Gesellschaften oder Immobilienertragsteuer bei Privatpersonen abzuführen ist.

11.2. Variante B „buy & hold“

„To buy and hold“ bedeutet sinngemäß „kaufen und behalten“ und ist dies eine langfristige Immobilieninvestmentstrategie.

Üblicherweise wird die Immobilie mit Fremdkapital und wenn notwendig mit nur einer möglichst geringen Eigenkapitalquote angeschafft.

Im besten Fall wird so kalkuliert, dass die laufenden Mieteinnahmen die Fremdkredittilgung sowie die Zinsen abdecken²⁸¹. Sinngemäß ist hierbei das Ziel, dass mittels der Mieteinnahmen die Rückzahlung erfolgt und je nach Laufzeit zum Beispiel nach 30 Jahren das entsprechende Objekt abgezahlt und ohne Belastung ist. Im Anschluss lukriert man dann entweder weiterhin die laufenden Mieteinnahmen oder verkauft das Objekt.

²⁸⁰ ÖVI-Form Nr. 13K/07/2023, Nebenkostenübersicht Kauf / Verkauf / Baurecht

²⁸¹ D. Reger, Smart investieren – dein Weg zur finanziellen Freiheit, 2023

Auch hier lohnt es sich selbstverständlich, für die Rendite ein preisgünstiges Objekt in guter Lage zu finden.²⁸² Im Kapitel der Mietzinsbildung geht klar hervor, warum die gute Lage um vieles attraktiver ist, da die zulässige Zurechnung des Lagezuschlages eine entscheidende Variable in der Renditeberechnung und ein oftmals nicht zu unterschätzendes Kriterium ist, ob laufend Eigenkapital für die Tilgung aufgewendet werden muss, oder das Objekt ein sogenannter Selbstläufer ist, weil die Einnahmen die fixen Ausgaben decken.

Nicht zu unterschätzen sind auch hier die Nebenkosten, da ein allfälliges Pfandrecht Bearbeitungsgebühren und eine Eintragung im Grundbuch entsprechende Kosten nach sich ziehen. Auch die laufenden Kosten für die Bewirtschaftung des Hauses und der Wohnung sind nicht zu vernachlässigen. Die auf einen Mieter überwälzbaren Betriebskosten in der Vollenwendung des MRG sind in § 21 MRG taxativ aufgezählt. Exkurs siehe Punkt 9.2.1.

Die Beträge einer gesetzlich vorgeschriebenen Rücklage im WEG dürfen ebenfalls nicht auf den Mieter in der Vollenwendung des MRG überwält werden²⁸³ und müssen wirtschaftlich betrachtet jedenfalls zu den laufenden Fixkosten hinzugerechnet werden.

Zusätzlich ist ein allfälliger Leerstand zu berechnen sowie der notwendige Leerstand während einer Sanierung. Mietnomaden, etwaige Gerichtsverfahren, Wiederherstellungs- / Reparaturkosten nach Wohnungsrückstellung sollten ebenfalls nicht in Wert und Anzahl unterschätzt werden.

11.2.1. Exkurs §21 MRG

In §21 Abs 1 MRG findet sich der sogenannte „Betriebskostenkatalog“.

Die hier taxativ aufgeführten Positionen sind jene, welche von Gesetzes wegen der Vermieter auf den Hauptmieter in der Vollenwendung des MRG „überwälzen“ darf. Dies betrifft unter Anderem üblicherweise die bekannten laufenden Arbeiten wie:

- Hausreinigung
- Winterdienst
- Schädlingsbekämpfung
- Rauchfangkehrer
- Hausverwaltung
- Versicherungen

²⁸² <https://www.immo-pauker.at/die-fix-flip-methode-was-ist-das> (abgerufen am 27.11.2023)

²⁸³ OGH, 03.12.2002, 5 Ob 49/02w.

All diese Arbeiten unterliegen weiteren Einschränkungen, sodass nicht sämtliche laufende Arbeiten als Betriebskosten abgetan werden können.²⁸⁴

Die gesetzlich vorgeschriebenen Kehrungen des Rauchfangkehrers sind enthalten, nicht jedoch, Erhaltungsarbeiten wie das „Kaminschleifen“.

Die Kosten für die Versicherung müssen einerseits angemessen sein, andererseits sind nur jene für die gesetzliche Haftpflicht und Leitungswasserschäden inkludiert. Für Sturmschäden, Glasbruch etc. gibt es Sonderregeln.

Die Hausverwaltungskosten dürfen ebenfalls maximal bis zur Höhe des Kategorie-A Wertes pro m² per anno an die Mieter weiterverrechnet werden. Kosten, welche darüber hinausgehen, sind nicht umlegbar und müsste der Eigentümer selbst begleichen.

12. Conclusio

In dieser Masterarbeit wurde analysiert, was die finanziellen und rechtlichen Rahmenbedingungen einer Sanierung einer Substandard-Altbauwohnung darstellen.

Im Zuge dessen hat sich herausgestellt, was wohnrechtlich in Verbindung mit dem Baurecht zu beachten ist, damit die umfassende Generalsanierung einer Wiener Altbauwohnung wirtschaftlich durchzuführen ist.

Aus der Datenerhebung ging hervor, dass nicht nur bei einer Sanierung technisch, baulich und wohnrechtlich einige Blickpunkte beachtet werden müssen, sondern dass auch die Mietzinsgestaltung einerseits wohnrechtlich, andererseits wirtschaftlich im Hinblick auf den zu erzielenden Mietzins eine große Rolle spielt.

Ziel dieser Masterarbeit war es herauszufinden, welche Rahmenbedingungen gegeben und welche Maßnahmen zu setzen sind, um ein sinnvolles Ergebnis zu erzielen. Die Sinnhaftigkeit bezieht sich in erster Linie auf die Wirtschaftlichkeit und nimmt Bedacht auf die wohnrechtlichen Erfordernisse für eine maximale Wirtschaftlichkeit in Verbindung mit den bautechnischen Herausforderungen, um die wohnrechtlichen Mindestanforderungen zu erfüllen.

²⁸⁴ §21 Abs 1 MRG

Das erste Hindernis war bereits bei der Grundrissgestaltung zu überwinden. Das Kategorie-A Merkmal der 30 m² zu erreichen, stellt in Altbauten sichtbar eine Schwierigkeit dar, während die anderen Merkmale im Vergleich einfach zu erreichen sind.

