



# Fachhochschul-Studiengang Immobilienwirtschaft

## Die Zulässigkeit des Lagezuschlages bei der Richtwertmietzinsermittlung am Beispiel Wien

Verfasst von: Michaela Müller

Betreut von: Dr. Herbert Rainer

Einreichdatum: 29. März 2007

Ich versichere:

- dass ich die Diplomarbeit selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfe bedient habe.
- dass ich dieses Diplomarbeitsthema bisher weder im In- noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

\_\_\_\_\_ Datum

\_\_\_\_\_ Unterschrift

## Widmung

Es gibt einige ganz besondere Menschen, ohne deren Hilfe und Unterstützung diese Diplomarbeit nicht so sein könnte, wie sie geworden ist. Diesen Persönlichkeiten widme ich diese Arbeit und ihnen gebührt mein besonderer Dank:

Ich danke zuerst meinem Betreuer, Herrn Rechtsanwalt Dr. Herbert Rainer, der die Entstehung dieses Werkes mit großer Geduld verfolgt und unterstützt hat.

Ich danke ganz besonders meiner Chefin, Frau Alexandra Trestler-Willenig, die mich all die Jahre, in denen ich den Fachhochschul-Studiengang Immobilienwirtschaft absolvieren durfte, wirtschaftlich und persönlich mit viel Einfühlungsvermögen, Verständnis und Entgegenkommen unterstützt hat.

Auch meinen StudienkollegInnen des Fachhochschul-Studiengangs möchte ich für die kameradschaftliche und kollegiale Unterstützung und Zusammenarbeit herzlich danken.

Ein weiterer Dank gebührt Frau Ursula Pernica vom Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, die bei der Veröffentlichung des für diese Arbeit benötigten Fragebogens zuvorkommend geholfen hat.

Ein herzliches Dankeschön sage ich ebenso Ao.Univ.Prof. Dipl.-Ing. Dr.techn. Wolfgang Feilmayer vom Department für Raumentwicklung, Infrastruktur- und Umweltplanung der TU Wien für die Zurverfügungstellung von Material und Unterlagen und für das Beratungsgespräch. In diesem Zusammenhang danke ich auch Herrn Markus Steinböck von der Wirtschaftszeitschrift GEWINN, der mir diesen Kontakt ermöglicht hat.

Last but not least – ein ganz besonderes und von Herzen kommendes Dankeschön sage ich meinem Lebensgefährten Christian, meiner Familie und allen meinen FreundInnen, die mich mit Verständnis und Geduld während meiner Studienzeit begleitet und mir auch ihre Zeit für Gespräche, Diskussionen und handfeste Unterstützung gewidmet haben.

Ich bin dankbar für die Zeit dieses Studiums und die Erarbeitung dieser Diplomarbeit, da mir diese Erkenntnisse und Wissensbereiche eröffnet hat, die auch mein persönliches Leben bereichert haben.

## Kurzfassung

<b>Titel</b>	<b>Die Zulässigkeit des Lagezuschlages bei der Richtwertmietzinsermittlung am Beispiel Wien</b>
<b>Inhalt</b>	Die Diplomarbeit beschäftigt sich mit der gesetzlichen Definition § 2 Abs 3 RichtWG der „Gründerzeitviertel“ in Wien und der Berechnung des Lagezuschlages als Bestandteil der Richtwertmietzinsermittlung.
<b>Hintergrund</b>	Das Thema umfasst juristische und wirtschaftliche Bereiche und bezieht die Themen Stadtplanung und Stadtstruktur mit ein.
<b>Hypothesen</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1) Welche Gemeinsamkeiten haben die Definitionen „Gründerzeitviertel“ und Lage (Wohnumgebung), die über die Zulässigkeit eines Lagezuschlages entscheiden?</li><li>2) Ist eine allgemein gültige Definition der Lage (Wohnumgebung) aus der Sicht des Marktes anders als im Gesetz vorgegeben zu definieren?</li><li>3) Kann eine allgemein gültige Definition der Lage (Wohnumgebung) für Wien angewendet werden?</li><li>4) Wird die Veröffentlichung über die Höhe des Lagezuschlages auf der Homepage der Magistratsabteilung 25<sup>1</sup> bei der Ermittlung des zulässigen Lagezuschlages von den Vermietern genutzt?</li></ol>
<b>Methode u. Belege</b>	Diese Diplomarbeit beschreibt die Entwicklung des Lagezuschlages mit dem jeweiligen Verweis auf Fachliteratur, Studien und Publikationen sowie oberstgerichtlichen Entscheidungen. Im Anschluss werden die Ergebnisse der empirischen Untersuchung des Themas durch Vermieter- und Mieterbefragungen dargestellt. Die Ermittlung der Höhe des Lagezuschlages erfolgt durch ein Berechnungsmodell, das aus den erhobenen Einstufungen der Lagekriterien abgeleitet wird.
<b>These</b>	Die gesetzlich vorgegebene grundsätzliche Ausgrenzung von Lagezuschlägen in „Gründerzeitvierteln“ ist hinterfragungswürdig. Ein neues, marktorientiertes Berechnungsmodell für Wien und für ganz Österreich ist durch entsprechende Erhebung der jeweiligen Lagekriterien anwendbar.
<b>Schlagwortkatalog</b>	Richtwertmietzins, Lagezuschlag, durchschnittliche Lage, Gründerzeitviertel, Lagekriterien, ordnungsgemäßer Erhaltungszustand, mietrechtliche Normwohnung, Richtwert

---

<sup>1</sup> [www.wien.gv.at/lagezuschlag](http://www.wien.gv.at/lagezuschlag), online

## Abstract

<b>Title</b>	<b>The legitimacy of location/situation based premiums used as a guideline for property rental prices, using Vienna as an example.</b>
<b>Topic</b>	This thesis considers the legal definition according to Par. 2 Sec. 3 of the “RichtWG” (Austrian law governing rental prices in the housing sector) of the "Gründerzeitviertel" in Vienna and the calculation of location/situation based premiums as a component of the rentable value guidelines.
<b>Background</b>	The thesis covers legal and business aspects, with reference to town planning and urban structure.
<b>Hypothesis</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) What do the definitions of “Gründerzeitviertel” and location/situation have in common, that is relevant to the choice of premium?</li> <li>2) Should there be a generally acceptable definition of location/situation from the market point of view that varies from the legal definition?</li> <li>3) Is it possible and appropriate to use a generally acceptable definition of location/situation for Vienna?</li> <li>4) Is the publication of the location/situation based premium guide, on the local government department 25 website, used by landlords?</li> </ol>
<b>Method</b>	<p>This thesis discusses the development of location/situation based premiums using respective reference to technical literature, studies and publications as well as judicial decisions.</p> <p>In the conclusion the result of the research is presented in the form of landlord and tenant interviews.</p> <p>The determination of the level of location/situation based premiums is made using a calculations model; this is derived from the findings of the location/situation criteria categories.</p>
<b>Theses</b>	<p>The suitability of the legally described basic guidelines for location/situation based premiums which exclude "Gründerzeitvierteln" is questionable.</p> <p>A new, market-based calculation model for Vienna and the whole of Austria based on appropriate collection of the respective location/situation criteria would be useable.</p>
<b>Keywords</b>	guideline for property rental prices, location/situation based premium, average location/situation, “Gründerzeitviertel”, location/situation criteria, normal state of repair, legally rentable standard dwelling, guide value

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Entwicklung der Mietzinsbildung in Österreich 1917-2007</b> .....	<b>4</b>
2.1	Mietzinsbildung im Vollenwendungsbereich des MRG 2002 .....	7
2.1.1	Angemessener Hauptmietzins gem. § 16 Abs 1 MRG.....	7
2.1.2	Richtwertmietzins gem. § 16 Abs 2 MRG .....	8
2.1.3	Kategorie D–Mietzins gem. § 16 Abs 5 MRG.....	9
2.1.4	Befristungsabschlag gem. § 16 Abs 7 MRG .....	10
2.1.5	Präklusionsfrist gem. § 16 Abs 8 MRG .....	10
2.1.6	Wertsicherungsvereinbarung gem. § 16 Abs 9 MRG .....	12
2.1.7	Zeitlich beschränkter erhöhter Mietzins gem. § 16 Abs 10 MRG .....	13
2.1.8	Wertbeständigkeit des Mietzinses gem. § 45 MRG .....	13
2.1.9	Mietzins bei Eintritt in Mietrechte im Wohnungsbereich gem. § 46 MRG .....	14
2.1.10	Hauptmietzins bei früherer Standardanhebung gem. § 46c MRG .....	15
<b>3</b>	<b>Entstehungsgeschichte und Anwendung des Richtwertgesetzes</b> .....	<b>16</b>
3.1	Die Entwicklung des Richtwertgesetzes .....	16
3.1.1	Würth (WoBl 1993, 149) „Die geplanten wesentlichen Änderungen des MRG“ .....	17
3.1.2	Die Gesetzwerdung des 3. WÄG und RichtWG .....	19
3.2	Die Einführung des Richtwertmietzinses .....	22
3.2.1	Der Richtwertmietzins gem. § 16 Abs 2 MRG .....	22
3.2.2	Kundmachungen des BM für Justiz über die Richtwerte.....	26
3.2.3	Der Lagezuschlag im Richtwertsystem gem. § 16 Abs 3 und 4 MRG.....	27
3.2.4	Würth (WoBl 1993, 193) „Mietzinsbildung nach dem MRG idF des 3. WÄG“ .....	28
3.3	Der Umgang mit dem neuen Richtwertmietzins .....	30
3.3.1	Stabentheiner (Wobl 1994, 81) „Das Richtwertsystem“ .....	30
3.3.2	Würth (Wobl 1994, 93) „Richterseminar zum neuen Mieten- und Wohnungseigentumsrecht“ .....	32
3.3.3	Tades/Stabentheiner (ÖJZ 1994 SNr, 1) „Das 3. WÄG, Bemerkungen zu seinen miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Teilen“ .....	33
3.3.4	Dirnbacher/Heindl/Rustler (1994) „Der Richtwertmietzins. Praxisorientierte Hinweise zur Mietzinsgestaltung“ .....	35
3.3.5	Ostermayer (Wobl 1994, 138) „Richtwertmietzins und Durchschnittslage“ .....	41
3.3.6	Czasny/Köppl/Rosifka (Studie im Auftrag der AK Wien 1996) „Erste Bewertung der Mietrechtsreform“ .....	42
3.3.7	Oberstgerichtliche Entscheidungen zum Lagezuschlag 1998-2001 .....	44
3.3.8	OGH-Entscheidung 5Ob 199/98w vom 15.12.1998 .....	45
3.3.9	OGH-Entscheidung 5Ob 101/99k vom 27.04.1999 .....	46
3.3.10	OGH-Entscheidung 5Ob 238/99g vom 14.09.1999 .....	47
3.3.11	OGH-Entscheidung 5Ob 5/00x vom 13.07.2000 .....	48
3.3.12	OGH-Entscheidung 5Ob 216/00a vom 26.09.2000 .....	49
3.3.13	OGH-Entscheidung 5Ob 241/00b vom 16.01.2001 .....	50
3.3.14	OGH-Entscheidung 5Ob 296/02v vom 08.04.2003 .....	51
3.3.15	OGH-Entscheidung 5Ob 78/06s vom 27.06.2006.....	52
3.3.16	Kranewitter (2002) „Liegenschaftsbewertung“ .....	55

3.3.17	Böhm (Studie im Auftrag der AK Wien 2003) „Das Richtwertzinssystem. Juristische Analyse und Bewertung“ .....	55
3.3.18	Steinschaden (Immolex 2004, 164) „Lage, Lage, Lage! – Und sonst?“ .....	57
3.3.19	Becher/Bures (2005) „Entschließungsantrag betreffend klare und nachvollziehbare Mietzinsbegrenzungen“ .....	58
<b>4</b>	<b>Berechnung des Lagezuschlages.....</b>	<b>60</b>
4.1	Berechnungsformel Lagezuschlag.....	60
4.1.1	Festsetzung Grundkostenanteil (GKA) der zu vermietenden Wohnung .....	61
4.1.2	Festsetzung Richtwert und GKA für die mietrechtliche Normwohnung .....	63
4.1.3	Definition Richtwertberechnung .....	63
4.1.4	Verlautbarung der Richtwerte durch den BM für Justiz .....	66
4.2	Erstellung von Richtwertmietzinsgutachten durch die MA 25 .....	68
4.2.1	Mietzinsüberprüfungsverfahren durch die Wiener Schlichtungsstellen.....	68
4.2.2	Online-Auskunft der Stadt Wien über die Höhe des Lagezuschlages .....	69
4.2.3	Richtlinien Magistrat der Stadt Wien/MA 25 .....	72
4.3	Erstellung von Richtwertmietzinsgutachten durch Realitätsachverständige 75	
4.3.1	Beauftragung durch das zuständige Bezirksgericht .....	75
4.3.2	Erhebungen durch SV .....	75
4.3.3	Befundaufnahme .....	75
4.3.4	Analyse der erhaltenen und ausgehobenen Unterlagen.....	76
4.3.5	Erstellung des Sachverständigengutachtens.....	76
4.3.6	Berechnung des Richtwertmietzinses und Lagezuschlages .....	76
4.3.7	Erhöhung der Richtwerte .....	77
4.3.8	Wertsicherung des Richtwertmietzinses .....	78
4.3.9	Abgabe des Sachverständigengutachtens.....	79
4.4	Berechnungsbeispiel Lagezuschlagsermittlung SV .....	79
4.4.1	Grundkostenanteil der Richtwertwohnung 5.1.1996:.....	81
4.4.2	Ermittlung des Grundkostenanteiles des Fiktiv-Verkehrswertes: .....	81
4.5	Wertsicherung des Richtwertmietzinses.....	82
<b>5</b>	<b>Volkswirtschaftliche Betrachtung .....</b>	<b>84</b>
<b>6</b>	<b>Marktanalyse.....</b>	<b>86</b>
6.1	Fragebogenauswertung Mieter .....	86
6.2	Fragebogenauswertung Vermieter.....	94
<b>7</b>	<b>Berechnungsmodell Lagezuschlag.....</b>	<b>95</b>
<b>8</b>	<b>Bewertung von Immobilieneigenschaften: Theorie der Hedonischen Preise</b>	<b>100</b>
<b>9</b>	<b>Beantwortung der Forschungsfragen .....</b>	<b>102</b>
<b>10</b>	<b>Ausblick und Nachwort.....</b>	<b>106</b>
<b>11</b>	<b>Executive Summary (deutsch) .....</b>	<b>107</b>
<b>12</b>	<b>Executive Summary (englisch) .....</b>	<b>111</b>
<b>13</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis .....</b>	<b>115</b>
<b>14</b>	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>118</b>
<b>15</b>	<b>Verzeichnis sonstiger Quellen.....</b>	<b>121</b>
<b>16</b>	<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>123</b>
<b>17</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>124</b>

# 1 Einleitung

Die Relevanz der Lage im Immobilienbereich ist nicht nur Immobilienexperten bekannt. Jeder wohnt und verbindet mit dem Begriff Lage bestimmte Merkmale. Für die meisten ist es wohl nur ein Gefühl, ob sie sich in ihrer gegebenen Wohnlage wohl oder unwohl fühlen. Für andere ist die Lage das ausschlaggebende Kriterium für die Auswahl ihrer häuslichen Niederlassung.

Dass es eine ausgezeichnete, sehr gute, gute, durchschnittliche, schlechte Lage gibt, ist jedem bekannt, aber was genau zeichnet eine bspw. sehr gute Wohnlage aus und welche Kriterien sind hierfür ausschlaggebend? Die Zielsetzung dieser Arbeit ist u.a. herauszufinden, ob eine allgemein gültige Definition der Lage (Wohnumgebung) aus der Sicht des Marktes definiert werden kann.

Die erweiterte Fragestellung hierzu lautet – da sich die Arbeit ausschließlich auf die Wohnlage im Bundesland Wien bezieht – ob eine allgemein gültige Definition der Lage (Wohnumgebung) für Wien angewendet werden kann.

Zur weiteren Beantwortung dieser Fragen wurden Vermieter und Mieter über Online-Fragebögen kontaktiert. Diese Fragebogenauswertung ist im Kapitel 6 „Marktanalyse“ ausgeführt, die oben gestellten Forschungsfragen sind im Kapitel 9 beantwortet.

Die Arbeit handelt nun grundsätzlich vom Lagezuschlag beim Richtwertmietzins in Wien. Diese Diplomarbeit ist nicht nach „Theorieteil“ und „Praxisteil“ gegliedert, sondern erzählt die Geschichte der Entwicklung und Anwendung des Richtwertmietzinses und somit des Lagezuschlages.

Die Ausgangslage für diese Arbeit war das Grundwissen über die Existenz und die Ermittlungsmethode des Lagezuschlages. Die Oberstgerichtlichen Entscheidungen zu diesem Thema waren evident und konnten entsprechend bei der Ermittlung des Lagezuschlages angewendet werden. Es herrschte jedoch oftmals rege Diskussion über folgende Punkte:

Warum soll gerade an diesem Standort mit einer guten Wohnlage kein Lagezuschlag zulässig sein?

Welcher Bezug besteht zwischen der Bebauung von 1870 bis 1917 (in diesen „Gründerzeitvierteln“ ist kein Lagezuschlag zulässig) und einer Bewertung der aktuellen Wohnlage?

Wieso wird der Lagezuschlag für viele Standorte in Wien auf der Homepage der MA 25 (Empfehlung für die anzusetzende Höhe des Lagezuschlages) jedes Jahr geringer?

Aufgrund dieser zahlreichen Fragen wurde die wissenschaftliche Betrachtung dieses Themas als notwendig erachtet.

Zum Einstieg in diese Diplomarbeit werden unter dem Punkt 2 die Mietzinsbildungsarten bei der Vermietung von Wohnungen zusammengefasst und beschrieben sowie die Entwicklung der Mietzinsbildung in Österreich von 1917-2007 kurz dargestellt. Diese Einleitung soll auch dem rechtsunkundigen Leser die Einordnung des Themas erleichtern.

Die Bearbeitung des Kernthemas Lagezuschlag erfolgt unter Punkt 3 durch die Erläuterung der Entstehungsgeschichte und der Anwendung des Richtwertgesetzes sowie die Erklärungen zur Berechnung des Lagezuschlages unter Punkt 4. Diese beiden Kapitel enthalten sowohl theoretische Ansätze aus der vorliegenden Literatur als auch praktische Erfahrungen und Meinungen zu den jeweiligen Detailbereichen.

Die volkswirtschaftliche Relevanz des Lagezuschlages ist im Punkt 5 durch eine einfache Berechnung kurz erläutert.

Ein weiteres großes Thema in dieser Arbeit sind die bereits erwähnten „Gründerzeitviertel“, weil in diesen Gebieten die Einhebung eines Lagezuschlages gesetzlich ausgenommen ist. Diese „Gründerzeitviertel“ sind im Richtwertgesetz definiert, nämlich als Gebiete mit Häusern, die zwischen 1870 und 1917 in der Art errichtet wurden, dass sie mit überwiegend Kategorie D-Wohnungen ausgestattet waren. Als Kategorie D-Wohnungen sind solche Wohnungen zu bezeichnen, in denen entweder kein WC oder kein Wasseranschluss innerhalb der Wohnung vorhanden ist. Kritisiert wird an dieser Bestimmung, dass vom Zustand der Häuser um die Jahrhundertwende ausgegangen wird und nicht auf den heutigen Bestand (oder jeweiligen aktuellen Stichtag) abgestellt wird.

Die Zielsetzungen dieser Arbeit sind, darauf hinzuweisen, dass

- 1.) die gesetzlich definierte Ermittlung von Lagezuschlägen nicht zeitgemäß ist,
- 2.) die gesetzliche Definition der Gründerzeitviertel nicht mit der Definition der Lage korrespondiert und
- 3.) eine moderne, marktangepasste Berechnungsmethode des Lagezuschlages empirisch zu ermitteln ist.

Darauf Bezug nehmend wird unter Punkt 6 „Marktanalyse“ ein – empirisch ermitteltes und daher am Markt orientiertes – Modell über die Lagezuschlagberechnung präsentiert, welches in dieser Art meines Wissens nach noch nicht existiert. In diesem Berechnungsmodell sind die gesetzlichen Bestimmungen über die Ermittlung der Lagezuschläge zur Gänze ausgenommen.

## 2 Entwicklung der Mietzinsbildung in Österreich 1917-2007

Vor dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz<sup>2</sup> (BGBl 1993/800), mit dem der Richtwertmietzins per 1.3.1994 ins Leben gerufen wurde, gab es bereits seit 1917 Mietrechtsgesetzgebung und somit spezifische Mietzinsbildungsvorschriften für Mietwohnhäuser.

Folgende Tabelle soll stichwortartig – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – einen groben Überblick über die Entwicklung der Mietzinsbildung in Österreich geben:

**Abb. 1: Entwicklung der Mietzinsbildung in Österreich:**

<b>Jahr Kurzbezeichnung</b>	<b>Gesetz</b>	<b>Relevante Anmerkungen</b>
vor 1917 ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch; JGS 946	Regelung des Mietrechtes
1917, 1918	Mieterschutzverordnungen über den Schutz der Mieter; RGBI 1917/34 RGBI 1917/323 RGBI 1918/21 RGBI 1918/381	Höchstzinsfestsetzung pro Objekt orientiert nach Lagegemeinden
1922 MG 1922	Erstes Mietengesetz 1922; BGBl 1922/872	Friedenzins 1914, Ausnahme- regelungen für Neubauten, Berück- sichtigung von Vergleichsbeträgen (Grundzins) u. Instandhaltungsmietzins
1929 MGNov 1929	Mietengesetznovelle 1929; BGBl 1929/210	Einführung Hauptmietzins und der Schillingwährung: pro Friedenskrone ein bestimmter Groschenbetrag, abgestuft nach Zeitpunkt und Lagegemeinde

<sup>2</sup> in der Folge kurz als 3. WÄG bezeichnet

<b>Jahr Kurzbezeichnung</b>	<b>Gesetz</b>	<b>Relevante Anmerkungen</b>
1933 MGNov 1933	Mietengesetznovelle 1933; BGBI 1933/325	Freie Mietzinsvereinbarung/Schaffung von Vollaussnahmen
1946 MGNov 1946	Mietengesetznovelle 1946; BGBI 1946/160	Neuvermietungszuschlag
1949	Preisregelungsgesetz 1949; BGBI 1949/166 mehrfach geändert bis BGBI 1954/121	Teilausnahme/Mietzinsbeschränkungen
1951 MGNov 1951	Mietengesetznovelle 1951; BGBI 1951/228	Höchstzulässiger Mietzins 1 Schilling pro Friedenskrone 1914
1955 MGNov 1955	Mietengesetznovelle 1955; BGBI 241	Lockerung der Mietzinsbeschränkungen
1967 MGNov 1967	Mietengesetznovelle 1967; per 1.1.1968 BGBI 1967/281	Stufenweise Anhebung des Mietzinses, freie Mietzinsvereinbarungen
1974 MGNov 1974	Mietengesetznovelle 1974; BGBI 409	Gesetzlich geregelter Mietzins unverändert; ATS 4,-/m <sup>2</sup> Höchstgrenze für Substandardwohnungen
1981 MRG 1982	Mietrechtsgesetz 1982; per 1.1.1982; BGBI 1981/520	Kategoriemietzins, gesetzliche Wert- sicherung, angemessener Mietzins
1986 Nov 1986	MRG-Novelle 1986 per 1.1.1986; BGBI 1985/559	Unwirksamkeit von Zinsanpassungs- klauseln und Mietzinsvereinbarungen über dem zulässigen Betrag, Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag
1991 2. WÄG	Wohnrechtsänderungs- gesetz 1991 per 1.3.1991; BGBI 1991/68	Befristungsregelungen

<b>Jahr</b> <b>Kurzbezeichnung</b>	<b>Gesetz</b>	<b>Relevante Anmerkungen</b>
<b>1993</b> <b>RichtWG</b>	<b>Richtwertgesetz;</b> per 1.12.1993; Art IX des 3. WÄG, BGBl 1993/800	Berechnung des angemessenen Hauptmietzinses gem. § 16 (2) MRG
<b>1994</b> <b>3. WÄG</b>	<b>Wohnrechtsänderungs-</b> <b>gesetz 1994</b> per 1.3.1994 BGBl 1993/800	<b>Einführung Richtwertmietzins,</b> angemessene Zinsvereinbarungs- möglichkeiten für Geschäftslokalmieten iS § 12a, Einführung § 46a, Aufhebung überhöhter HMZ § 44 MRG, EVB neu
1997 WRN 1997	Wohnrechtsnovelle 1997 per 1.3.1997; BGBl I 1997/22	<b>Befristungsabschlag für</b> <b>Richtwertmietzins</b>
2000 WRN 2000	Wohnrechtsnovelle 2000 per 1.7.2000; BGBl I 2000/36	Änderung Befristungsregelungen
2001 MRN 2001	Mietrechtsnovelle 2001 per 1.1.2002; BGBl 2001/161	Erweiterung Voll- und Teilausnahmen, Mindestmietzins § 45 MRG
2006 WRN 2006	Wohnrechtsnovelle 2006 per 1.10.2006; BGBl I 2006/124	Änderungen Befristungsrecht, Erweiterung der Erhaltungspflicht des Vermieters; keine direkten Änderungen für Mietzinsbildungsvorschriften

Quelle: vgl. Langer (1995) und Trestler-Willenig (2001)

Das Mietrechtsgesetz<sup>3</sup> und das Richtwertgesetz<sup>4</sup> finden jeweils für das ganze Gebiet der Republik Österreich Anwendung. Das Richtwertgesetz<sup>5</sup> kann als Ergänzung zum

---

<sup>3</sup> Bundesgesetz über das Mietrecht

<sup>4</sup> Bundesgesetz über die Festsetzung des Richtwertes für die mietrechtliche Normwohnung

<sup>5</sup> in weiterer Folge kurz als RichtWG bezeichnet

Mietrechtsgesetz<sup>6</sup> gesehen werden, weil im MRG auf die jeweiligen Paragraphen des RichtWG verwiesen wird. Die Trennung der beiden Gesetze sei lt. Meinung der Autoren des Buches „Der Richtwertmietzins. Praxisorientierte Hinweise zur Mietzinsgestaltung“ aus dem Grund erfolgt, dass bei einer „allfälligen Aufhebung einzelner Bestimmungen des RichtWG durch den Verfassungsgerichtshof nicht direkt das MRG betroffen wäre<sup>7</sup>“.

Gemäß der derzeitigen Fassung des Mietrechtsgesetzes sind folgende Mietzinsbildungsarten im Vollenwendungsbereich des MRG anzuwenden (diese Auflistung soll einen Überblick über die Mietzinsbildungsarten geben und ist nicht als abschließende Regelung zu betrachten).

## **2.1 Mietzinsbildung im Vollenwendungsbereich des MRG 2002**

Der Hauptmietzins ist das Entgelt für die Gebrauchsüberlassung einer Wohnung. Im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes ist die Höhe des Hauptmietzinses durch strikte gesetzliche Anordnungen beschränkt und kann bzw. konnte daher zwischen Vermieter und Mieter nur wie folgt gesetzlich zulässig vereinbart werden:

### **2.1.1 Angemessener Hauptmietzins gem. § 16 Abs 1 MRG**

Der angemessene Hauptmietzins stellt den am Markt erzielbaren Mietzins für eine Wohnung dar. Die angemessene Höhe wird über Vergleichswerte für vergleichbare Wohnungen festgesetzt und ist an folgende Kriterien gebunden:<sup>8</sup>

- Größe (Konfiguration)
- Art und Beschaffenheit
- Lage
- Ausstattungs- und Erhaltungszustand

Dieser angemessene Betrag kann zwischen Vermieter und Mieter zulässig vereinbart werden, wenn der Mietgegenstand in einem „Neubau“ gelegen ist (Baubewilligung nach

---

<sup>6</sup> in weiterer Folge kurz als MRG bezeichnet

<sup>7</sup> Dirnbacher/Heindl/Rustler (1994): 43

<sup>8</sup> vgl. § 16 Abs 1 MRG

dem 8. Mai 1945). Dies gilt auch für Dachgeschoßauf- und –ausbauten, Zubauten und Umbauten, etc. Weitere Anwendungen dieser Mietzinsbildungsform gibt es u.a. bei Geschäftslokalen und bei Wohnungen, die nicht unter das System des Richtwertmietzinses fallen, wie zB größere Wohnungen (über 130m<sup>2</sup> Nutzfläche) der Ausstattungskategorie A oder B<sup>9</sup>. Eine weitere Vereinbarungsmöglichkeit gibt es für Objekte, die in einem Gebäude gelegen sind, die dem Denkmalschutzgesetz unterliegen (hierbei sind jedoch wieder einschränkende Bestimmungen gem. § 16 Abs 1 Z 3 MRG zu beachten).

Der angemessene Hauptmietzins ist durch den Markt und die gesetzliche Zulässigkeit nach oben hin begrenzt. Vor allem das Lagekriterium hat bei der Ermittlung des angemessenen Mietzinses im Vergleichsverfahren unter Umständen mehr Gewicht als die anderen drei Kriterien. Für die Ermittlung sind ausgezeichnete Marktkenntnisse und ausreichend Vergleichswerte nötig, um die übliche Mietzinshöhe ermitteln zu können.

#### 2.1.1.1 Mietzinsvereinbarung gem. § 16 Abs 1 Zi 5 MRG

Eine angemessene Mietzinsvereinbarung nach § 16 Abs 1 Zi 5 MRG ist möglich, wenn ein unbefristetes Mietverhältnis vorliegt, seit Übergabe des Mietgegenstandes mehr als ein Jahr verstrichen ist und die Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses in Schriftform getroffen wird.

#### 2.1.2 Richtwertmietzins gem. § 16 Abs 2 MRG

Handelt es sich um eine Altbauwohnung mit einer Baubewilligung vor dem 9. Mai 1945 und entspricht die Wohnung der Ausstattungskategorie A, B oder C ist die Höhe der angemessenen Hauptmiete nach dem System des Richtwertgesetzes zu erheben.

---

<sup>9</sup> s. Erläuterung Kapitel 3.2.1. Der Richtwertmietzins gem. § 16 Abs 2 MRG

Bei folgenden – im Altbaubereich großteils geschlossenen – Mietverhältnissen gelangt der Richtwertmietzins zur Anwendung:<sup>10</sup>

*„- bei der Vermietung von Wohnungen der Ausstattungskategorie A, B und C ab 1.3.1994, sofern diese vor dem 9.5.1945 geschaffen wurden und die Vereinbarung des freien, angemessenen oder durch eine Förderungsrichtlinie festgelegten Mietzinses nicht zulässig ist;*

*- im Eintrittsfall (§§ 12, 14 MRG iVm § 46 MRG); in diesem Bereich allerdings betragsmäßig limitiert (durch den Höchstsatz für Wohnungen der Ausstattungskategorie A);*

*- beim Wohnungstausch (fraglich);*

*- sowie – wohl nur theoretisch – weil auch der wesentlich einfacher festzulegende angemessene Hauptmietzins zur Anwendung gelangen könnte – aufgrund einer Vereinbarung nach § 16 Abs 1 Z 5 MRG.“*

Zusammenfassend kann – grob gesprochen – davon ausgegangen werden, dass für Wohnungen im Altbau der Richtwertmietzins angewendet werden darf.