Die Mietzinsgestaltung zeigt deutlich auf, wie wichtig der Lagezuschlag ist und welchen Unterschied eine befristete Vermietung ausmacht.

Bei einer Wohnung in den inneren Bezirken bzw. wo der Lagezuschlag zu Anwendung kommt, bei welchem es einen großen Spielraum gibt, kann eine Sanierung durchaus Sinn machen.

Eine sinnvolle Amortisation einer Wohnung, welche bei der Mietzinsbildung nicht in den Genuss des Lagezuschlages kommt, ist faktisch nicht erreichbar.

Auch wenn die steuerliche Abschreibung eine Nutzungsdauer von 50 bzw. 66,6 Jahren annimmt, sind innerhalb dieser Zeit laufend Arbeiten und Reparaturen fällig und kann man (je nach Mieterklientel) jedenfalls aber nach etwa 30-40 Jahren die Wohnung erneut generalsanieren.

Aus der Untersuchung zeigt sich also, wenn kein Lagezuschlag angewendet werden kann und ansonsten das Maximum herausgeholt, sprich auf Kategorie-A saniert und unbefristet vermietet wird, benötigt es Jahrzehnte, damit sich die Kosten der Sanierung wieder einspielen, jedoch sind bis dahinlaufend weitere Kosten zu tragen, sei es Reparaturen innerhalb der Wohnung oder am Hause selbst (Elektrik, Steigleitungen, Dach, Kanal, Fassade, etc.).

Wirtschaftlich lässt sich also zusammenfassend sagen, dass eine Generalsanierung in einem Objekt ohne anzuwendenden Lagezuschlag nicht sinnvoll ist und wenn überhaupt höchstens ein Nullsummenspiel ergibt.

Einen etwaigen Kredit für die Anschaffung der Wohnung zu tilgen oder gar einen Gewinn mit der Wohnungsvermietung zu erzielen, ist bei der klassischen Wohnungsvermietung, damit ein Mieter sein dringendes Wohnbedürfnis befrieden kann, keinesfalls gegeben, wenn man sich an die gesetzliche Höchstgrenze bei der Mietzinsbildung hält.

Dadurch setzt sich ein Vermieter zwar einem wirtschaftlichen Risiko aus, aber ist ein Überschuss aus Mieteinnahmen faktisch unrealistisch.

Zusätzliche Einschränkungen und laufend neu geschaffene Auflagen (zuletzt noch der verpflichtende Heizkesseltausch, Einführung eines Bauwerkbuches auch für Altbauten, Durchführung der B1300 Objektsicherheitsprüfung, etc.) bzw. Regelungen, welche einen Zugzwang nach sich ziehen (Leerstandsabgaben), machen die Entscheidung zur Sanierung stetig unattraktiver und provozieren damit den Verfall der Wiener Altbauten bzw. fördern indirekt die Schwarzarbeit und Vermietung über der gesetzlich vorgeschriebenen Mietzinshöhe.

Daher ist es nachvollziehbar, wenn Eigentümer bei der Mietzinsgestaltung kreativ werden bzw. versuchen über Alternativen die Wohnung anderweitig „an den Mann“ zu bringen, da die Rahmenbedingungen kaum Platz für andere Möglichkeiten lassen, das wirtschaftliche Risiko zu vermindern.

Aufgrund dieser Forschungsergebnisse empfiehlt es sich den Anwendungsbereich des MRG bzw. das Mietrechtsgesetz per se zu überarbeiten, da die Vermieter (Private, Investoren, Firmen, etc.) Fremden/Dritten Wohnraum zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses zur Verfügung stellen, teilweise (siehe obiges Beispiel) ohne dass diese einen Mehrwert davon haben, aber dennoch das volle Risiko tragen und laufend weiter eingeschränkt werden bzw. mehr leisten müssen, wodurch eine Vermietung immer uninteressanter wird, ein Leerstand jedoch durch Leerstandsabgaben ebenfalls nicht ideal erscheint und somit der Eigentumserwerb nur teilweise noch interessant ist, was wiederum zu Lasten der Altbausubstanz geht.

Sinnvoll wäre und Anreize schaffen würde eine Sanierung eventuell auch dann, wenn Förderungen nicht nur von Mietern und Wohnungseigentümern, welche in der entsprechenden Wohnung hauptwohnsitzgemeldet sind, in Anspruch genommen werden können, sondern auch von Zinshausbesitzern und Wohnungseigentümern, die nicht selbst darin wohnen, aber sanierungsbedürftige Wohnungen haben. Dies auch deshalb, weil der Einbau einer z.B. geförderten Schallschutz- und Wärmeschutz-Wohnungstüre ohnehin dem Mieter sodann zu Gute kommt und das wohl die eigentliche Zielsetzung ist, neben der Einsparung von Energie, was gesamtgesellschaftlich von Interesse zu sein scheint.

13. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Lagezuschlagskarte 2019	39
Abbildung 2 Lagezuschlag Stephansplatz	40
Abbildung 3 Richtwertberechnung mit Zu- und Abschlägen	42
Abbildung 4 Richtwertberechnung gesamt.....	43
Abbildung 5 Richtwertberechnung Zusatzhinweis	43
Abbildung 6 Grundriss Beispiel 1.....	52
Abbildung 7 Grundriss Beispiel 2.....	53
Abbildung 8 Grundriss Beispiel 3.....	54
Abbildung 9 Grundriss Beispiel 4.....	55
Abbildung 10 Geöffnete Tramdecke zur Auflagerprüfung	68
Abbildung 11 Aufbau Tramdecke	69
Abbildung 12 Problematikbeispiele Altbau.....	72
Abbildung 13 Grundriss blanko.....	73
Abbildung 14 Grundriss mit Bad- und Kücheneinbau	84
Abbildung 15 eingebauter Stahlrahmen.....	90
Abbildung 16 Grundriss mit Elektroplanung.....	92
Abbildung 17 Grundriss mit Wasser- und Abwasserplan.....	94
Abbildung 18 Berechnung Richtwerzins/m ²	99

14. Quellenverzeichnis

Judikatur:

BGH, 01.08.2023, VII ZR 6/13.