### **2.1.3 Kategorie D–Mietzins gem. § 16 Abs 5 MRG**

Ist eine Wohnung zZ der Vermietung der Ausstattungskategorie D unbrauchbar zuzuordnen, so darf ausschließlich der Kategoriebetrag mit dzt. (ab 1.10.2006) festgesetzten €0,73/m<sup>2</sup> festgelegt werden. Ist die Wohnung jedoch in die Kategorie D mit brauchbarem Zustand einzuordnen, können monatlich dzt. (ab 1.10.2006) €1,46/m<sup>2</sup> Nutzfläche vereinbart werden.

Bezüglich der Unbrauchbarkeit der Wohnung und der nicht zeitgemäßen Badegelegenheit wurde die „Vermieterfalle“ mit der neuen Regelung in der WRN 2006, BGBl I 2006/124 „Rügeobliegenheit des Mieters bei Ausstattungsmängeln“ beseitigt. Nunmehr hat der Vermieter innerhalb der Frist von max. drei Monaten ab Kenntnis den Ausstattungsmangel zu beseitigen. Vor der WRN 2006 konnte der Fall eintreten, dass

---

<sup>10</sup> Dirnbacher (2002): 179

die Wohnung – ohne Beseitigungsmöglichkeit des Vermieters – in die Kategorie D unbrauchbar auf Mietdauer abgestuft wurde.

#### 2.1.3.1 Valorisierung des Kategorie D-Mietzinses gem. § 16 Abs 6 MRG

Der Kategorie D-Mietzins ist zur Inflationssicherung gesetzlich wertgesichert nach dem von der Statistik Austria verlautbarten Verbraucherpreisindex. Sobald die 5 %-Schwelle überschritten wird, werden die geänderten Werte vom Bundesminister für Justiz kundgemacht. Diese Erhöhung erfolgte in der Vergangenheit durchschnittlich alle zwei bis vier Jahre.

#### 2.1.4 Befristungsabschlag gem. § 16 Abs 7 MRG

Von den oben erwähnten gesetzlich zulässigen Hauptmietzinsen gem. § 16 Abs 1 bis 6 MRG ist ein Befristungsabschlag vorzunehmen. Bei einem befristeten Hauptmietvertrag beträgt dieser Abschlag idR 25 % vom höchstzulässigen Hauptmietzins (s. hierzu aber auch Bestimmungen mit Sonderregelungen im § 29 MRG und Übergangsbestimmungen gem. §§ 49a und 49b MRG).

Mit der WRN 2006, BGBl I 2006/124 wurde die „Vermieterfalle“ im Befristungsrecht insoweit beseitigt, als vorher bei Versäumen des Kündigungszeitpunktes einer befristet vermieteten Wohnung das befristete Mietverhältnis automatisch in ein unbefristetes Hauptmietverhältnis umgewandelt wurde. Für alle befristeten Mietverhältnisse mit Vertragsende nach dem 30.9.2006 gilt nun der Vertrag einmalig auf drei Jahre verlängert, sodass das erstmalige „Versäumen“ der fristgerechten Aufkündigung noch keinen ungewollten Mietvertrag auf unbestimmte Zeit auslöst.

#### 2.1.5 Präklusionsfrist gem. § 16 Abs 8 MRG

Die oben angeführten Hauptmietzinse, die dem Preisschutz des MRG<sup>11</sup> unterliegen, können von den Hauptmietern bei unzulässigen Vereinbarungen überprüft werden. Hiefür ist innerhalb von drei Jahren gem. § 39 MRG bei der Gemeinde ein Antrag auf Überprüfung zu stellen. Bei befristeten Mietverhältnissen endet diese Frist frühestens

---

<sup>11</sup> Mietzinsbeschränkungen nach oben = höchstzulässiger Hauptmietzins

sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses. Nach den Befristungsregelungen des § 29 MRG kann das Mietverhältnis einer Wohnung ohnehin auf mindestens drei Jahre befristet werden (naturgemäß mit Verlängerungsmöglichkeit), sodass die Frist hier um ein halbes Jahr verlängert wird. In Wien sind für das Mietzinsüberprüfungsverfahren gem. § 39 MRG – zur Entlastung der für Zivilrechtssachen zuständigen Bezirksgerichte – die Schlichtungsstellen vorgelagert. Die Entscheidungen können – wenn kein Vergleich der Parteien erreicht wurde – außer Kraft gesetzt werden (sie bilden einen gültigen Exekutionstitel), indem einer der Parteien die Angelegenheit gem. § 40 MRG zu Gericht abzieht<sup>12</sup>. Beim zuständigen Bezirksgericht läuft dann der normale Zivilprozess gemäß Antrag der jeweiligen Partei an.

#### 2.1.5.1 Kontakte der Wiener Schlichtungsstellen

Die Wiener Schlichtungsstellen sind in ihrer Zuständigkeit nach Bezirken eingeteilt.

#### **Abb. 2: Zuständigkeitsverteilung der Wiener Schlichtungsstellen**

<b>Organisationseinheit</b>	<b>Adresse</b>	<b>Telefon</b>	<b>E-Mail</b>
Zentrale Schlichtungsstelle	19., Muthgasse 62	(+43 1) 4000-74510	schli@m50.magwien.gv.at
Außenstelle für die Bezirke 1, 8 und 9	9., Alserbachstraße 18	(+43 1) 534 36-01080	schli01@m50.magwien.gv.at
Außenstelle für die Bezirke 2 und 22	2., Obere Augartenstraße 26-28	(+43 1) 211 06-02080	schli02@m50.magwien.gv.at
Dezernat Süd Bezirke 3, 4, 5, 10 und 11	19., Muthgasse 62	(+43 1) 4000-03080	schli03@m50.magwien.gv.at
Außenstelle für die	7., Hermannngasse 24-26	(+43 1)	schli06@m50.magwien.gv.at

---

<sup>12</sup> sukzessive Zuständigkeit

Organisationseinheit	Adresse	Telefon	E-Mail
Bezirke 6 und 7		521 34- 07080	
Außenstelle für die Bezirke 12, 13, 14 und 23	12., Schönbrunner Straße 259	(+43 1) 811 34- 12080	schli12@m50.magwien.gv.at
Außenstelle für die Bezirke 15 und 16	15., Gasgasse 8-10	(+43 1) 891 34- 15080	schli15@m50.magwien.gv.at
Außenstelle für die Bezirke 17, 18 und 19	19., Muthgasse 62	(+43 1) 360 34- 19080	schli17@m50.magwien.gv.at
Außenstelle für die Bezirke 20 und 21	20., Dresdner Straße 75	(+43 1) 331 34- 20080	schli20@m50.magwien.gv.at

Quelle: <http://www.wien.gv.at>

### **2.1.6 Wertsicherungsvereinbarung gem. § 16 Abs 9 MRG**

Ist im Mietvertrag eine Wertsicherungsvereinbarung rechtsgültig abgeschlossen, so kann der Vermieter den Hauptmietzins bis zum höchstzulässigen Hauptmietzins anheben. Hievon hat er den Mieter spätestens vierzehn Tage vor dem Anhebungstermin zu verständigen.

Zur Absicherung dieser Wertsicherungsvereinbarung (Valorisierung des Geldwertes) ist es notwendig, die Formvorschriften für eine wirksame Vereinbarung einer Wertsicherung einzuhalten:

- 1.) Schriftlichkeit
- 2.) termingerechte Vorschreibung

und in Kenntnis der jeweiligen Marktlage zeitweise Wertsicherungsvorschreibungen zurückzuhalten, wenn der Eigentümer Gefahr läuft, dass eine objektivierbare Zinsüberschreitung festgestellt und Rückzahlungsforderungen geltend gemacht werden könnten.

### 2.1.7 Zeitlich beschränkter erhöhter Mietzins gem. § 16 Abs 10 MRG

Diese Bestimmung umfasst die freiwillige Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten iS der §§ 3 und 4 MRG. Die Beschränkungen des § 16 Abs 2-7 MRG haben für diese Vereinbarungen über die zeitlich begrenzte Erhöhung des Hauptmietzinses zur Deckung der Kosten solcher Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sowie zur Deckung der Kosten von geförderten Sanierungsmaßnahmen keine Gültigkeit.

Weitere Voraussetzungen sind die Schriftform und die Mindestdauer des bestehenden Mietvertrages von 6 Monaten. Ausmaß und Erhöhung sowie Erhöhungszeitraum sind zu deren Wirksamkeit ausdrücklich zu vereinbaren.

### 2.1.8 Wertbeständigkeit des Mietzinses gem. § 45 MRG

Diese Mietzinsbildungsform<sup>13</sup> ist für Mietverhältnisse, die vor dem 1.1.1982 geschlossen wurden – vorrangig bei sog. „Friedenskronenmietzinsen“ – anwendbar. Sind diese Friedenskronenmieten niedriger als die verlautbarten Beträge, so kann der Hauptmietzins auf folgende Quadratmeterpreise/Nutzfläche (gültig ab 1.10.2006) angehoben werden:

#### Abb. 3: Hauptmietzinse gem. § 45 MRG

Beschreibung	HMZ
Wohnung der Ausstattungskategorie A oder Geschäftsräumlichkeit	€1,93/m <sup>2</sup>
Wohnung der Ausstattungskategorie B	€1,46/m <sup>2</sup>
Wohnung der Ausstattungskategorie C oder D brauchbar	€0,97/m <sup>2</sup>
Wohnung der Ausstattungskategorie D unbrauchbar	€0,73/m <sup>2</sup>

Quelle: Homepage der Stadt Wien ([www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at))

Für Geschäftsräumlichkeiten sind iS § 45 Abs 2 MRG noch zusätzliche Einschränkungen hinsichtlich der Zinsanhebung gegeben. Diese oa. Beträge sind zur Werterhaltung des Hauptmietzinses wertgesichert nach dem § 16 Abs 6 MRG.

---

<sup>13</sup> ehemals als Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag bzw. kurz als EVB bezeichnet

Die Formvorschriften dieses Anhebungsbegehrens sind exakt zur deren Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit einzuhalten.

Dieser Mindestmietzins ist mit der WRN 2001, BGBl 2001/161 in dieser Form – betitelt als „Wertbeständigkeit des Mietzinses“ – ins Leben gerufen worden und bildet idP oftmals die einzige Möglichkeit für einen Zinshausbesitzer, die notwendige Erhaltung des Hauses durchführen zu können. Sind in einem Gebäude überwiegend diese Altmietverhältnisse vorhanden, konnten und können vermierterseits die im § 3 MRG geforderten umfangreichen Erhaltungsarbeiten nur durch Förderungen der Stadt Wien bspw. durch Ansuchen eines § 18 MRG-Verfahrens durchgeführt werden. Die naturgemäß kostspieligen Erhaltungsarbeiten in einem Altbau können durch die geringen Mieteinnahmen nicht gedeckt werden und ist mE diese Bestimmung nur eine kleine Hilfe für Zinshauseigentümer, vor allem in Hinblick auf die seit der WRN 2006, BGBl 2006/124 ausgedehnte Erhaltungspflicht des Vermieters.

### **2.1.9 Mietzins bei Eintritt in Mietrechte im Wohnungsbereich gem. § 46 MRG**

Ausgehend von einem am 1.3.1994 bestehenden Hauptmietvertrag bleibt der Mietzins bei Eintritt von nahen Angehörigen gem. § 42 ABGB<sup>14</sup> unverändert, kann aber vom Vermieter bei Eintritt von oben nicht genannten Personen auf den Mietzins gem. § 16 Abs 2 bis 6 MRG angehoben werden.

Die Sonderregelungen dieser Bestimmung sind idP streng zu prüfen. Vorrangig bei begehrten Innenstadtwohnungen mit großer Nutzfläche und einer alten Mietzinsvereinbarung sind Mieter uU sehr ideenreich, damit die Wohnung im „Familienbesitz“ erhalten bleibt; andererseits muss der Eigentümer/Bewirtschafter stets bestrebt sein, steigende Zinseinnahmen zu lukrieren, um der gesetzlich vorgeschriebenen Erhaltungs- und Verbesserungspflicht nachkommen zu können, die Steuerleistung zahlen zu können und weiters die notwendigen Renditen zu erwirtschaften, um steuerlich nicht in den Begriff der Liebhaberei zu gelangen.

---

<sup>14</sup> Ehegatte, Lebensgefährte, minderjährige Kinder

### 2.1.10 Hauptmietzins bei früherer Standardanhebung gem. § 46c MRG

Der angemessene Hauptmietzins gem. § 16 Abs 1 MRG<sup>15</sup> kann auch dann wirksam vereinbart werden, wenn es sich zum Vermietungszeitpunkt um eine Wohnung in ordnungsgemäßigem Zustand der Ausstattungskategorie<sup>16</sup> A oder B handelt, die vom Vermieter im Standard nach dem Stichtag 31. Dezember 1967

- durch Zusammenlegung von Wohnungen der Kat. B, C oder D
- durch andere bautechnische Aus- oder Umgestaltung größeren Ausmaßes einer oder mehrerer Wohnungen der Kat. B, C oder D oder sonst
- unter Aufwendung erheblicher Mittel

gehoben wurde, oder wenn der Mietgegenstand, eine Wohnung der Ausstattungskategorie C, in ordnungsgemäßigem Zustand ist, deren Standard vom Vermieter ebenfalls nach dem 31. Dezember 1967

- durch Zusammenlegung von Wohnungen der Kat. D
- durch andere bautechnische Aus- oder Umgestaltung größeren Ausmaßes einer oder mehrerer Wohnungen der Kat. D, oder sonst
- unter Aufwendung erheblicher Mittel

gehoben wurde. Für die Stichtage 31.12.1967 und 1.10.1993 gilt jeweils, dass die Standardanhebungsarbeiten durch den Vermieter vor diesen Terminen begonnen worden sein müssen. Der angemessene Hauptmietzins kann jedoch nur für einen Zeitraum von 20 Jahren ab Abschluss der Arbeiten wirksam vereinbart werden.

Bei dieser Mietzinsbestimmung handelt es sich um eine Übergangsregelung für nach dem 28.2.1994 abgeschlossene Mietverträge.<sup>17</sup>

---

<sup>15</sup> s. hierzu Erläuterungen Kapitel 2.1.1

<sup>16</sup> in weiterer Folge kurz als Kat. bezeichnet

<sup>17</sup> Würth/Zingher/Kovanyi (2004): 548

### 3 Entstehungsgeschichte und Anwendung des Richtwertgesetzes

Das Richtwertmietzinssystem wurde zu Beginn der 90-er-Jahre mit dem dritten Wohnrechtsänderungsgesetz<sup>18</sup>, dem Prinzip des Mieterschutzes im Mietrechtsgesetz folgend, unter der Intention der Reglementierung des Hauptmietzinses bzw. zur Schaffung von Obergrenzen bei Hauptmietzinsen für Wohnungen vom Gesetzgeber geschaffen. Diese Mietzinsbildungsform ist mit Inkrafttreten des Richtwertgesetzes per 1. Dezember 1993 bzw. Inkrafttreten des 3. WÄG 1.3.1994 der zentrale Bereich der Mietzinsbildung für Wohnungen im Vollenwendungsbereich des MRG.<sup>19</sup>

Zur Ermittlung dieses gesetzlich zulässigen Hauptmietzinses von Wohnungen nach dem Richtwertgesetz wurde vom Gesetzgeber ein Berechnungsmodell mit Zu- und Abschlägen, angelehnt an § 5 WEG 1975, BGBl I 2001/98, vorgegeben. Einer dieser Zu- und Abschlagskomponenten ist der **Lagezuschlag**.

Die Zielsetzung im Arbeitsübereinkommen zwischen der SPÖ und der ÖVP über die Bildung einer gemeinsamen Bundesregierung für die Dauer der 18. Gesetzgebungsperiode des Nationalrates vom Dezember 1990 im Kapitel 18 „Wohnen“ lautete wie folgt: *„Im Mietrechtsgesetz sind Auswüchsen der Mietenentwicklung der letzten Zeit taugliche Begrenzungen unter Sicherung der Erhaltung des erhaltungswürdigen Bestandes entgegenzusetzen.“*<sup>20</sup>

In der Folge wurde die Intention des Gesetzgebers von Mietrechtsexperten noch vor Verlautbarung des neuen Gesetzes erläutert.

#### 3.1 Die Entwicklung des Richtwertgesetzes

Die erste Publikation zum neuen Richtwertgesetz erfolgte in den Wohnrechtlichen Blättern<sup>21</sup>. Diese Zeitschrift erscheint monatlich und wird beim Springer Verlag von

---

<sup>18</sup> auch kurz als 3. WÄG bezeichnet

<sup>19</sup> vgl. u.a. Dirnbacher (2002): 178

<sup>20</sup> vgl. Schuster (1996): 1

<sup>21</sup> in weiterer Folge auch kurz als WoBl bezeichnet

anerkannten Fachleuten aus Wissenschaft und Praxis herausgegeben. Die Erläuterung von aktuellen Judikaten, neuen Gesetzen, Novellen, usw. erfolgt in einer praxisorientierten Weise mit Hilfestellungen und Lösungswegen für die Gesetzesanwender.

Erschienen ist im Jahr 1993 ein Artikel mit dem Titel „Die geplanten wesentlichen Änderungen des MRG“ im WoBl 1993, 149. Der für diese Arbeit wesentliche Teil VII über den Richtwertmietzins wurde von Dr. Helmut Würth bearbeitet. Der Autor bezieht sich in seinem Artikel auf den Initiativantrag<sup>22</sup>, welcher ein – durch einen Abgeordneten des Nationalrates bzw. seiner Ausschüsse – an den Nationalrat gestellter Gesetzesvorschlag ist.

### **3.1.1 Würth (WoBl 1993, 149) „Die geplanten wesentlichen Änderungen des MRG“**

Die Kommentare Würth's in den Wohnrechtlichen Blättern zu den geplanten wesentlichen Änderungen des MRG werden hier auszugsweise wörtlich zitiert.

Im Teil VII dieser Arbeit berichtet der Autor über die Entstehung des Richtwertmietzinses. Zu dieser Zeit war gerade die Bildung einer gemeinsamen Bundesregierung zwischen der Sozialistischen Partei Österreichs und der Österreichischen Volkspartei in Arbeit<sup>23</sup>.

*„Der Richtwertmietzins, der von Politikern immer wieder als Kernstück der Neuregelung bezeichnet wird, ist in seiner im Initiativantrag vorliegenden Form das typische Ergebnis eines politischen Kompromisses mit den nahezu naturgemäß daran haftenden Mängeln.“<sup>24</sup>*

---

<sup>22</sup> in der Folge auch kurz als IA

<sup>23</sup> vgl. Schuster (1996): 1

<sup>24</sup> vgl. Würth (1993/149): 6

Zu den Detailausformungen der Richtwertermittlung für Normwohnungen, gesondert für jedes Bundesland, durch den beim Bundesministerium für Justiz eingerichteten Beirat, sowie der Anwendung durch die Gerichte in einem Prozess, äußert sich der Autor wie folgt:

*„Der Gesetzgeber konnte sich offensichtlich nicht zu einer klaren Entscheidung zwischen einer ‚sozialpartnerschaftlichen Lösung‘ und einem – wenn auch auf komplizierte Weise ermittelten – nachvollziehbaren Wert durchringen.“<sup>25</sup>*

Würth war der erste Mietrechtsexperte, der – laut der vorliegenden Literatur – erhebliche Bedenken zum Richtwertsystem äußerte. Später kamen die „erheblichen Bedenken“ in diversen Publikationen (u.a. von Tades, Stabentheiner, etc.) zum Ausdruck.

*„Er (gemeint ist der Richtwertmietzins - Anm. der Autorin M.M.) ist ein Versuch, Markt und staatliche Eingriffe in diesen zu harmonisieren. Gegen den Grundgedanken, den Mietzins einer konkreten Wohnung von dem einer ‚Durchschnittswohnung‘ (=„Normwohnung“ des § 15 Abs 3 idF des IA) als „Richtwert“ durch Zu- und Abschläge für werterhöhende bzw. –vermindernde Merkmale abzuleiten, ist ja – außer Zweifeln an der Praktikabilität – nichts einzuwenden. Gegen die konkrete Ausformung im IA bestehen hingegen erhebliche Bedenken.“<sup>26</sup>*

Zum Lagezuschlag äußerte der Autor, dass

*„die Verhältnisse in den Bundesländern garnicht beachtet werden (...), also auf die typischen Wiener ‚Gründerzeitbauten‘<sup>27</sup> abgestellt wird. Da es sich dabei aber systematisch nicht etwa um die Begrenzung der Richtwertmietzinse (§ 16a Abs 2 bis 4), sondern um ein Begriffsmerkmal der Normwohnung handelt, wird der Schluss,*

---

<sup>25</sup> Würth (1993/149): 7

<sup>26</sup> Würth (1993/149): 6

<sup>27</sup> § 2 Abs 3 RichtWG: „Die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) ist nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen, wobei eine Lage (Wohnumgebung) mit einem überwiegendem Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) aufgewiesen hat, höchstens als durchschnittlich einzustufen ist – Anm. der Autorin M.M.

*jegliche Lage außerhalb dieser abgewohnten Viertel sei bereits überdurchschnittlich, nicht unberechtigt sein“<sup>28</sup>.*

Bei der Ermittlung des Lagezuschlages wird eine Berechnung angestellt, die Marktkenntnis von Kaufpreisen bei der Anschaffung von Liegenschaften benötigt. Hiefür werden im Gerichtsverfahren Sachverständige mit dieser nötigen Marktkenntnis herangezogen. Würth merkt hiezu an, dass *„die Errechnung der Begrenzungen wohl besonders qualifizierten Sachverständigen mit übergreifenden Fachgebieten oder einem entsprechendem Team von Sachverständigen vorbehalten bleiben“<sup>29</sup>*. Er beschreibt dies (offensichtlich ironisch gemeint) als *„großartigen Beitrag zur Rechtssicherheit“<sup>30</sup>*.

Zu der Formvorschrift, dass die für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände in Schriftform bis spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrages ausdrücklich dem Mieter bekanntgegeben werden müssen, meint Würth, dass dies ‚das Ganze noch abrunde‘: *„Offenbar hoffte der Gesetzgeber, dass kleine, rechtsunkundige Hauseigentümer bei der Vermietung nicht daran denken werden – die ‚Großen‘ werden mit Sicherheit Vorsorge treffen.“<sup>31</sup>*

Zu dieser Formvorschrift gab es in den vergangenen Jahren einige OGH-Entscheidungen, die nun für ausreichend Publizität gesorgt haben. Diese OGH-Entscheidungen sind im Detail später in dieser Arbeit ausgeführt.

Über die Entstehung des 3. WÄG und des Richtwertgesetzes wurde in nachstehender Publikation der einschlägigen Fachautoren Dr. Helmut Tades (damals Sektionschef im BMJ) und Dr. Johannes Stabentheiner (damals Richter im BMJ) berichtet.

### **3.1.2 Die Gesetzwerdung des 3. WÄG und RichtWG**

Die Autoren berichten in ihrer Einleitung über die Entwicklung des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes und des Richtwertgesetzes – in der Folge

---

<sup>28</sup> Würth (1993/149): 6

<sup>29</sup> Würth (1993/149): 7-8

<sup>30</sup> Würth (1993/149): 8

<sup>31</sup> Würth (1993/149): 8

chronologisch zusammengefasst – in ihrer Publikation in der Österreichischen Juristenzeitung 1994, SNr 1:<sup>32</sup>

1990

Im Arbeitsübereinkommen der Regierungsparteien<sup>33</sup> wird die Schaffung eines Bundeswohngesetzes präsentiert mit dem Ziel eine *„Rechtsbereinigung und Harmonisierung im für den Bürger unübersichtlich gewordenen Wohnrechtsfeld (...) und (...) im Mietrechtsgesetz zur Hintanhaltung von Auswüchsen der Mietenentwicklung der letzten Zeit taugliche Begrenzungen unter Sicherung der Erhaltung des erhaltungswürdigen Bestandes“*<sup>34</sup> zu erreichen.

1991

Im BMJ wird eine Arbeitsgruppe „Wohnrechtsreform“ noch vor der am 26.4.1991 im Parlament abgehaltenen Wohnrechtsenquete eingerichtet.

Parallel dazu werden ohne Beiziehung der Beamten des BMJ auf politischer Ebene Verhandlungen über die Wohnrechtsreform geführt.

1992

Das BMJ wird mit dem Verhandlungspaket befasst.

1993

Dem BMJ wird ein – nach Meinung der Autoren in vielen Punkten unklares und hinsichtlich wesentlicher Fragen noch unvollständiges – „Parteienübereinkommen zum Bundeswohngesetz“ übergeben. Binnen weniger Wochen wird der Entwurf eines Bundeswohngesetzes samt Erläuterungen ausgearbeitet. Aufgabe des BMJ ist die legistische Umsetzung der vorgegebenen politischen Einigung: abgesprochene Änderungen in das bisherige MRG sowie das bisherige WEG 1975 einarbeiten und geringfügige sprachliche Modifikationen oder Anpassungen vornehmen.

---

<sup>32</sup> Tades/Stabentheiner (1994): 2-4

<sup>33</sup> Koalition zwischen ÖVP und SPÖ

<sup>34</sup> Tades/Stabentheiner (1994): 2

Der Zeitplan ist wie folgt vorgegeben: Versendung Entwurf bis spätestens 19.3.1993 und Begrenzung der Begutachtungsfrist mit 6.5.1993. Zweck des Begutachtungsverfahrens ist eine umfassende Diskussion auf breitester Ebene.

Erneut wird vom BMJ eine Arbeitsgruppe von Wohnrechtsexperten aller betroffenen Berufs- und Interessenskreise (Vertreter der Haus- und Grundbesitzer, der Mieterorganisationen, der Immobilientreuhänder, der Bundesarbeitskammer, der Bundeswirtschaftskammer, der Richterschaft, der Rechtsanwaltschaft und des Notariats) zum Zwecke der Beratung des versendeten Entwurfs eingerichtet.

Im Begutachtungsverfahren werden über 80 – fast ausschließlich kritisch bis ablehnende Stellungnahmen – abgegeben, die auch gegenläufige Änderungs- und Ergänzungsvorschläge enthalten. Während der Aufarbeitung dieser Stellungnahmen wird ein Initiativantrag für ein 3. Wohnrechtsänderungsgesetz von Abgeordneten zum Nationalrat<sup>35</sup> am 7.7.1993 beim Nationalrat eingebracht. Der BMJ leistet bei diesem IA teilweise Formulierungshilfe. Am 9.7.1993 wird ein weiterer IA betreffend Änderung des Mietrechtsgesetzes von weiteren AbgzNR eingebracht.

Die Arbeitsgruppe im BMJ setzt sich mit den eingebrachten Initiativanträgen auseinander und erarbeitet eine 58 Seiten umfassende Stellungnahme zum IA der Regierungsparteien, welche am 27.9.1993 dem Bautenausschuss vorgelegt wird.

Der Bautenausschuss beschließt am 12.10.1993 umfangreiche Änderungen zum IA der Regierungsparteien, jedoch werden etliche Vorschläge des BMJ nicht berücksichtigt.

Vor allem drei Personen können als Verfasser des 3. WÄG bezeichnet werden: Dr. Walter Meinhart (Richter des OLG Wien), Dr. Gerhard Schuster (Oberkommissär im BM für Gesundheit, Sport und Konsumentenschutz) und Mag. Franz Ledermüller (Sekretär des ÖVP-Parlamentsklubs, damaliger Direktor des ÖVP-Bauernbundes).

Im nächsten Kapitel wird beschrieben, wie die neuen Gesetze nach Inkrafttreten von Fachautoren gesehen werden. Zunächst wird aber beschrieben, welche Neuregelungen

---

<sup>35</sup> in weiterer Folge als AbgzNR bezeichnet

bezüglich der Mietzinsbildung – gemäß der Intention des Gesetzgebers den Auswüchsen der Mietenentwicklung entgegen zu wirken – eingeführt wurden.

## **3.2 Die Einführung des Richtwertmietzinses**

Der Richtwertmietzins wurde vom Gesetzgeber per 1.3.1994 mit dem 3. WÄG, BGBl 1993/800 im § 16 Abs 2 MRG ins Leben gerufen. Das dazugehörige – an sich selbständige – Richtwertgesetz wurde als Teil des 3. WÄG in dessen Art IX erlassen<sup>36</sup>.

Die Einstufung, ob der angemessene Mietzins oder der Richtwertmietzins für das jeweilige Mietverhältnis im Altbau anzuwenden ist, kann dem § 16 MRG entnommen werden. Wenn aus dieser Erstprüfung hervorgeht, dass der Richtwertmietzins anzuwenden ist, wird das RichtWG (neben dem § 16 Abs 2-4 MRG) für weitere Detailbewertungen herangezogen.

Im Mietrechtsgesetz ist die Anwendung des Richtwertmietzinses wie folgt geregelt:

### **3.2.1 Der Richtwertmietzins gem. § 16 Abs 2 MRG**

Der Richtwertmietzins gem. § 16 Abs 2 MRG kommt nur dann zur Anwendung, wenn nicht der angemessene Mietzins gem. § 16 Abs 1 MRG anzuwenden ist.

Wurde die Anwendung des § 16 Abs 1 MRG ausgeschlossen, muss geprüft werden, ob es sich bei der zu vermietenden Wohnung zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses um eine Wohnung der Ausstattungskategorie A, B oder C handelt. Diese Ausstattungskategorien sind im § 15a MRG geregelt. Insgesamt gibt es im MRG die Kategorien A, B, C, D (brauchbarer Zustand) und die Kategorie D (unbrauchbarer Zustand). In nachfolgender Tabelle werden nur die relevanten Ausstattungskategorien A, B und C<sup>37</sup> überblicksmäßig dargestellt, wobei Detailfragen zu den einzelnen Kriterien nicht ausgeführt werden<sup>38</sup>:

---

<sup>36</sup> vgl. Würth/Zingher/Kovanyi (2004): 570

<sup>37</sup> brauchbarer Zustand ist Voraussetzung

<sup>38</sup> diese wären im Detail den jeweiligen Kommentaren zum MRG zu entnehmen

**Abb. 4: Ausstattungskategorien gem. § 15a MRG**

<b>Grundvoraussetzung ist der brauchbare Zustand der Wohnung</b>				
<b>Ausstattungs-kategorien</b>	<b>Größe der Wohnung</b>	<b>Räume, die in der Wohnung vor-handen sein müssen</b>	<b>Warmwasser-aufbereitung</b>	<b>Heizung (gemeinsame Wärmever-sorgungsanlage)</b>
<b>Kategorie A</b>	mindestens 30 m <sup>2</sup>	Zimmer, Vorraum, WC Küche (Kochnische) Baderaum (Badenische)	ja	ja
<b>Kategorie B</b>	-	Zimmer, Vorraum, WC Küche (Kochnische) Baderaum (Badenische)	nein (Warmwasser im Baderaum muss aber vor-handen sein)	nein
<b>Kategorie C</b>	-	WC Wasserentnahmestelle	nein	nein

Quelle: Eigene Quelle

Konnte die Ausstattungskategorie festgelegt werden, ist die Berechnung des Richtwertmietzinses wie folgt vorzunehmen:

### 3.2.1.1 Berechnungssystem Richtwertmietzins: Zu- und Abschläge

Die Ausgangsbasis für die Berechnung des Richtwertmietzinses sind die jeweiligen Richtwerte. Diese Richtwerte beziehen sich auf eine fiktive mietrechtliche Normwohnung und stellen aus diesem Grund die Berechnungsausgangsbasis für eine konkrete Wohnung dar, weil von der mietrechtlichen Normwohnung abweichende Kriterien durch Zu- und Abschläge von dieser Ausgangsbasis für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen berechnet werden müssen. Die Zu- und Abschläge sind nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens vorzunehmen.