LGZ Wien, 21.06.1983, 41 R 380/83.

LGZ Wien, 01.09.1983 41 R 579/83.

LGZ Wien, 06.09.1983, 41 R 563/83.

LGZ Wien, 31.07.1986, 41 R 185/86.

LGZ Wien, 21.07.1987, 41 R 364/87.

LGZ Wien, 05.02.1987, 48 R 369/86.

LGZ Wien, 10.08.1988, 48 R 359/88.

LGZ Wien, 08.08.2000, 41 R 124/00i.

LGZ Wien, 23.07.2002, 41 R 98/02v.

LGZ Wien, 12.02.2004, 38 R 4/04a.

LGZ Wien, 28.06.2006, 39 R 72/06m.

LGZ Wien, 18.10.2006, 39 R 245/06b.

LGZ Wien, 28.06.2006, 39 R 72/06m.

LGZ Wien, 10.03.2010, 38 R 205/09t.

OGH, 10.01.1984, 5 Ob 85/83.

OGH, 09.10.1984, 5 Ob 65/84.

OGH, 13.11.1984, 5 Ob 81/84.

OGH, 20.11.1984, 5 Ob 80/84.

OGH, 15.01.1985, 5 Ob 84/84.

OGH, 11.06.1985, 5 Ob 37/85.

OGH, 06.09.1985, 5 Ob 65/85.

OGH, 10.09.1985, 5 Ob 73/85.

OGH, 25.10.1988, 5 Ob 62/88.

OGH, 07.02.1989, 5 Ob 6/89.

OGH, 02.05.1989, 5 Ob 33/89 .

OGH, 28.11.1989, 5 Ob 121/89.

OGH, 11.06.1991, 5 Ob 1037/91.

OGH, 27.08.1991, 5 Ob 15/91.

OGH, 12.11.1991, 5 Ob 123/91.

OGH, 26.11.1991, 5 Ob 132/91.
OGH, 01.09.1992, 5 Ob 1050/92.
OGH, 15.09.1992, 5 Ob 12/92.
OGH, 19.01.1993, 5 Ob 109/92.
OGH, 14.09.1993, 5 Ob 52/93.
OGH, 14.09.1993, 5 Ob 1063/93.
OGH, 21.10.1994, 5 Ob 96/94.
OGH, 29.11.1994, 5 Ob 134/94.
OGH, 20.12.1994, 5 Ob 136/94.
OGH, 28.03.1995, 5 Ob 52/95.
OGH, 25.04.1995, 5 Ob 58/95.
OGH, 27.08.1996, 5 Ob 2152/96y.
OGH, 27.08.1996, 5 Ob 2261/96b.
OGH, 13.05.1997, 5 Ob 138/97y.
OGH, 16.09.1997, 5 Ob 2240/96i.
OGH, 30.09.1997, 5 Ob 395/97t.
OGH, 14.10.1997, 5 Ob 424/97g.
OGH, 11.11.1997, 5 Ob 422/97p.
OGH, 25.11.1997, 5 Ob 410/97y.
OGH, 09.12.1997, 5 Ob 441/97g.
OGH, 09.06.1998, 5 Ob 150/98i.
OGH, 10.11.1998, 5 Ob 279/98k.
OGH, 22.12.1998, 5 Ob 321/98m.
OGH, 27.04.1999, 5 Ob 97/99x.
OGH, 15.06.1999, 5 Ob 255/98f.
OGH, 14.09.1999, 5 Ob 243/99t.
OGH, 23.11.1999, 5 Ob 285/99v.
OGH, 25.01.2000, 5 Ob 304/99p.
OGH, 11.05.2000, 7 Ob 89/00i.
OGH, 16.05.2000, 5 Ob 121/00f.
OGH, 13.07.2000, 5 Ob 189/00f.
OGH, 16.01.2001, 5 Ob 321/00t.
OGH, 13.03.2001, 5 Ob 50/01s.
OGH, 21.08.2001, 5 Ob 168/01v.

OGH, 12.02.2002, 5 Ob 274/01g.
OGH, 09.04.2002, 5 Ob 304/01v.
OGH, 23.04.2002, 5 Ob 92/02v.
OGH, 01.10.2002, 5 Ob 230/02p.
OGH, 03.12.2002, 5 Ob 49/02w.
OGH, 11.02.2003, 5 Ob 12/03f.
OGH, 08.04.2003, 5 Ob 296/02v.
OGH, 13.05.2003, 5 Ob 103/03p.
OGH, 17.11.2004, 9 Ob 34/04x.
OGH, 31.08.2005, 7 Ob 155/05b.
OGH, 24.11.2005, 3 Ob 299/04y.
OGH, 29.08.2006, 5 Ob 137/06t.
OGH, 03.10.2006, 5 Ob 213/06v.
OGH, 16.01.2007, 5 Ob 295/06b.
OGH, 08.03.2007, 7 Ob 42/07p.
OGH, 03.04.2007, 5 Ob 68/07x.
OGH, 21.10.2008, 5 Ob 183/08k.
OGH, 15.09.2009, 5 Ob 75/09d.
OGH, 10.11.2009, 5 Ob 129/09w.
OGH, 31.08.2010, 5 Ob 123/10i.
OGH, 20.12.2010, 5 Ob 208/10i.
OGH, 27.04.2011, 5 Ob 70/11x.
OGH, 20.11.2012, 5 Ob 173/12w.
OGH, 21.02.2014, 5 Ob 224/13x.
OGH, 23.04.2014, 5 Ob 59/14h.
OGH, 25.07.2014, 5 ob 122/14y.
OGH, 24.03.2015, 5 Ob 42/15k.
OGH, 20.11.2017, 5 Ob 74/17v.
OGH, 25.08.2020, 5 Ob 140/20d.
OGH, 02.02.2021, 5 Ob 237/20v.
OGH, 31.05.2023, 5 Ob 27/23s.
OGH, 29.08.2023, 5 Ob 147/23p.

RS 0069876

RS 0069993

RS 0070094

RS 0070103

RS 0070277

RS 0113013

RS 0115605

RS 0117881

Immolex 1992/53

Immolex 2003/105

Immolex 2011/45

Immolex 1997/53

MietSlg 38.343

MietSlg 45.287

MietSlg 53.312

MietSlg 55.290

MietSlg 55.291

MietSlg 58.250

wobl 1999/47

wobl 2001/28

wobl 1989/45

Gesetze/Verordnungen/etc.:

ABGB

BGBI 872/1922

DMSG

LGBI Wien 1968/7

LiebhäbereiVO

MRG

OÖ BautechnikG

RichtWG

SanierungsVO Wien

StGB

WEG

WFLKG

Wr. BO

WWFSG

Normen und Ausführungsbestimmungen:

DIN EN1998-1

Eurocode 1

Eurocode 8

OIB-Richtlinie 4

ÖNORM B2501

ÖNORM B3407

ÖNORM B5320

ÖNORM EN 806-2

ÖNORM EN 806-3

ÖNORM H 6020

ÖNORM H 6027

ÖVE/ÖNORM E8

ÖVE/ÖNORM E8001, Teil 6-62

TEAV 2016

Literatur:

A. Pech., A. Kolbitsch, F. Zach, A. Pauser, C. Pöhn, W. Potucek, K. Hollinsky, Decken, 2015

Andrea Reiber, Die Ausstattungsmerkmale im Mietrecht, immolex 2014, 104 (106);

B.Bretschneider, win wi[e]n: Blockentwicklung Erdgeschoßzone

B. Renner, Liebhaberei bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, Heft 2/2019

„Bausperre“ Infoblatt der Wirtschaftskammer Wien, November 2021

Bundesgesundheitsblatt, Zur Problematik der Bleileitungen in der Trinkwasserversorgung, 2003

D. Reger, Smart investieren – dein Weg zur finanziellen Freiheit, 2023

F. Eickmann, Vortragsunterlagen des Kollegs der HTL Mödling, Mauerwerk S 4, 2010

G. Giebeler, R. Fisch, H. Krause, F. Musso, K-H Petzinka, A. Rudolphi, Atlas Sanierung: Instandhaltung, Umbau, Ergänzung, 2008

Gottardis, Befristungsabschlag, Stand 01.09.2023

Illedits/Illedits-Lohr, Wohnungseigentum⁷, 7. Auflage, August 2022

I. Richter, Technische Nutzungsdauer und AfA bei Mietobjekten, 2023, RV/5100952/2019, StExp 2023/213

Kothbauer, Mietrecht Österreich Praxishandbuch, 2021

Kothbauer, Sammer, Berger, Holzapfel, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017 (8.Auflage, Stand Mai 2017)

K. Mezera, Handbuch Baumängel und Bauschäden, 1. Auflage, 2014

Leitfaden der MA 25 zur Berechnung der Nutzfläche nach dem MRG / WEG idgF, Juni 2013

Meisl, Basiswissen Immobilienrecht, Stand 1.06.2023

M. Freithofnig, Masterthesis Degressive Abschreibung, 2022

M. König, Gesetzesnovellen gegen Zweit- und Freizeitwohnsitze, immo aktuell 2023

M. Trapichler, Die Wiener Wohnzone, baurechtliche Blätter 23, 2020

O. Ginhör, ÖHGB Immobilien und Steuern 2023

ÖVI-Form Nr. 13K/07/2023, Nebenkostenübersicht Kauf / Verkauf / Baurecht

Rainer, Riss, Fidler, Handbuch des Miet- und Wohnrechts, 2015

R. Pesek, Vereinbarungen über die Brauchbarkeit des Mietgegenstands im WGG (31.03.2020), immolex 2020, Heft 4/2020

R. Pesek, immolex 2020, Heft 4/2020

S. Lampert, W. Schachinger, Beherbergungsbetriebe nach dem UVP-G, ecolex 2015,

Schinnagl, Mietrecht. Das Casebook, 2020

Schulze, Stein, Möller, Der Altbau, Auswahl, Kauf Modernisierung, 1. Auflage, 202

Stadt Wien, Merkblatt, Verwendung von Wohnungen zur Kurzzeitvermietung, Annahme: 2024

Stadt Wien, Förderrichtlinie für Wärmepumpen, Dezember 2021

Statistik Austria, Wohnen 2022, Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik

Stefan Artner, Anwendungsbereich des MRG, Vorlesung am 21.03.2017

Wiener Netze, Technische Ausführungsbestimmungen für den Netzanschluss an das Niederspannungsverteilernetz der Wiener Netze GmbH, Ausgabe Jänner 2020

Links:

<https://belform.de/immobilienlexikon/serviced-apartments#serviced-apartments> (zuletzt abgerufen am 11.01.2024)

https://www.bvl.bund.de/DE/Arbeitsbereiche/01_Lebensmittel/02_UnerwuenschteStoffeOrganismen/07_Schwermetalle/lm_schwermetalle_node.html#:~:text=Schwermetalle%20sind%20nat%C3%BCrliche%20Bestandteile%20der,%2C%20Eisen%2C%20Mangan%20und%20Kupfer. (zuletzt abgerufen am 11.01.2024)

<https://dasrotewien.at/seite/mieterschutz> (zuletzt abgerufen am 11.01.2024)

<https://www.derstandard.at/story/2000046952409/substandard-wohnungen-wo-das-klo-am-gang-zum-alltag-gehoert> (zuletzt abgerufen am 11.01.2024)

<https://www.derstandard.at/story/2000071118623/100-jahre-mietrecht-mieterschutz-durch-die-hintertuer> (zuletzt abgerufen am 11.01.2024)

<https://www.dict.cc/?s=to+flip> (zuletzt abgerufen am 11.01.2024)

<https://www.dict.cc/englisch-deutsch/to+fix.html> (zuletzt abgerufen am 11.01.2024)

<https://www.duden.de/rechtschreibung/stationaer> (zuletzt abgerufen am 11.01.2024)

<https://www.duden.de/rechtschreibung/Substandardwohnung> (zuletzt abgerufen am 11.01.2024)

<https://www.duden.de/rechtschreibung/Zimmer> (zuletzt abgerufen am 11.01.2024)

<https://fairemiete.at/fakten-zum-altbau> (zuletzt abgerufen am 11.01.2024)

<https://www.immo-pauker.at/die-fix-flip-methode-was-ist-das> (zuletzt abgerufen am 11.01.2024)