Die Ausgangsbasis für die Berechnung des Richtwertmietzinses (mietrechtliche Normwohnung) ist wie folgt im Gesetz definiert:

### 3.2.1.2 Mietrechtliche Normwohnung

Folgende Kriterien muss die mietrechtliche Normwohnung erfüllen:<sup>39</sup>

- zwischen 30 und 130 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- brauchbarer Zustand
- Wohnung bestehend aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, WC und eine dem zeitgemäßen Standard entsprechende Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische)
- Etagenheizung oder gleichwertige stationäre Heizung
- Gebäude muss in einem ordnungsgemäßen Erhaltungszustand sein
- Liegenschaft muss in einer durchschnittlichen Lage (Wohnumgebung) gelegen sein

In Verbindung mit § 16 Abs 1 Z 4 MRG muss beachtet werden, dass für eine Wohnung über 130 m<sup>2</sup> Nutzfläche das Richtwertsystem gar nicht anzuwenden ist, sondern hier der angemessene Hauptmietzins gem. § 16 Abs 1 MRG zulässig ist. Genauso muss das Kriterium der Brauchbarkeit streng gesehen werden, weil demnach bei Unbrauchbarkeit eine Kategorie D-Wohnung vorliegt, auf die das RichtWG nicht anzuwenden ist.

Die oben angeführten Kriterien für die mietrechtliche Normwohnung gem. § 2 Abs 1 RichtWG entsprechen fast ausschließlich den Ausstattungsmerkmalen einer Kategorie A-Wohnung. Für die Einstufung einer Wohnung in die Kategorie A ist jedoch die Nutzfläche über 130 m<sup>2</sup> nicht störend (wie dies maximal von der mietrechtlichen Normwohnung verlangt wird). Die Absicht hinter dieser Bestimmung war, jene Wohnungen auszunehmen, die nicht der Wohnversorgung breiter Bevölkerungsgruppen dienen.<sup>40</sup>

Bezüglich der fehlenden Warmwasseraufbereitung in der obigen Auflistung der Kriterien für die mietrechtliche Normwohnung hat sich beim Richterseminar der Fachgruppe Wohn- und Mietrecht der Österreichischen Richtervereinigung die Ansicht durchgesetzt,

*„(...) dass sich die Nichterwähnung der „Warmwasseraufbereitung“ nur mit einem Versehen erklären lasse und daher für eine mietrechtliche Normwohnung eine*

---

<sup>39</sup> s. § 2 Abs 1 RichtWG

<sup>40</sup> vgl. Schuster (1996): 2

*Warmwasseraufbereitung außerhalb des Badezimmers, insbesondere also in der Küche, keine zuschlagsfähige Überausstattung darstelle.“<sup>41</sup>*

In der Auflistung der Kriterien für die mietrechtliche Normwohnung ist der ordnungsgemäße Erhaltungszustand enthalten, der im Detail wie folgt definiert ist:

### 3.2.1.3 Ordnungsgemäßer Erhaltungszustand des Hauses

Die Definition für den ordnungsgemäßen Erhaltungszustand ist im § 3 Abs 3 Z 2 MRG festgelegt, welcher auf die allgemeinen Teile der Liegenschaft – die vermierterseits zu erhalten sind – abstellt. Hinsichtlich der allgemeinen Teile des Hauses dürfen keine dringend notwendigen Erhaltungsarbeiten an der Substanz des Hauses – die den ordnungsgemäßen Gebrauch der Wohnung nicht bloß vorübergehend beeinträchtigen würden – anstehen.

Als weiteres Kriterium für die mietrechtliche Normwohnung ist die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) festgesetzt:

### 3.2.1.4 Durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) - „Gründerzeitviertel“

Die Bewertung der durchschnittlichen Lage wird u.a. mit der Lage in einem „Gründerzeitviertel“ eingegrenzt. Die Definition der „Gründerzeitviertel“ findet sich in § 2 Abs 3 Richtwertgesetz: „(...) eine Wohnung, die in einem Gebiet gelegen ist, wo der überwiegende Gebäudebestand von 1870 bis 1917 errichtet wurde und mit überwiegend Kategorie D-Wohnungen ausgestattet war“. Für die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) ist weder ein Zuschlag noch ein Abstrich vorzunehmen<sup>42</sup>.

Nach der sprachlichen Definition der Berechnungsausgangsbasis für den Richtwertmietzins auf den vorherigen Seiten, werden nachstehend die konkreten Ausgangszahlen dargestellt:

---

<sup>41</sup> Schuster (1996): 7

<sup>42</sup> vgl. Schuster (1996): 8

### 3.2.2 Kundmachungen des BM für Justiz über die Richtwerte

Die Ausgangsbasis für die Berechnung der Richtwertmietzinse (die Richtwerte) wurden durch Verordnung des BMJ in den BGBl Nr. 140–148/1994 festgesetzt und die Änderungen der Richtwerte nach dem RichtWG gemäß Verlautbarung der Statistik Austria zuletzt im BGBl Nr. 101/2006 kundgemacht.

#### Abb. 5: Übersicht über die bisher verlautbarten Richtwertänderungen

(Beträge bis 2001 in ATS/m<sup>2</sup>, ab 2002 in EUR/m<sup>2</sup>)

Bundesland	ab 1.3. 1994	ab 1.3. 1995	ab 1.3. 1996	ab 1.3. 1997	ab 1.3. 1998	ab 1.3. 1999	ab 1.3. 2000	ab 1.3. 2001	ab 1.3. 2002	ab 1.3. 2003	ab 1.3. 2004	ab 1.3. 2005	ab 1.3. 2006
Bgld	46,00	47,20	48,10	49,20	49,90	50,20	50,90	52,20	3,87	3,94	3,99	4,11	4,17
Kärnten	58,90	60,40	61,50	63,00	63,90	64,30	65,20	66,90	4,95	5,05	5,11	5,26	5,34
NÖ	51,70	53,00	54,00	55,30	56,10	56,50	57,20	58,70	4,35	4,43	4,48	4,61	4,68
OÖ	54,60	56,00	57,00	58,40	59,20	59,60	60,40	62,00	4,59	4,68	4,73	4,87	4,95
Sbg	69,60	71,40	72,70	74,40	75,50	76,00	77,00	79,00	5,85	5,96	6,03	6,21	6,31
Stmk	69,50	71,30	72,60	74,30	75,40	75,90	76,90	78,90	5,84	5,96	6,03	6,20	6,30
Tirol	61,50	63,10	64,30	65,80	66,70	67,20	68,10	69,80	5,17	5,27	5,33	5,49	5,57
Vlbg	77,40	79,40	80,90	82,80	84,00	84,50	85,70	87,90	6,51	6,63	6,71	6,91	7,01
Wien	50,40	51,70	52,70	53,90	54,70	55,00	55,80	57,20	4,24	4,32	4,37	4,50	4,57

Quelle: Würth/Zingher/Kovanyi (2004): 581; Ergänzungen gem. BGBl 101/2006

Nach Festlegung der Ausgangsbasis für die Berechnung des Richtwertmietzinses sind die im Gesetz festgelegten Zu- und Abschläge anzusetzen. Die Regelungen für die Zu- und Abschläge sind gem. § 16 Abs 2 MRG anzuwenden, wobei für die Berechnung von oa. Richtwert für die mietrechtliche Normwohnung auszugehen ist. Im Vergleich zu dieser sind Zu- und Abschläge nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens anzusetzen, wobei die im § 16 Abs 2 Z 1-6 MRG angeführten bedeutsamen Umstände zZ des Mietvertragsabschlusses zu berücksichtigen sind.

§ 6 RichtWG über die „Neufestsetzung des Richtwertes“, § 7 RichtWG über den „Beirat zur Ermittlung der Richtwerte“, § 8 RichtWG bezüglich „allgemeiner Beiratsempfehlungen“ und § 9 RichtWG betreffend der „Mitwirkungspflichten und

Amtshilfe“ wurden durch Art 10 DRG<sup>43</sup> ersatzlos aufgehoben. Eine Neufestsetzung der Richtwerte sei lt. Gesetzgeber nicht mehr erforderlich und außerdem mit unnötig hohen Kosten verbunden, sodass die o.a. Beträge zwar jährlich wertangepasst (valorisiert) werden, jedoch bezüglich der Ermittlung keine Änderungen mehr erfolgen, sodass diese als „versteinert“ gelten.<sup>44</sup>

Gem. § 3 RichtWG wurde bei der ursprünglichen Ermittlung des Richtwertes (ab 1.3.1994) vom Herstellungswert einer gut ausgestatteten geförderten Neubaumietwohnung ausgegangen, bei der eine förderungsrechtliche Begrenzung der (förderbaren) Baukosten oder des zulässigen Hauptmietzinses gegeben war. An dieser Stelle wird darauf verwiesen, dass der Richtwertmietzins nur auf „Altbauten“ anzuwenden ist.

Für die Ermittlung des Grundkostenanteiles und der Baukosten/m<sup>2</sup> Nutzfläche wurden die am 31.12.1992 geltenden Vorschriften (Baukosten) zugrunde gelegt. Die damalige Ermittlung auf Basis Vorschriften (Kosten) aus 1992 ist durch den oa. Art 10 DRG fixiert; die Berechnung der Richtwerte auf einer aktuellen Basis ist somit ausgeschlossen.

Der für diese Arbeit relevante Lagezuschlag, der sich aus den oben verlautbarten Richtwerten und Grundkostenanteil ergibt, wird hier vorerst – gemäß gesetzlicher Definition – angeführt:

### **3.2.3 Der Lagezuschlag im Richtwertsystem gem. § 16 Abs 3 und 4 MRG**

Die Zulässigkeit des Lagezuschlages ist im § 16 Abs 2 Z 4, Abs 3 und 4 MRG idF der Mietrechtsnovelle 2001, BGBl I 2001/161 geregelt:

*„Ein Lagezuschlag nach Abs. 3 ist nur dann zulässig, wenn die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, eine Lage aufweist, die besser ist als die durchschnittliche Lage.“<sup>45</sup>*

---

<sup>43</sup> Deregulierungsgesetz 2006, BGBl I 113/2006

<sup>44</sup> vgl. Würth/Zingher/Kovanyi (2006): 136

<sup>45</sup> Mietrechtsgesetz 1981: § 16 Abs 2 Z4, Abs 3 und 4

Das Mietrechtsgesetz verweist in diesem § 16 MRG auf den § 2 Abs 3 Richtwertgesetz, der folgende Regelung beinhaltet:

*„Die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) ist nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen, wobei eine Lage (Wohnumgebung) mit einem überwiegenden Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) aufgewiesen hat, höchstens als durchschnittlich einzustufen ist.“<sup>46</sup>*

Die anderen Zu- und Abschläge gem. § 16 Abs 2 MRG werden in dieser Arbeit nicht näher erläutert, weil es für die Bearbeitung dieses Themas nicht notwendig ist. Hier wird daher eine weitere – für die Arbeit relevante – Publikation von Dr. Helmut Würth zur Berechnung des Richtwertmietzinses angeführt:

### **3.2.4 Würth (WoBl 1993, 193) „Mietzinsbildung nach dem MRG idF des 3. WÄG“**

Diese Ausführungen von HR Dr. Helmut Würth in den Wohnrechtlichen Blättern (WoBl) zu den Änderungen durch das 3. WÄG, und damit zur Einführung des Richtwertmietzinses, lauteten wie folgt:

*„Diese für die überwiegende Zahl von Neuvermietungen geltende Konstruktion ist zwar gegenüber der Fassung des IA in rechtlicher Hinsicht erheblich verbessert worden, weist aber nach wie vor die als Folge eines politischen Kompromisses nahezu unvermeidlich daran haftenden Mängel auf. Ist er doch (wie an sich schon der angemessene Mietzins des § 16 Abs 1 MRG) ein Versuch, Markt und staatliche Eingriffe in diesen zu harmonisieren.“<sup>47</sup>*

Der Autor weist – wie bereits in seinem ersten Kommentar – darauf hin, dass der Gesetzgeber mit dem Richtwertmietzins einen bestimmbareren Mietzins als den angemessenen Mietzins schaffen wollte, dies aber seiner Meinung nach nicht erreicht wurde, weil die Ermittlung mit erheblichem Sachverständigenaufwand zu erfolgen hat. Die Ermittlung hätte gem. § 2 Abs 3 MRG nach der allgemeinen Verkehrsauffassung

---

<sup>46</sup> Richtwertgesetz 1993: § 2 (3)

<sup>47</sup> Würth (1993/193): 2

und der Erfahrung des täglichen Lebens zu erfolgen - was nur zu einer „Scheingenauigkeit“ führen könne<sup>48</sup>. Die Ermittlung des Lagezuschlages beschreibt der Autor in diesem Artikel weiters mit einem „unverhältnismäßigen Ermittlungsverfahren“.

Das Ermittlungsverfahren für den Lagezuschlag ist wie folgt definiert:

Es wird zunächst der Grundkostenanteil pro Quadratmeter Nutzfläche<sup>49</sup> für die Normwohnung gem. RichtWG (festgesetzt durch das BM für Justiz) mit dem Grundkostenanteil/m<sup>2</sup> Nfl der zu vermietenden Wohnung (ermittelt durch einen Realitätsachverständigen) verglichen. Aus dieser Differenz bilden 0,33 % den Zu- oder Abschlag für die Lage.

Dieses System klingt – wenn man es ohne weitere Erläuterungen im Gesetz liest – wahrlich recht undurchsichtig. In dieser Arbeit werden zu einem späteren Zeitpunkt die genauen Rechenschritte und die jeweiligen gesetzlichen Grundlagen hiezu ausführlich erklärt und dargestellt sowie umfassend analysiert und die bei genauer Betrachtung offen bleibenden Parameter erläutert. Vor allem die Bewertung des GKA/m<sup>2</sup> Nfl durch den Sachverständigen sei hiebei eine Variable. Würth merkt hiezu an:

*„Aus dem Gesetz ist nicht einmal eindeutig zu erkennen, welche Gesichtspunkte für die Lage in Betracht kommen. Einerseits spricht der Klammerausdruck ‚Wohnumgebung‘ für die Berücksichtigung von Umwelteinflüssen, andererseits ergibt sich aus der Anordnung des § 2 Abs 3 RichtWG, wonach die abgewohnten Gründerzeitviertel ohne Rücksicht auf die derzeitige Situation ‚höchstens als durchschnittlich einzustufen‘ sind, dass auch der Gesetzgeber den Lagezuschlag (zumindest auch) auf (irrationale) Vorstellungen einer größeren oder geringeren Beliebtheit als Wohngegend abgestellt hat.“<sup>50</sup>*

Diese Gesichtspunkte für die Lageeinstufung (Wohnumgebung) wurden im Zuge dieser Arbeit durch eine Umfrage erhoben und versucht festzustellen, ob tatsächlich auf eine „Beliebtheit als Wohngegend“ im Allgemeinen abgestellt werden muss (wer setzt diese

---

<sup>48</sup> vgl. Würth (1993/193): 2

<sup>49</sup> in weiterer Folge kurz als Nfl bezeichnet

<sup>50</sup> Würth (1993/193): 5

Beliebtheit wie fest?) oder ob die Qualität einer Lage durch bestimmte und vor allem objektiv bewertbare Kriterien festzusetzen ist.