<https://www.immoportal.com/glossar/leerstandsquote> (zuletzt abgerufen am 11.01.2024)

https://www.kleinezeitung.at/politik/innenpolitik/6178075/Gruener-Vorstoss_Wird-in-Wohnungen-mit-Gasheizung-bald-die-Miete (zuletzt abgerufen am 11.01.2024)

https://www.kleinezeitung.at/wirtschaft/6330999/Gewessler-wehrt-sich-gegen-Kritik_Von-einem-nicht-beschlossenen (zuletzt abgerufen am 11.01.2024)

<https://kontrast.at/wien-leerstand-wohnungen/#:~:text=Im%20Gegensatz%20zur%20Schweiz%20und,Wohnungen%20auf%2030.000%20bis%20100.000.> (zuletzt abgerufen am 11.01.2024)

<https://www.lgl.bayern.de/lebensmittel/chemie/schwermetalle/kupfer/index.htm#:~:text=Beim%20Menschen%20und%20anderen%20S%C3%A4ugetieren,den%20Sauerstofftransport%20und%20den%20Energienstoffwechsel.> (zuletzt abgerufen am 11.01.2024)

https://www.meinanwalt.at/news/wohnungskategorien-welche-es-gibt-und-was-sie-fuer-die-mieth_dhrkue#:~:text=Die%20Ausstattungskategorie%20richtet%20sich%20nach,keine%20gr%C3%B6beren%2C%20gesundheitsgef%C3%A4hrlichen%20M%C3%A4ngel%20aufweist. (zuletzt abgerufen am 11.01.2024)

https://www.meinanwalt.at/news/wohnungskategorien-welche-es-gibt-und-was-sie-fuer-die-mieth_dhrkue#:~:text=Die%20Ausstattungskategorie%20richt%20sich%20nach,keine%20gr%C3%B6beren%2C%20gesundheitsgef%C3%A4hrden%20M%C3%A4ngel%20aufweist. (zuletzt abgerufen am 11.01.2024)

https://www.meinbezirk.at/c-politik/bis-2040-muessen-alle-heizungen-umgestellt-werden_a5685205 (zuletzt abgerufen am 11.01.2024)

<https://mein.wien.gv.at/Meine-Amtswege/richtwert?subpage=/lagezuschlag/> (zuletzt abgerufen am 11.01.2024)

<https://mein.wien.gv.at/Meine-Amtswege/Richtwert/> (zuletzt abgerufen am 11.01.2024)

<https://mieterschutzwien.at/942/aufteilung-der-betriebskosten#:~:text=Die%20Kostenanteile%20f%C3%BCr%20leer%20stehenden,Strom%20f%C3%BCr%20Hausbeleuchtung%20und%20Lift.> (zuletzt abgerufen am 11.01.2024)

https://www.parlament.gv.at/aktuelles/pk/jahr_2023/pk1416#XXVII_I_02268 (zuletzt abgerufen am 11.01.2024)

<https://presse.wien.gv.at/presse/2023/12/14/fortschrittskoalition-schickt-zweitwohnungsabgabe-fuer-nicht-wiener-innen-in-begutachtung> (zuletzt abgerufen am 11.01.2024)

<https://www.prop.id/blog/leerstand-von-immobilien#:~:text=Mit%20Leerstand%20von%20Immobilien%20verbindet,deutlich%20besser%20verkaufen%20als%20vermietete.> (zuletzt abgerufen am 11.01.2024)

https://rdb.manz.at/document/ris.jusr.JJR_19930119_OGH0002_0050OB00109_9200000_001?source=726462233230323331303235237269732e6a7573742e4a4a545f32303036313030335f4f4748303030325f303035304f42303032313335f303656303030305f30303023534c2331363038353937323837 (zuletzt abgerufen am 11.01.2024)

<https://www.rexx-systems.com/hr-glossar/schwarzarbeit/#:~:text=F%C3%BCr%20den%20Arbeitgeber%20entstehen%20damit,unverz%C3%BCglich%20und%20ohne%20steuerliche%20Abz%C3%BCge.> (zuletzt abgerufen am 11.01.2024)

<http://www.rotes-wien.at/content/Voraussetzungen/der%20Mieterschutz.htm> (zuletzt abgerufen am 11.01.2024)

<https://www.stadt-wien.at/immobilien-wohnen/energie/ein-elektrobefund-ist-gesetzlich-alle-5-jahre-zu-erstellen.html> (zuletzt abgerufen am 11.01.2024)

<https://www.stadt-wien.at/immobilien-wohnen/bauen-renovieren/wohnung-sanieren.html#:~:text=F%C3%BCr%20die%20Leitungen%20selbst%20gilt,15%20bis%2020%20Jahre%20notwendig.> (zuletzt abgerufen am 11.01.2024)

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/899425/umfrage/anzahl-der-hauptwohnsitzwohnungen-in-wien/#:~:text=Eine%20Hauptwohnsitzwohnung%20ist%20eine%20Wohnung,es%20in%20Wien%20940.200%20Hauptwohnsitzwohnungen.> (zuletzt abgerufen am 11.01.2024)

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/972778/umfrage/anteil-der-schattenwirtschaft-am-bruttoinlandsprodukt-in-oesterreich/#:~:text=Verh%C3%A4ltnis%20der%20Schattenwirtschaft%20zum%20Bruttoinlandsprodukt%20in%20%C3%96sterreich%20bis%202023&text=Im%20Jahr%202022%20lag%20das,%C3%96sterreich%20bei%207%2C2%20Prozent.> (zuletzt abgerufen am 11.01.2024)

<https://www.umweltbundesamt.de/umwelttipps-fuer-den-alltag/essen-trinken/blei-im-trinkwasser#hintergrund> (zuletzt abgerufen am 11.01.2024)

<https://www.usp.gv.at/steuern-finanzen/betriebseinnahmen-und-ausgaben/abschreibung.html> (zuletzt abgerufen am 11.01.2024)

<https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/umwelt-haushalt/wasser/gefahr-aus-der-wasserleitung-durch-blei-und-legionellen-12636> (zuletzt abgerufen am 11.01.2024)

<https://www.weka.at/arbeitsicherheit/News/Besteht-ein-Unfallversicherungsschutz-bei-Schwarzarbeit> (zuletzt abgerufen am 11.01.2024)

<https://widab.gerichts-sv.at/rechtsprechung/zuschlag-von-5-fuer-wohnhaus-mit-nur-vier-wohnungen/> (zuletzt abgerufen am 11.01.2024)

<https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/stadtentwicklung/baulicheanlagen/abbruch.html> (zuletzt abgerufen am 11.01.2024)

<https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbauforderung/wohnungsverbesserung/sanierungskonzept-mehrfamilienwohnhaus.html> (zuletzt abgerufen am 11.01.2024)

<https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbauforderung/wohnungsverbesserung/thewosan.html> (zuletzt abgerufen am 11.01.2024)

<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/grundlagen/schutzzonen/> (zuletzt abgerufen am 11.01.2024)

<https://www.wien.gv.at/statistik/verkehr-wohnen/tabellen/wohnungen-bewohnt-bez.html> (zuletzt abgerufen am 11.01.2024)

<https://www.wien.gv.at/wienwasser/qualitaet/blei.html> (zuletzt abgerufen am 11.01.2024)

<https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/foerderungen/index.html> (zuletzt abgerufen am 11.01.2024)

15. Anhang: (diverse Auszüge aus Kostenvoranschlägen und Rechnungen)

Verputzarbeiten sowie Estricharbeiten und Stahlrahmen

Pos.	Bezeichnung	Menge	Einzelpreis	Gesamtpreis
1.				
1	losen Putz abschlagen inkl. Entsorgung		875,00	875,00 €
2	Tapezierung entfernen inkl. Entsorgung		585,00	585,00 €
3	Neueverputzarbeiten einschliesslich Leisten (ohne Verputzarbeiten nach Elektrikerarbeiten)		1.340,00	1.340,00 €
	Inkl. Material			
4	Verputzarbeiten nach Elektrikerarbeiten		490,00	490,00 €
Summe :				3.290,00 €

Saugbagger-Fa. ☐ (vgl. Schätzung im Anhang) + 10% GU-Aufschlag Alternativ DIREKTBEAUFTRAGUNG!!	Annahme: 17 t + 3 t	3 400,00
Schlosser-Fa. ☐ ("Schätzung") + 10% GU-Aufschlag Anmerkung: Stahlrahmen für Wanddurchbruch (HEA100-Stahlrahmen gem. Statik)!! Alternativ DIREKTBEAUFTRAGUNG!!	Annahme: 800 - 1.200 Euro	1 000,00
Schüttung/Estrich-Fa. ☐ (vgl. Schätzung im Anhang) + 10% GU-Aufschlag Alternativ DIREKTBEAUFTRAGUNG!!	Annahme: 66 m2	4 690,20

Malerarbeiten

Bezeichnung	Bezeichnung	Gesamt€
Malararbeiten –	1,00 PA	2567,00
ca.302m² Decken und Wandflächen netzen/spachteln	1,00 PA	5436,00
GK-Decke Küche + Vorsatzschale inkl. UK	1,00 PA	863,00
Vorzimmer GK-Decke	1,00 PA	386,00
Türumrandung Vorzimmer auf weiß umlackieren	1,00 PA	410,00
Vor dem Eingang 1x Wandfläche grob/fein spachteln inkl. malen, Latexsockel und Kehrsockel	1,00 PA	320,00
Zimmer 1: 5,20x2,02/3,18 komplett netzen Wohnzimmer: 4,22x5,20/3,18 komplett netzen Zimmer 2: 3,42x5,27/3,18 komplett netzen Küche: 2,86x2,25/3,18 komplett netzen + GK-Decke + Vorsatzschale ca.0,65x3,18 inkl. UK Vorzimmer: 2,88x1,53/3,18 + GK-Decke inkl. UK + Türumrandung lackieren ca.2,11x2,74 Bad: 3,80x2,15/3,18 Abzüglich Verfliesung 3,18x2,10 +2,15x2,10 Vor Eingang 1x Wandfläche 3,20x3,20 +Latex+Kehrsockel		
Abdecken im gesamten Arbeitsbereich GK-Decke Küche und Vorzimmer montieren inkl. UK Komplette Wohnung netzen, grob und fein spachteln inkl. Schleifarbeiten Acrylfugen wo erforderlich herstellen mit Synthesa Premium Mineralfarbe malen entfernen und entsorgen vom Abdeckmaterial		
Netto		9982,00

Bodenlegerarbeiten / Tischlerarbeiten

	Menge	Größe/Einh.	FL	OL	Preis/Einh.	Gesamtpreis
Tischlerarbeiten in der Wohnung						
Herstellen eines Blindbodens bestehend aus Staffel und 22mm V100 Platten	54	m²			65,00 €	3 510,00 €
Beschüttung nach Aufwand	20	Stk	Sack		45,00 €	900,00 €
Lieferung und Verlegung eines Eichen-Fertigparketts mit lackierter Oberfläche inkl. Trittschallfolie, schwimmend verlegt	54	m²			89,00 €	4 806,00 €
Schweizerleisten	50	Lfm			15,00 €	750,00 €
Service bei den Kunststoffenstern	6	Stk			75,00 €	450,00 €
Lieferung und Montage von Innentüren glatt weiß in die bauseits Stahlzargen montiert inkl. Beschlag Alu	4	Stk	85/202cm		255,00 €	1 020,00 €

Pos.	Bezeichnung	Menge	Einzelpreis	Gesamtpreis
1	Erneuerung der Fenstern (3-Fach Verglasung IDEAL 8000) Demontage und Entsorgung alten Fenstern Lieferung und fachgerechte Montage nach ÖNORM B5320 des Fensters IDEAL 8000 inkl. innere, weiße Kunststofffensterbänke	Stk.	1.520,62	1.520,62 €