Eine interessante Publikation wurde hierzu auf der Homepage der Stadt Wien<sup>51</sup> ausfindig gemacht, die ein Statement zur Ausstellungseröffnung „Wohnqualität der Gründerzeitviertel“ enthält. Folgende Aussagen des zZ der Ausstellung 18.5.-30.6.1999 amtierenden Wohnbaustadtrats Werner Faymann zu Gründerzeithäusern ist dort veröffentlicht:

*„Die meisten Gründerzeithäuser besitzen aufgrund ihrer Lage beträchtliche Standortvorteile. Der gute Anschluss an den öffentlichen Verkehr, funktionierende Nahversorgung, das Vorhandensein von Schulen und Kindergärten, aber auch die kleinräumige Durchmischung mit Arbeitsstätten sind wesentliche Elemente der Wohnqualität in den Gründerzeitvierteln.“<sup>52</sup>*

Warum ist dann der Lagezuschlag für die Liegenschaften, die in „Gründerzeitvierteln“ gelegen sind, gesetzlich ausgenommen?

Im nächsten Kapitel wird nun aber vorerst – nach vorstehender Erläuterung gesetzlicher Anordnungen – die Anwendung des neuen Richtwertsystems im Detail beschrieben:

### **3.3 Der Umgang mit dem neuen Richtwertmietzins**

Mit dem 3. WÄG, d.h. seit 1.3.1994, ist – grob gesprochen – für Mietverhältnisse über kleinere bis mittlere Wohnungen im Altbaubereich der Richtwertmietzins anzuwenden. Wie damit umgegangen wird und welche Meinungen die Experten damals zu dieser neuen Mietzinsbestimmung vertreten haben, wird in diesem Kapitel erläutert.

#### **3.3.1 Stabentheiner (Wobl 1994, 81) „Das Richtwertsystem“**

Dieser Vorabdruck von Dr. Johannes Stabentheiners Artikel in der Zeitschrift „Der Sachverständige“ (1994) sowie Grundlage für seinen Vortrag beim Fortbildungsseminar für Sachverständige am „Brandlhof“ (1994) ist in seiner Gesamtheit empfehlenswert komplett gelesen zu werden. Einige Fragen, die er damals (1994) aufgeworfen hat, sind

---

<sup>51</sup> [www.wien.gv.at/stadtentwicklung](http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung)

<sup>52</sup> [www.wien.gv.at/stadtentwicklung](http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung)

nämlich mE heute (2007) noch nicht geklärt. In dieser Arbeit kann aufgrund des beschränkten Umfanges jedoch nur auf die für den Lagezuschlag notwendigen Äußerungen eingegangen werden.

Im Abschnitt III., 3. wird die Auslegung des § 2 Abs 3 RichtWG erläutert:

Der § 2 Abs 3 RichtWG beinhaltet die Regelung über die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung), die ein Kriterium für die mietrechtliche Normwohnung darstellt. Hierin ist die Definition der „Gründerzeitviertel“ enthalten, wofür kein Lagezuschlag zulässig ist: Eine Liegenschaft liegt in einem Gebiet, wo zZ der Errichtung im Umfeld überwiegend Gründerzeitbauten<sup>53</sup> errichtet waren. Lt. Stabentheiner sei dies so auszulegen, dass „mehr als die Hälfte der heute im fraglichen Bereich bestehenden Gebäude im Zeitraum zwischen 1870 und 1917 errichtet wurden“<sup>54</sup>. Der Gesetzgeber hätte aber vielleicht gemeint, dass die seinerzeitige Art der Bebauung maßgeblich sei.

Man hätte sich auf die Betrachtung der heute noch bestehenden Gründerzeitbauten einigen sollen, weil – um auch Würth zu zitieren – wohl niemand als „Mietrechtsarchäologe“ tätig sein kann, um die damaligen Verhältnisse zu erforschen. Mit dieser Betrachtungsweise wäre diese Bestimmung mE dem Markt etwas näher, weil jeweils der aktuelle Zeitpunkt der Bewertung maßgeblich wäre und somit die Entwicklung von damaligen „Gründerzeitvierteln“ zu heute entwickelten Stadtgebieten Berücksichtigung fände.

Gemäß des Statements des damaligen Wohnbaustadtrates Werner Faymann<sup>55</sup> zur Ausstellungseröffnung „Wohnqualität der Gründerzeitviertel“ im Jahr 1999 sei der Substandard in Wien, der im Jahr 1970 noch bei über 50 % der Wohnungen gelegen sei, auf deutlich unter 10 % gesenkt worden.

---

<sup>53</sup> Gebäude, die in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurden und zum Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) aufwiesen.

<sup>54</sup> Stabentheiner (1994): 87

<sup>55</sup> veröffentlicht auf der Homepage der Stadt Wien: [www.wien.gv.at/stadtentwicklung](http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung)

Um dieses Thema gemäß der Publikation Stabentheiners weiter zu betrachten, werden seine Ausführungen im Teil III., 2. „Der Wiener Kataster über durchschnittliche Lagen“ erläutert:

Für den Bereich des Bundeslandes Wien wurde eine Art Kataster angelegt, in denen die „Gründerzeitviertel“ eingeteilt wurden. Stabentheiner zweifelt an, dass diese Auflistung der höchstens durchschnittlichen Lagen (und somit kein Lagezuschlag zulässig - Anm. der Autorin M.M.) in Wien einer Überprüfung durch die Schlichtungsstellen und Gerichte durch Hinzuziehung von Sachverständigen, standhalten wird.<sup>56</sup>

Vor allem ergäbe sich die Frage, was denn unter „Lage (Wohnumgebung)“ für ein geographischer Bereich zu verstehen sei, wie weit also der zur Beurteilung maßgebliche Umkreis um das konkrete Haus gezogen werden solle. Es sei ja grundsätzlich bei den Zu- und Abschlägen auf die allgemeine Verkehrsauffassung und die Erfahrung des täglichen Lebens abzustellen und sei daher wohl entscheidend, welcher Bereich nach der Beurteilung des Marktes anzusetzen sei.<sup>57</sup>

Ob dieser Bereich nach der Beurteilung des Marktes möglich erscheint, wird später in dieser Arbeit erläutert.

### **3.3.2 Würth (Wobl 1994, 93) „Richterseminar zum neuen Mieten- und Wohnungseigentumsrecht“**

An diesem Richterseminar – welches jedes Jahr am Tulbinger Kogel abgehalten wird – nahmen Richter aus allen OLG-Sprengeln, zwei Universitätsprofessoren, ein Vertreter des BM für Justiz und der Leiter der Zentralen Schlichtungsstelle teil. Folgende unverständliche Bestimmungen des 3. WÄG wurden – hier kurz zusammengefasst – erläutert:<sup>58</sup>

- Die Normwohnung stellt eine Wohnung der Ausstattungskategorie A dar.
- Der ordnungsgemäße Erhaltungszustand des Gebäudes ist vorrangig nach dem 1. Satz des § 2 Abs 2 RichtWG zu beurteilen: „Ein Gebäude befindet sich dann in

---

<sup>56</sup> vgl. Stabentheiner (1994): 86

<sup>57</sup> vgl. Stabentheiner (1994): 90

<sup>58</sup> Würth (1994): 1

- ordnungsgemäßem Erhaltungszustand, wenn der Zustand seiner allgemeinen Teile nicht bloß vorübergehend einen ordentlichen Gebrauch der Wohnung gewährleistet.“
- Alle Zu- und Abschläge sind unmittelbar vom Richtwert zu nehmen; es ist keine Hierarchie der Zu- und Abschläge im Gesetz vorgegeben; es treten alle Zu- und Abschläge (so auch der Lagezuschlag) gleichwertig neben die anderen.
  - Über die hausbezogenen Zuschläge gem. § 16 Abs 2 Z 2 MRG konnte keine Einigung erzielt werden.
  - Beim Lagezuschlag wurde die berichtigende Auslegung durch Abstellen auf bebaubare statt bebaute Grundstücke und die Anwendung des Vergleichswertverfahrens für die Ermittlung der Grundkosten allgemein als notwendig erkannt. (Im § 16 Abs 3 MRG sind heute noch die bebauten Liegenschaften angeführt – Anm. der Autorin M.M.)

Diese Festlegungen waren für die Anwendung der Bestimmungen zur Richtwertmietzinsermittlung von großer Bedeutung, weil dadurch bestimmte Auslegungsfragen des neuen Gesetzes abgeklärt waren.

Im nächsten Kapitel folgen Auszüge aus der Publikation von Tades/Stabentheiner zum 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, insbesondere relevante Ausführungen zum Lagezuschlag.

### **3.3.3 Tades/Stabentheiner (ÖJZ 1994 SNr, 1) „Das 3. WÄG, Bemerkungen zu seinen miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Teilen“**

Die Einleitung wird hier wortwörtlich – auch um Ungenauigkeiten in der Beschreibung zu vermeiden – übernommen:

*„Die beiden Autoren des folgenden Beitrags waren in ihren jeweiligen Funktionen als Sektionsleiter bzw. als Sachbearbeiter in der Zivilrechtssektion des BMJ in die legislativen Geschehnisse um die Schaffung des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes abschnittsweise miteinbezogen und damit wie wenige andere unmittelbar an der Entstehung dieses „am Justizausschuss vorbeimanövrierten“ Gesetzeswerks beteiligt, das der Rechtsprechung und Lehre noch manches aufzulösen geben wird.“<sup>59</sup>*

---

<sup>59</sup> Tades/Stabentheiner (1994): 1

Die Ausführungen zum Lagezuschlag werden in der Folge hier wiedergegeben:<sup>60</sup>

*„Heftig zu kritisieren ist jedoch die Definition der durchschnittlichen Lage in § 2 Abs 3 RichtWG, weil sich darin der rechtssystematische Ungeist des Gesetzes in besonders schillernder Weise widerspiegelt.“<sup>61</sup>*

Der Gesetzgeber hätte den Begriff der durchschnittlichen Lage konkret beschreiben wollen, weil er die Befürchtung gehabt hätte, dass ansonsten erhebliche Mietzinszuschläge willkürlich angesetzt würden, so Tades/Stabentheiner. Aus diesem Grund hätte er den § 2 Abs 3 RichtWG in der nun vorliegenden Form – rechtspolitisch als „Gründerzeitviertel“ bezeichnet – gestaltet. Er hätte bspw. dem Bereich zwischen Gürtel und der sogenannten Vorortelinie in Wien als „Gründerzeitviertel“ keinen Lagezuschlag zukommen lassen wollen.

Diese Regelung sei hauptsächlich auf Wien bezogen und brächte für die anderen Bundesländer – für die das Bundesgesetz RichtWG ebenfalls gilt – verzerrte Ergebnisse mit Spannungsverhältnissen und Vollzugsproblemen, weil sich das Stadt- und Landgefüge völlig anders darstelle. Die Frage, ob neben dem ohnehin zu bestellenden Sachverständigen für das Realitätenwesen zusätzlich allenfalls ein Architekturgeschichtler und ein Sozialhistoriker als Sachverständige heranzuziehen seien, wurde von den Autoren in dieser Publikation gestellt.

Diese Bedenkenseien – lt. den Ausführungen der Autoren – auch vom BMJ ausführlich formuliert und bekannt gemacht worden. Die politischen Wohnrechtsexperten und -verhandler hätten diese Einwendungen auch als richtig erachtet, diese jedoch bei der Gesetzeserstellung nicht beachtet, sondern es sei vielmehr versucht worden, eine Erklärung für die Anwendung außerhalb von Wien zu finden.

Wie schon Würth in seiner Publikation in den Wohnrechtlichen Blättern<sup>62</sup> äußerte, haben auch die Autoren hier einige Zeit später – aufgrund der genaueren Kenntnis der Entwicklung des RichtWG noch mehr ins Detail gehend – erläutert:

---

<sup>60</sup> vgl. Tades/Stabentheiner (1994): 8

<sup>61</sup> Tades/Stabentheiner (1994): 8

<sup>62</sup> Würth (1993/149): 6

*„(...) handelt es sich beim Richtwertsystem um einen typischen politischen Kompromiss im Spannungsfeld zwischen den Wünschen einerseits der Sozialdemokratischen Partei, eine effektive Beschränkung des ausgefertigten Mietzinsniveaus herbeizuführen, und andererseits der Österreichischen Volkspartei, die zwar die Notwendigkeit einer gewissen Preisdämpfung einräumt, aber im wesentlichen Marktmechanismen zum Tragen kommen lassen möchte“<sup>63</sup>.*

Inhaltlich ist weiter auszuführen, dass bei der Berechnung des zulässigen Lagezuschlages eine Obergrenze durch den Grundkostenvergleich<sup>64</sup> (s. Kapitel 4) eingebaut ist. Die Autoren äußerten, dass der Gesetzestext nicht beantworte, ob für die Bewertung der Grundkosten der zu vermietenden Wohnung der Häuserblock, der Wohnbereich, das Viertel oder der ganze Bezirk zu untersuchen sei. Dies müsse sich der Sachverständige durch Einsichtnahme in die Urkundensammlung des Grundbuches und durch entsprechende Marktbeobachtung erarbeiten.

Eine erste Antwort auf die Frage der Gebietseingrenzung hat bspw. nachstehende Publikation geboten:

### **3.3.4 Dirnbacher/Heindl/Rustler (1994) „Der Richtwertmietzins. Praxisorientierte Hinweise zur Mietzinsgestaltung“**

Die Autoren weisen ausdrücklich auf den Umstand hin, dass bei der Einstufung als „Gründerzeitviertel“ alle im „Gründerzeitviertel“ gelegenen Gebäude betroffen sind, unabhängig davon, ob für eine bestimmte Liegenschaft die Kriterien eines Gründerzeitbaus nicht zutreffen. Selbst wenn sich für eine bestimmte Liegenschaft nur aus der Sicht des Grundkostenvergleiches rein rechnerisch ein Lagezuschlag ergeben würde, wäre dieser nicht rechtswirksam vereinbar.<sup>65</sup>

Diese Beschränkung der zulässigen Vereinbarkeit eines Lagezuschlages stellt mE eine unnötige Zusatzgrenze dar. Ist der Lagezuschlag ohnehin schon durch die gesetzliche Berechnungsvorgabe (Grundkostenvergleich) nach oben hin eingeschränkt, kommt

---

<sup>63</sup> Tades/Stabentheiner (1994): 8

<sup>64</sup> Vergleich GKA/m<sup>2</sup> Nfl Richtwertwohnung und GKA/m<sup>2</sup> Nfl zu vermietende Wohnung, hievon 0,33%

<sup>65</sup> vgl. Dirnbacher/Heindl/Rustler (1994): 54f

noch die „Zusatzabsicherung“ durch die Definition von „Gründerzeitvierteln“ dazu: für diese Gebiete ist lt. Gesetzgeber überhaupt kein Lagezuschlag zulässig.

Mit dem Grundkostenvergleich ist wenigstens annähernd eine Anpassung an den Markt durch die Festsetzung des Grundkostenanteiles der Liegenschaft möglich.

Die im Gesetz verankerte Beschränkung der Höhe der zulässigen Vereinbarung eines Lagezuschlages durch „Erfindung“ eines Lagekriteriums „Gründerzeitviertel“ durch den Gesetzgeber mit dem Hinweis, dass es sich hierbei um eine Gegend handelt, die schlecht ausgestattete Wohnhäuser aus der Errichtungszeit zwischen 1870 und 1917 betrifft – ist es dem Gesetzgeber gelungen, zahlreiche Wohnobjekte dieser Mietzinsvereinbarungsmöglichkeit zu entziehen.

Wie schon seit Inkrafttreten dieses RichtWG (1994) gut erkennbar ist, sind viele der seinerzeitigen Substandardhäuser längst dem heutigen Wohnwert einer Kategorie A-Wohnung angepasst und die Häuser in den Bereichen der allgemeinen Teile großteils saniert. Zusätzlich wurde auch die Infrastruktur um diese Gebiete in den letzten Jahrzehnten aus Steuermitteln erheblich verbessert, sodass diese Art der Lagerückstufung („Gründerzeitviertel“ - kein Lagezuschlag) aus Betrachtung des Marktkenners nicht gerechtfertigt ist.