Beschreibung	Menge	Einzelpreis	Gesamtpreis
Unterboden Herstellen einer Önorm gerechten Unterkonstruktion bestehend aus: Staffel 5/8 gehobelt/keilgezinkt, Verlegeplatten E1 22 mm auf Polsterholz montiert/geschraubt, in Nut&Feder verleimt.	33,00 m²	95,00 EUR	3.135,00 EUR
Verlegung Beigestellten Parkettboden /Chevron) ohne Wandfriese und ohne Wandleisten nach Herstellerangaben verlegen *wir weisen ausdrücklich darauf hin, das aufgrund der Bauseits eingebrachten/verlegten Fußbodenheizungsmatte keine Gewährleistung/Garantie über den verlegten Parkett (Mängel wie Fugenbildung, Verformungen etc.) übernommen wird*	41,00 m²	35,00 EUR	1.435,00 EUR
Nivelieren anbringen einer Haftgrundierung DX9 und vollflächige Nivelierung mit Spezial Niveliermasse M61 ca. 4-5 mm, der Bauseits, eingespachtelten Fußbodenheizungsmatte Ethema, (Hinweis! Bauseits - Haftgrundierung vor der Heizmattenverlegung auf den Verlegeplatten /Estrich)	41,00 m²	16,00 EUR	656,00 EUR

A) Variante VINYL

3 ZIMMER + KÜCHE

- Liefern + verlegen Polsterholzrost	54,68	M2	26,85	1.468,16 €
- evt. Beschüttung ergänzen	1,00	M3	356,00	356,00 €
- Liefern + verlegen Spanplatten V100-22mm	54,68	M2	34,25	1.872,79 €

3 ZIMMER, KÜ + VR

- Liefern Vinylboden 24³ - HDF-Clic 11mm stark, mit 2,2mm Korkschicht, Farbe und Design nach Auswahl, 36 Pkt. a´ 1,70m² =	61,20	M2	58,25	3.564,90 €
- Verlegen Vinylboden schwimmend	58,02	M2	21,50	1.247,43 €
- Liefern + verlegen Sockelleisten 60x14mm farbpasend	58,00	LFM	14,20	823,60 €
- Liefern + montieren Abschlußprofil Alu	5,00	STK	27,30	136,50 €
- KFZ-Pauschale inkl. An und Abfahrt/en	1,00	PA	165,00	165,00 €

Wohnungstüre sowie Türen innerhalb der Wohnung

Bezeichnung	Einzel-Preis EUR	Gesamt-Preis EUR
Information Gemäß den Bestimmungen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes (WWFSG 1989) und der dazu ergangenen Sanierungsverordnung vergibt die Stadt Wien im Rahmen der Wohnungsverbesserung Förderungen für den Einbau von einbruchshemmenden Wohnungseingangstüren. https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbauforderung/wohnungsverbesserung/eingangstuere.html		
Türelement Taurus 1-flg einbruchhemmend Widerstandsklasse 3, nicht zur Angriffsseite öffnend - in geschlossenem, versperrem und verriegeltem Zustand geprüft und registriert nach ÖNORM B5338, Schalldämmwert Rw=33dB, bestehend aus:	2.981,00	2.981,00
Türblatt Modell 3/62 in Hauptposition 120 enthalten. Oberfläche beidseitig Schichtstoff laut Musterkollektion belegt. 10-fach Verriegelung durch 4 Stück zusätzliche Schliessbolzen und verriegelter Falle. Bandsicherung mit 4 Stück Bolzen. 3-D Bänder mit Aufsteckhülsen. Das Türblatt ist 62mm stark und mit einem Sicherheitsfalz ausgestattet. Dieser erschwert ein Ansetzen von Einbruchswerkzeug. Weitwinkelspion silber.		
Aufpreis feuerhemmend in Hauptposition 120 enthalten. EI ² 30 geprüft und registriert nach EN 1634-1 / 1363-1.		
Sicherheitsbeschlag Edelstahl WB3 in Hauptposition 120 enthalten. mit Aufbohr- und Kernziehschutz, ÖNORM B 5351 geprüft		
Doppelzylinder silber in Hauptposition 120 enthalten. Dom IX6SR, beidseitig sperrbar inklusive 3 Stück Schlüssel, geprüft nach DIN EN 1303		
Volle Stockummantelung 1-flg. in Hauptposition 120 enthalten. pulverbeschichtet RAL9010 weiss.		
Blindstock in Hauptposition 120 enthalten. für die Montage in Mauerwerk.		

Pos.	Bezeichnung	Menge	Einzelpreis
1	Wohnungseingangstüren Widerstandsklasse 3 1-flügige Stal-Sicherheitstüre geprüft nach ÖNORM B 5338 und ENV 1627 DL 90cmx190cm bis 200cm -Sicherheitsbeschlag WK3 in Chrom mit Aufbohr- und Kernziehschutz -Sicherheitszylinder WK3 inkl. 3Stück Schlüssel und Sicherungskarte neuer Türstapel - Türblatt Kassettenfüllung aussenseite und glatt in innereseite BRAUN - Brandschutz EI ² 30 Emergaency Zylinder (Beideseitig sperrbar) - Stahl-Sicherheitszarge : Mauerstärke/ Zargentiefe 25-30 cm Inkl. Lieferung und Montage	pauschal	3.729,17

Pos.	Bezeichnung	Menge	Einzelpreis
1	Zimmertüren inkl Zargen Lieferung und fachgerechte Montage inkl Bäschele	3,00 Stk.	655,00

Elektroarbeiten

BESCHREIBUNG	Menge/Einheit	EINZELPREIS	BETRAG
Elektroinstallation:			
_Stemmarbeiten, Schlauchverlegen und Verputzen			
_Kompletieren mit Schalterprogramm Berker S1 Matt			
_Verteiler Automaten von Schrack			
_Überprüfen der Anlage Und Erstellen eines E-Befundes laut ÖNORM 8101	30 qm2	120€/qm2	3.600,00
_Erneuern der Zuleitung(5x10) und Vorzählersicherungskasten, StromZähler in den Stiegenhaus verstzen und bei WN anmelden		PA	5.000,00
			-
			-
			-
			-
			-
Danke für Ihr Vertrauen!		ZWISCHENSUMME	8.600,00

BESCHREIBUNG	Menge/Einheit	EINZELPREIS	BETRAG
_Elektroinstallation(Standard), Vorbereitung für E-Heizkörper inkl. Erstellen des E-befundes	66m2	85,00	5.610,00
_Installieren der Hauptzuleitung und Versetzen vom Zählerkasten in den Gang	PA		1.900,00
*Verteilersystem Eaton, Hager oder ETI			
*Schalterprogramm Berker S1 gl			