Beispielsweise seien hier zahlreiche Grätzl im 15. Wiener Gemeindebezirk, aber auch im 5. Bezirk genannt, ganz zu schweigen von den rasanten Entwicklungen von Ottakring und Hernals.

Diese Ansicht hat der damalige Wohnbaustadtrat Werner Faymann gefestigt, da er anlässlich der Ausstellungseröffnung „Wohnqualität der Gründerzeitviertel“ vom 18.5.-30.6.1999 folgendes Statement abgegeben hat:

*„Während andere Länder durch ‚Kahlschlagsanierung‘ ganze Stadtviertel abreißen und neu errichten, versucht Wien mit den Mietern, aber auch mit den Hauseigentümern, Schritt für Schritt diese Gründerzeitviertel zu revitalisieren und den Substandard in diesen Häusern zu beseitigen. Dadurch konnte der Substandard*

*in Wien (kein Wasser, keine Heizung in der Wohnung) der im Jahr 1970 noch bei über 50 % (!) der Wohnungen lag, auf deutlich unter 10 % gesenkt werden.“<sup>66</sup>*

Weiters ist folgendes Statement zur Lage von Gründerzeitbauten angeführt:

*„Die meisten Gründerzeithäuser besitzen aufgrund ihrer Lage beträchtliche Standortvorteile. Der gute Anschluss an den öffentlichen Verkehr, funktionierende Nahversorgung, das Vorhandensein von Schulen und Kindergärten, aber auch die kleinräumige Durchmischung mit Arbeitsstätten sind wesentliche Elemente der Wohnqualität in den Gründerzeitvierteln.“<sup>67</sup>*

Auch aufgrund dieser Angaben ist klar zu erkennen, dass die gesetzliche Bestimmung über die nicht mögliche Einhebung eines Lagezuschlages in „Gründerzeitvierteln“ nicht einer aktuellen Lagebewertung entspricht. Vor allem geht daraus hervor, dass der zum Stichtag 1.3.1994 veröffentlichte Plan „Unterlage für die Abgrenzung der Wohngebiete mit durchschnittlicher Lage entsprechend § 2 Abs 3 RichtWG“<sup>68</sup> heute nicht mehr im gleichen Ausmaß wie 1994 Gültigkeit haben kann.

In der Publikation von Ostermayer – in der das Abstellen nicht auf den heutigen Gebäudebestand, sondern den Gebäudebestand zwischen 1870 und 1917 beschrieben wird – werden hierzu folgende Festsetzungen dargelegt:

*„Einerseits wird im Bericht des Bautenausschusses ausdrücklich festgehalten, dass die seinerzeitige (zwischen 1870 und 1917) Art der Bebauung maßgeblich ist und sich daran auch nichts ändert, wenn im Gebiet nunmehr auch neuere Bauten mit zeitgemäß ausgestatteten Wohnungen errichtet wurden (..)“<sup>69</sup>*

Der Autor führt hier auch eine Studie von Andiel/Fassmann/Ostermayer an, die ergeben hat, dass seit 1918 rund 40 % der gründerzeitlichen Häuser abgebrochen worden seien.<sup>70</sup> Es seien lt. dieser Studie nur mehr wenige der angeführten „Gründerzeitviertel“ heute vorhanden und könne daher nicht auf den aktuellen Gebäudebestand abgestellt

---

<sup>66</sup> [www.wien.gv.at/stadtentwicklung](http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung)

<sup>67</sup> [www.wien.gv.at/stadtentwicklung](http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung)

<sup>68</sup> Bearbeitet durch den Magistrat der Stadt Wien, Geschäftsgruppe Stadtentwicklung und Stadterneuerung

<sup>69</sup> Ostermayer (1994): 141

<sup>70</sup> Eine aktuelle Studie über den dzt. Gebäudebestand in „Gründerzeitvierteln“ konnte der vorliegenden Literatur nicht entnommen werden.

werden, weil dann eben die Regelung über die „Gründerzeitviertel“ nicht mehr anwendbar sei.

Gerade die Argumentation zu dieser Studie birgt in sich, dass es möglich sein sollte, auf den aktuellen Gebäudebestand abzustellen. Dazu, dass der Gegenbeweis zur Lage einer Liegenschaft in einem „Gründerzeitviertel“ angetreten wird, meinte Ostermayer offensichtlich, dass dies zu aufwendig sei:

*„Folgt man dem Grundsatz, dass die Verhältnisse im Zeitpunkt des jeweiligen Mietvertragsabschlusses maßgeblich sind, müsste tatsächlich in jedem Einzelfall eine aufwendige Untersuchung hinsichtlich der Frage der höchstens durchschnittlichen Lage erfolgen.“<sup>71</sup>*

Was spricht gegen eine Untersuchung für jeden Einzelfall? Würde festgestellt werden, dass eine Liegenschaft in einem nicht mehr vorliegenden „Gründerzeitviertel“ gelegen ist, sollte dieses Viertel automatisch aus der „Gründerzeitviertelliste“ gestrichen werden. Dies könnte vielleicht durch Einholung eines Expertengutachtens – bspw. bei der MA 25, die sich ja ohnehin laufend mit dem Richtwert beschäftigen muss – ermöglicht werden. Damit würden wohl ganze Gebiete aus der vorliegenden Gründerzeitregelung herausfallen. Eine generelle Überprüfung und Aktualisierung der „Gründerzeitviertelliste“ würde wahrscheinlich ergeben, dass mittlerweile vielleicht bereits 50 %, 60 % oder sogar 70 % der „Gründerzeitviertel“ nicht mehr bestehen bzw., wie Werner Faymann 1999 angeführt hat, deutlich unter 10 % gesenkt worden seien<sup>72</sup>(!). Dies entspricht wohl eher den Tatsachen als die theoretische Verpflichtung im RichtWG.

Auf der Homepage der Stadt Wien<sup>73</sup> wurde in der Erläuterung zu der vom 18. Mai bis 11. Juni 1999 stattgefundenen Ausstellung „Wohnqualität der Gründerzeitviertel“ auch angeführt, dass von den damaligen 36.000 Wohngebäuden in Wien 280.000 Gründerzeitwohnungen waren, was einem Anteil von 32 % des gesamten Wohnungsbestandes in Wien entsprach.

---

<sup>71</sup> Ostermayer (1994): 141

<sup>72</sup> Statement anlässlich der Ausstellungseröffnung „Wohnqualität der Gründerzeitviertel“, veröffentlicht auf der Homepage der Stadt Wien: [www.wien.gv.at/stadtentwicklung](http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung)

<sup>73</sup> [www.wien.gv.at/stadtentwicklung](http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung)

Eine Studie über den aktuellen Gründerzeitviertelbestand – wie die bereits erwähnte von Andiel/Fassmann/Ostermayer – wäre zum heutigen Stichtag sehr interessant.

Entsprechend dem Richtwertgesetz darf also für Liegenschaften, die in „Gründerzeitvierteln“ gelegen sind, kein Lagezuschlag verlangt werden. Diese Liegenschaften wurden in nachstehendem Verzeichnis im Jahr 1994 festgehalten:

#### 3.3.4.1 Plan und Straßenverzeichnis über die mietzinsrechtlich relevanten „Gründerzeitviertel“

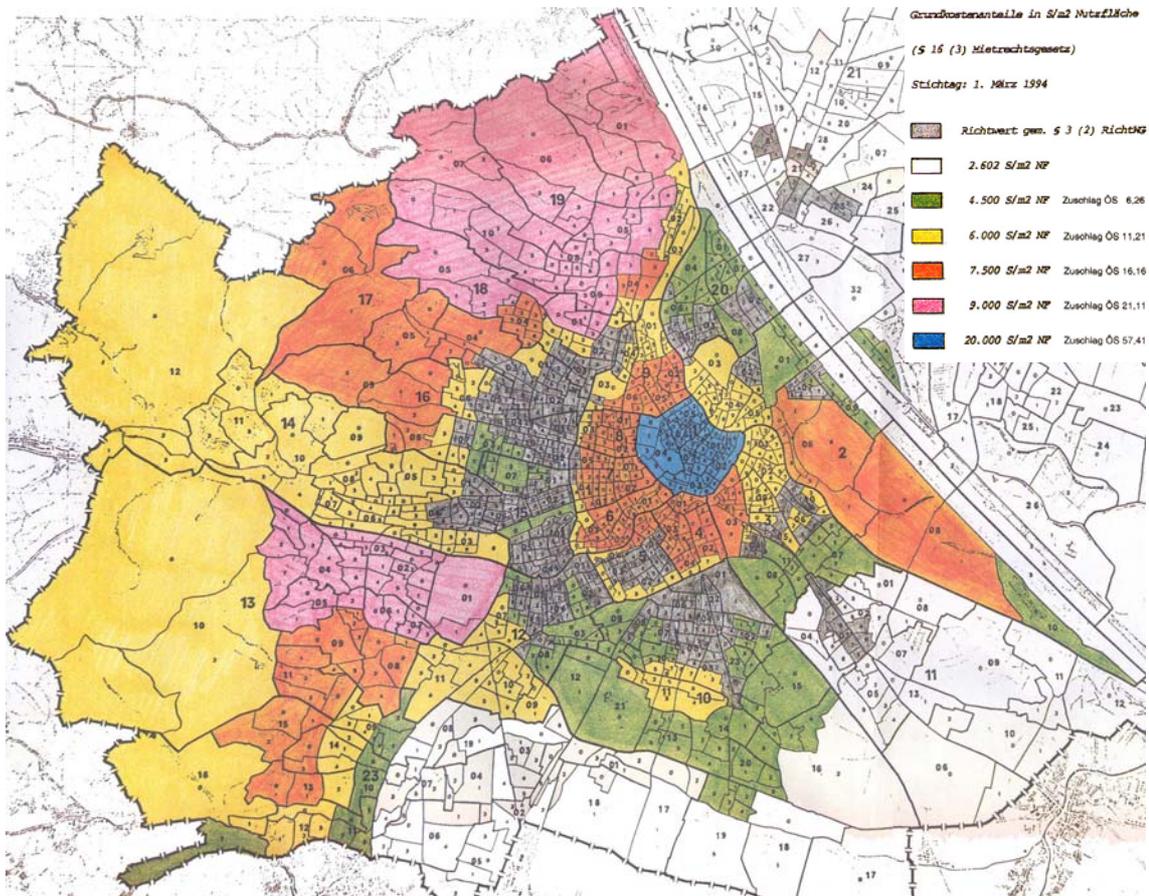
Die Autoren Dirnbacher/Heindl/Rustler haben im Anhang zu ihrer Publikation einen Plan über die gesamte Fläche Wiens veröffentlicht, worin die „Gründerzeitviertel“ (grau) eingezeichnet sind. Dieser wurde vom Magistrat der Stadt Wien, Geschäftsgruppe Stadtentwicklung und Stadterneuerung, erstellt. Dazugehörend ist ein – auch für sich allein stehendes – nach Bezirken geordnetes und innerhalb dieser alphabetisch gereihtes Straßenverzeichnis im Anhang enthalten. Ist eine Liegenschaft nicht in diesem Verzeichnis aufgelistet, befindet sich diese nicht in einem „Gründerzeitviertel“. In oa. Plan sind auch großflächig Lagezuschläge festgesetzt worden (mit verschiedenen Farben gekennzeichnet), welche jedoch nach Meinung der Mitautoren Dirnbacher/Rustler nicht vorweg festgelegt werden können und daher nur die grauen Zonen als Orientierungshilfe akzeptieren. Der Gegenbeweis, dass eine Liegenschaft entgegen den veröffentlichten Unterlagen doch nicht in einem „Gründerzeitviertel“ liegt, sei selbstverständlich zulässig.<sup>74</sup>

Der Plan wird zur Verdeutlichung obiger Aussagen an dieser Stelle dargestellt; das Straßenverzeichnis umfasst knapp 200 Seiten und kann daher hier nicht eingefügt werden:

---

<sup>74</sup> vgl. Dirnbacher/Heindl/Rustler (1994): 253f

**Abb. 6: Plan für die Abgrenzung der „Gründerzeitviertel“**



Quelle: Dirnbacher/Heindl/Rustler (1994): Der Richtwertmietzins (Anhang)

Dieser Plan und das Straßenverzeichnis wurde erstellt, weil die Aussagen des Ausschussberichts des Bautenausschusses (AB) detailreicher und sachgerechter dargestellt werden sollten. Die Ausgangsbasis wurde von den Autoren wie folgt definiert:

*„Nach dem AB ist bei der „Lage“ nicht auf ganze Bezirke oder Stadtteile, sondern auf ein „Gebiet“ abzustellen. Darunter „werden mehrere Wohnblöcke oder Straßenzüge zu verstehen sein, für die diese gleichartige Gebäudecharakteristik festgestellt werden kann.“*

Diesen Ausführungen sei zu folgen, weil andernfalls eine Abgrenzung zu Gründerzeitbauten noch schwieriger sei. Wenn also ein Gebäude die Kriterien eines Gründerzeitbaus nicht erfülle, wären die unmittelbar benachbarten Gebäude bei der Ermittlung des Lagezuschlages für dieses Haus vom jeweiligen Bewerter zu untersuchen. Die Autoren führen das Beispiel an, dass an das Beispielhaus sieben Bauten unmittelbar angrenzen. Diese sieben Gebäude werden untersucht und man

gelangt zu dem Ergebnis, dass überwiegend (mehr als 50 %) Gründerzeitbauten enthalten sind. Somit müsste das Beispielhaus und die sieben anderen Gebäude als „in einem Gründerzeitviertel gelegen“ bezeichnet werden.<sup>75</sup>

Schon dieses einfache Beispiel der Autoren zeigt auf, dass ein genereller Ausschluss des Lagezuschlagkriteriums bei Gründerzeitbauten nicht sinnvoll und nachvollziehbar anzuwenden ist (auch nicht mit der von den Autoren festgelegten Abgrenzung).

Die Autoren haben also den Plan über die mietzinsrechtlich relevanten „Gründerzeitviertel“ auf Zählbezirke und innerhalb dieser in Zählgebiete abgestellt. Das Stadtgebiet wurde entsprechend der Häuser- und Wohnungszählungen 1961 und 1971 in 220 Zählgebiete gegliedert. Danach wurde herausgefiltert, ob in den zwischen 1870 und 1917 erbauten Gebäuden überwiegend Substandardwohnungen vorhanden waren und danach die Einstufung in „Gründerzeitviertel“ festgelegt.