BESCHREIBUNG	Menge/Einheit	EINZELPREIS	BETRAG
IR Heizkörper 700 Watt 100 × 60 × 1,80 cm	4Stk.	320,00	1.280,00
IR Heizkörper 450 Watt 80 × 50 × 1,80 cm	4Stk.	250,00	1.000,00
Heizmatte 800 Watt 5m2	1Stk.	310,00	310,00
Handtuchtrockner 700Watt 105x50	1Stk.	190,00	190,00
RTH Siemens(Oder ähnliches)	6Stk.	18,00	128,00
Liefern und Montage		PA	1.350,00

Fliesenlegerarbeiten

Bezeichnung	Menge	EH	Einzelpreis
Feuchtigkeitsabdichtung W3 unter Belag inkl Elastikbänder und Hochzug			L: 15,00 S: 23,00 E: 38,00
	8,00 M2		
Wandbelag mit Fliese 30x60 Weiss matt			L: 42,00 S: 25,00 E: 67,00
	13,00 M2		
Bodenbelag mit Fliese 30x60 FSTZ Gambini			L: 42,00 S: 28,00 E: 70,00
	2,50 M2		
Brausetasse 90x90 einmauern			L: 35,00 S: 20,00 E: 55,00
	1,00 STK		
Siliconfugen herstellen			L: 4,00 S: 4,00 E: 8,00
	21,00 M1		
Grundierung saugender Untergrund			L: 4,00 S: 2,00 E: 6,00
	15,50 M2		
Abschlußschiene liefern und versetz.			L: 10,00 S: 8,00 E: 18,00
	1,00 STK		
Revision Niro 15x15			L: 10,00 S: 19,00 E: 29,00
	1,00 STK		

Installationsarbeiten

ung - Altbauwohnung ca. 30m²

age und unterbreiten Ihnen gerne unser Angebot:

Bezeichnung	E-Preis	G-Preis
Aushang für die Wasserabspernung im Haus anbringen Sonstiges: 134,00	134,00	134,00
Sperren und entleeren der Hauswasserleitung, das schadhafte Wohnungsabspernventil demontieren und erneuern. Die Wasserzufuhr öffnen, die Leitung spülen und entlüften Sonstiges: 268,00	268,00	268,00
Absperrventil 1/2" Sonstiges: 29,50	29,50	29,50
In der Toilette den Boden aufstemmen und die Gainze freilegen. Den Strangabzweiger auskreuzen und die bestehende Gainze zerschneiden und demontieren Lohn: 360,00	360,00	360,00
Herstellen der neuen WC-Gainze für das Montageelement inkl. Rohrmaterial Lohn: 670,00 Sonstiges: 85,22	755,22	755,22
Geberit Duofix Montageelement f WC Betätigung von vorne BH 112cm samt Montage Lohn: 60,00 Sonstiges: 499,88	559,88	559,88

Bezeichnung	E-Preis	G-Preis
Übertrag:		2.106,60
Herstellen der neuen Wasserleitung ab dem AV für: -Toilette -Küche -Waschtisch -Brause Lohn: 1.474,00 Sonstiges: 450,00	1.924,00	1.924,00
Herstellen der neuen Ablaufleitung ab dem Strang für: -Küche -Waschtisch -Brause Lohn: 938,00 Sonstiges: 220,00	1.158,00	1.158,00
Montage der neuen Brausetasse nach Anbringung des Isolieranstriches durch den Fliesenleger Lohn: 469,00	469,00	469,00
Concept 100 Brausetasse Acryl, quadrat 80x80x6,5 cm weiß	142,20	142,20
Concept+ Brausetassenfuß f.Stahl-u. Acryl-BRT v.70x70cm b.90x90cm	23,04	23,04
BTsifon flach DN40/50, drehbar Abl.öff. d 90mm, Edelstahl-Abdeckung	93,42	93,42
EckEinstieg m. Schiebetüre 80cm silber, Kunstglas Sonstiges: 674,00	674,00	674,00
Waschtisch 60x49cm mit Hahnloch, Weis Sonstiges: 55,00	55,00	55,00
Kludi Pure&Easy WT-EH-Mischer Sonstiges: 145,20	145,20	145,20
Kludi Waschtischsifon, chrom Sonstiges: 24,15	24,15	24,15
Schell-Eckventil 1/2'		

Bezeichnung		E-Preis	G-Preis
		Übertrag:	6.814,61
Sonstiges:	25,50	25,50	51,00
Schell Kombi-Eckventil Comfort 1/2' verchr.o.selbstdicht.Anschlussgew.			
Sonstiges:	79,86	79,86	79,86
Laufen Pro Tiefspül-Hänge WC spülrandlos, weiß			
Sonstiges:	200,64	200,64	200,64
Laufen Sitzbrett			
Sonstiges:	52,70	52,70	52,70
GE Betätigungspl. Sigma01, weiss			
Sonstiges:	73,83	73,83	73,83
Liefern, montieren und anschließen der oben angeführten Sanitärgegenstände			
Lohn:	536,00 Sonstiges: 49,00	585,00	585,00
	Netto-Summe	€	7.857,64
	20,00 % MwSt.	€	1.571,53
	Gesamt-Betrag	€	9.429,17

Wasser- und Ablaufleitungen in der gesamten Wohnung erneuern. Einschaltung in den Ablaufstrang für ein WC herstellen. Hänge-WC installieren. Im Badezimmer Anschlüsse für Dusche, Waschtisch, Waschmaschine und E-Speicher herstellen. In der Küche Anschlüsse für Spüle und Geschirrspüler herstellen.				
1,00 PA	Materialaufwand	1	890,00	890,00
	Ablaufleitungen			
1,00 PA	Materialaufwand	1	950,00	950,00
	Kalt- und Warmwasserleitungen			
1,00 Stk	E-Speicher 150lt.	1	795,00	795,00
	Austria Edition			
1,00 Stk	Speicheranschluß mit Druckminderer	1	319,00	319,00
1,00 Stk	Geberit UP-Montagegestell für Hänge-WC	1	298,00	298,00
1,00 Stk	Hänge-WC-Schale weiß	1	129,00	129,00
1,00 Stk	WC-Sitzbrett mit Deckel, weiß	1	56,00	56,00
1,00 Stk	Geberit Betätigungsplatte, weiß	1	61,00	61,00
1,00 PA	Arbeitsaufwand	1	5.950,00	5.950,00