Zur Bestimmung der Lage (Wohnumgebung) des Hauses führen die Autoren weiters aus:

*„Fraglos aber darf die im MRG enthaltene Reglementierung des Lagezuschlages als Musterbeispiel für eine am Verständnis der Normadressaten vorbeizielende Gesetzgebung angesehen werden. Selbst für den intellektuell überdurchschnittlich begabten Laien scheint es unmöglich, den Lagezuschlag korrekt (iS von unanfechtbar) zu ermitteln.“<sup>76</sup>*

Eine Zusammenfassung über das bereits Erwähnte ist in folgender Publikation nachzulesen:

### **3.3.5 Ostermayer (Wobl 1994, 138) „Richtwertmietzins und Durchschnittslage“**

Der Autor erörtert die verschiedenen Interpretationsmöglichkeiten, die von Stabentheiner/Würth/Zingher/Heindl/Rustler in den bereits erwähnten Publikationen dargelegt wurden, und verlautbart die vom Beirat für das Bundesland Wien bevorzugte Auslegungsvariante:

---

<sup>75</sup> vgl. Dirnbacher/Heindl/Rustler (1994): 56

<sup>76</sup> Dirnbacher/Heindl/Rustler (1994): 95

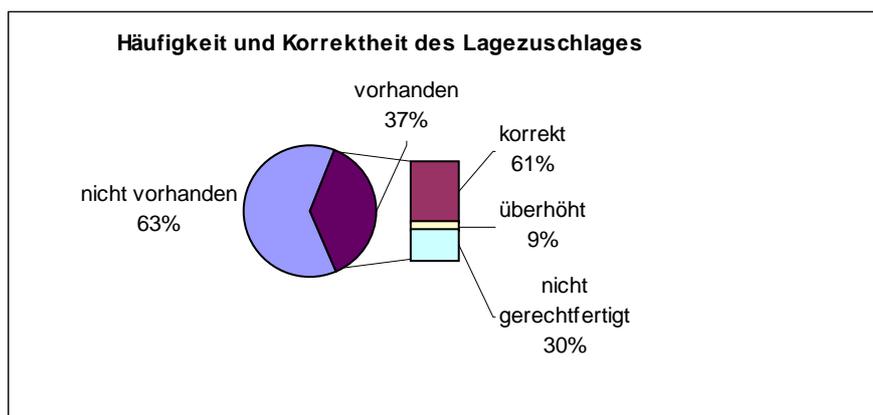
*„Um jene Gebiete zu ermitteln, die höchstens eine durchschnittliche Lage iSd § 2 Abs 3 RichtWG aufweisen und wo daher kein Lagezuschlag zum Richtwert zulässig ist, ist daher festzustellen, in welchen Zählsprengeln zum Stichtag 31.12.1917 der Anteil der nach 1870 errichteten Gebäude größer als 50 % war und bei diesen Gebäuden der Anteil von höchstens 60 Quadratmeter großen Kategorie D-Wohnungen 50 % überstieg. Auf Basis dieser Interpretation wurden die großteils übereinstimmenden Studien über die Gründerzeitviertel in Wien erstellt. Durch die einstimmige Beschlussfassung des Ergebnisses der Studie des Landes Wien als allgemeine Empfehlung gem. § 8 RichtWG durch den Beirat für das Bundesland Wien hat auch dieser diese Auslegung geteilt und bestätigt.“<sup>77</sup>*

Nach den vielen Fachkommentaren und Publikationen zum 3. WÄG wurde von der Arbeiterkammer Wien eine Studie hierzu beauftragt:

### **3.3.6 Czasny/Köppl/Rosifka (Studie im Auftrag der AK Wien 1996) „Erste Bewertung der Mietrechtsreform“**

Diese Studie wurde vom SRZ (Stadt- und Regionalforschung GmbH) im Auftrag der Kammer für Arbeiter und Angestellte in Wien durchgeführt. Insgesamt wurden 152 „Alt“-Mietverträge (in vor 1945 errichteten Gebäuden) – abgeschlossen nach dem 1.3.1994 – analysiert, davon bezogen sich 62 Mietverträge (41 %) auf Richtwertwohnungen. Zum Lagezuschlag wurden folgende Ergebnisse veröffentlicht:

**Abb. 7: Anwendung des Lagezuschlages im Bereich der Richtwertverträge**



Quelle: Czasny/Köppl/Rosifka (1996): Grafik 2

<sup>77</sup> Ostermayer (1994): 142

Die oben angeführte Untersuchung der Lagezuschlagvereinbarungen in den Mietverträgen ergab u.a., dass zum Einen in keinem der Mietverträge der Berechnungsvorgang (Grundkostenvergleich gem. MRG) angeführt wurde und zum Anderen, dass in 30 % der vertraglich vereinbarten Lagezuschläge die Wohnungen in einem „Gründerzeitviertel“ gelegen waren und daher kein Lagezuschlag zulässig gewesen wäre.

Im Detail wurde die Auswertung der Untersuchung wie folgt dargestellt:

**Abb. 8: Handhabung des Lagezuschlages durch die Vermieter**

	Anzahl	Anteil an jeweiliger Gruppe	Anteil an Richtwert- verträgen
<b>Gesamtheit der erfaßten Richtwertverträge</b>	62	100%	100%
davon: - mit Bezugnahme auf Lagezuschlag	32	52%	52%
- ohne Bezugnahme auf Lagezuschlag	30	48%	48%
<b>Verträge mit Bezugnahme auf Lagezuschlag</b>	32	100%	52%
davon: - Lagezuschlag beansprucht/ mit Betrag	7	22%	11%
- Lagezuschlag beansprucht/ ohne Betrag	16	50%	26%
- Kein Lagezuschlag beansprucht (weil Gründerzeitgebiet)	9	28%	15%
<b>Verträge mit Anspruch auf Lagezuschlag</b>	23	100%	37%
davon: - Lagezuschlag gerechtfertigt	16	70%	26%
- Lagezuschlag nicht gerechtfertigt (weil Gründerzeitgebiet)	7	30%	11%
<b>Verträge mit gerechtfertigtem Anspruch auf Lagezuschlag</b>	16	100%	26%
davon: - Lagezuschlag mit Betrag in korrekter Höhe oder ohne Betrag	14	88%	23%
- Lagezuschlag mit überhöhtem Betrag	2	12%	3%

Quelle: Czasny/Köppl/Rosifka (1996): Tabelle 11

Die Studie hat weiters ergeben, dass rd. 40 % der Kategorie A-Altbauhauptmietwohnungen in „Gründerzeitvierteln“ gelegen sind; da aber ein großer Teil zum angemessenen Mietzins gem. § 16 Abs 1 MRG vermietbar wäre, müssten nur rd. 10 % dieser Wohnungen ohne Lagezuschlag vermietet werden.

Im Detail wurde diese Untersuchung für die für den Richtwertmietzins maßgeblichen Kategorie A-, B- und C-Wohnungen ausgewertet:

**Abb. 9: Verteilung des Lagezuschlages in privaten Altbaumietwohnungen in Wien**

Lagezuschlag in öS/m <sup>2</sup>	Kat A	Kat B	Kat C	insgesamt
0,00	39 %	43 %	49 %	41 %
6,26	2 %	3 %	3 %	3 %
11,21	22 %	23 %	21 %	22 %
16,16	29 %	26 %	23 %	28 %
21,11	4 %	3 %	2 %	3 %
57,41	4 %	2 %	2 %	3 %
insgesamt	100 %	100 %	100 %	100 %

<sup>1)</sup> Weder die exakte Höhe des Lagezuschlages noch die Gebietsabgrenzung sind im Gesetz festgelegt. Die vorliegenden Werte und Zahlen basieren auf den Richtlinien der Magistratsabteilung 40. Die Gebiete mit keinem Lagezuschlag wurden auch vom Richtwertbeirat empfohlen. Gesetzlich verbindlich sind diese Empfehlungen nicht.

Quelle: Czasny/Köppl/Rosifka (1996): Tabelle 8

Nach vierjährigem Bestehen des neuen Richtwertsystems wurden die ersten oberstgerichtlichen Entscheidungen hierzu veröffentlicht.

### **3.3.7 Oberstgerichtliche Entscheidungen zum Lagezuschlag 1998-2001**

Die erste OGH-Entscheidung wurde im Jahr 1998 veröffentlicht, die über die vom Gesetzgeber verlangte Schriftform im Mietvertrag für die Zulässigkeit des Lagezuschlages Aufklärung gebracht hat. Weitere Entscheidungen zwischen 1998 und 2006 brachten zusammengefasst folgende Ergebnisse:

Zusammenfassend wurde vom Obersten Gerichtshof ausgesprochen, dass von einer gefestigten Rechtsprechung und von folgenden Kriterien für die Zulässigkeit eines Lagezuschlages auszugehen ist:

- 1.) Bei Mietvertragsabschluss ist mehr als der Hinweis auf die Lage außerhalb eines „Gründerzeitviertels“ notwendig.
- 2.) Schlagwortartige Hinweise im Mietvertrag bezüglich der überdurchschnittlichen Lage sind ausreichend.
- 3.) Der Verweis auf ein Sachverständigengutachten mit den Ausführungen zu den Lagekriterien ist ungenügend.
- 4.) Für die Ermittlung der Höhe des Lagezuschlages sind die Preise für unbebaute Grundstücke heranzuziehen.
- 5.) Die unbestimmten Rechtsbegriffe „durchschnittliche Lage“ und „die für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände“ sind verfassungsrechtlich unbedenklich, aber von der Rechtsprechung noch zu konkretisieren.

Details zu diesen OGH-Entscheidungen sind in der RIS-Datenbank<sup>78</sup>, herausgegeben vom Bundeskanzleramt, gespeichert und können dort online – wie alle Gesetze – im Detail nachgelesen werden. In Zivilsachen sind in diesem Rechtsinformationssystem seit 1984 teilweise und seit 1991 alle OGH-Entscheidungen enthalten.<sup>79</sup>

Die Notwendigkeit des zeitgemäßen und kostenlosen Zuganges der Öffentlichkeit zu Entscheidungen des OGH wurde vor allem mit der Novelle 2001 zum OGH-Gesetz festgelegt, indem die gesetzliche Regelung zur Einrichtung der allgemein zugänglichen Datenbank im Internet (RIS) vorgeschrieben wurde. Hiermit wird ein erheblicher Beitrag zum Öffentlichkeitsprinzip (wirksame inhaltliche Kontrolle durch die Öffentlichkeit) und zur Präjudizienfunktion (die jeweils herrschende Rechtsauslegung des angewandten praktizierenden Rechtes wird bekannt gemacht) geschaffen und vor allem die Art der Lösung aufgetretener Rechtsfragen bekannt gemacht. Durch die Dokumentation von Entscheidungen und Rechtssätzen vom Evidenzbüro des OGH ist somit ein lückenloser Überblick über die Rechtssprechung seit dem Jahr 1950 möglich.<sup>80</sup>

Für die konkrete Beurteilung werden in der Folge die OGH-Entscheidungen zum Lagezuschlag im Detail erläutert:

### **3.3.8 OGH-Entscheidung 5Ob 199/98w vom 15.12.1998**

Bei der ersten OGH-Entscheidung wurde dahingehend entschieden, dass ein Lagezuschlag nicht zulässig ist, wenn dieser im Mietvertrag nicht textlich ausformuliert wurde. Im Detail stellte sich die Sachlage wie folgt dar:

Die Antragstellerin hatte die Wohnung der Antragsgegnerin mit Mietvertrag vom 11.10.1994 angemietet. Für das geschlossene Bestandsverhältnis konnte nach dem Gesetz der Richtwertmietzins verlangt werden. Im § 16 Abs 4 MRG ist geregelt, dass der Lagezuschlag nur dann zulässig vereinbart werden kann, wenn dem Mieter die maßgebenden Umstände für den Lagezuschlag in Schriftform spätestens bei

---

78 [www.ris.bka.gv.at/jus](http://www.ris.bka.gv.at/jus), online

79 vgl. [www.ris.bka.gv.at/info/jus](http://www.ris.bka.gv.at/info/jus), online

80 vgl. [www.ogh.gv.at/entscheidungen](http://www.ogh.gv.at/entscheidungen), online

Zustandekommen des Mietvertrages ausdrücklich bekannt gegeben werden. Hiefür ist in dem verwendeten Mietvertragsformular eigens Raum zur Einfügung dieser Umstände vorgesehen. In gegenständlichem Fall wurde die Ausformulierung bzw. Begründung für die Zulässigkeit eines Lagezuschlages unterlassen und somit die Einhebung als nicht zulässig erklärt. Damit wurde die Feststellung des Erstgerichtes bestätigt, dass das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um den Lagezuschlag überschritten wurde. Die im Amtsgutachten der damaligen Magistratsabteilung 40 (heute MA 25) ermittelte Höhe des Lagezuschlages mit ATS 11,21/m<sup>2</sup> (rd. €0,82/m<sup>2</sup>) Nutzfläche hat das Erstgericht dem Beschluss zugrunde gelegt.

Der OGH hat seine Entscheidung mit folgendem Rechtssatz begründet:

Die Antragsgegnerin hätte lediglich darauf hingewiesen, dass sich die Wohnung „außerhalb eines Gründerzeitviertels“ befände. Dieser Hinweis sei nicht dem § 16 Abs 4 letzter Satz MRG idF des 3. WÄG (Wohnrechtsänderungsgesetz) entsprechend. Daher wurde der Mieterin kein für den Lagezuschlag maßgeblicher Umstand bekannt gegeben, wodurch die Einhebung des Lagezuschlages zulässig sei. Es müssen wenigstens schlagwortartige Hinweise auf die Qualität der Lage im Mietvertrag angeführt werden. Es könne nicht der Schluss gezogen werden, dass jede Lage außerhalb eines „Gründerzeitviertels“ automatisch bereits überdurchschnittlich sei; d.h. dass mit dem Begriff des „Gründerzeitviertels“ andere Lagen nicht definiert werden. Dem Hauseigentümer müssen die Lagekriterien, die den Wohnwert seiner Immobilie darstellen, bekannt sein und er muss diese iS des Mieterschutzes im Mietvertrag anführen.<sup>81</sup>

### **3.3.9 OGH-Entscheidung 5Ob 101/99k vom 27.04.1999**

Die zweite OGH-Entscheidung ließ nicht lange auf sich warten. Zu diesem Zeitpunkt hielt der OGH noch daran fest, dass bei der Ermittlung des Grundkostenanteils von bebauten Liegenschaften auszugehen sei<sup>82</sup>.

---

<sup>81</sup> vgl. OGH-Entscheidung 5Ob 199/98w vom 15.12.1998

<sup>82</sup> In der OGH-Entscheidung 5Ob 241/00b setzte der OGH die berichtigende Auslegung des § 16 Abs 3 MRG fest, dass von üblichen Grundpreisen für unbebaute, aber für Wohnbauten geeignete Grundstücke auszugehen sei.

Der OGH hat in dieser Angelegenheit die Revisionsrekurse zwar zurückgewiesen, folgender Rechtssatz wurde jedoch hinsichtlich der Ermittlung der Höhe des Lagezuschlages ausgeführt:

Hinsichtlich der Bestimmung im § 16 Abs 3 MRG idF des 3. WÄG sei noch die Rechtsfrage offen, ob für die Ermittlung der Höhe des Lagezuschlages die Preise für bebaute oder unbebaute Grundstücke herangezogen werden. Dem Gesetzeswortlaut sei jedoch zu entnehmen, ebenso sei es Lehrmeinung, dass die Preise für bebaute Grundstücke heranzuziehen seien.

### **3.3.10 OGH-Entscheidung 5Ob 238/99g vom 14.09.1999**

Im selben Jahr wie die oben zitierte Entscheidung wurde noch eine weitere Entscheidung zu den Formvorschriften im Mietvertrag zum Lagezuschlag verlautbart, die dieses Thema vorläufig abschließend geklärt hat:

Mit diesem Erkenntnis des OGH wurde festgelegt, dass – wie im ersten Fall – die Gründe für den Lagezuschlag bereits im Mietvertrag schriftlich ausformuliert werden müssen. Auch der Hinweis auf ein Gutachten mit sämtlichen Erläuterungen zur Zulässigkeit des Lagezuschlages reiche nicht aus, wenn dieses dem Mieter nicht in schriftlicher Form übergeben wird.

Im Detail war bei diesem Akt die Sachlage derart, dass ein Mietvertrag ab 1.12.1996 über eine Wohnung der Kategorie A mit 34,69m<sup>2</sup> nach dem Richtwertmietzinssystem geschlossen und ein Lagezuschlag von damals ATS 22,76/m<sup>2</sup> Nutzfläche (umgerechnet €1,65/m<sup>2</sup>) vereinbart wurde. Dieser Lagezuschlag wurde sodann vom Mieter gem. § 16 Abs 4 MRG als nicht wirksam vereinbart bezeichnet, weil im Mietvertrag bei den maßgeblichen Umständen die überdurchschnittliche Lage (außerhalb eines „Gründerzeitviertels“) sowie die Lage und Wohnumgebung des Hauses laut Gutachten der Sachverständigen Alexandra Trestler-Willenig vom 12.11.1996 angeführt wurden. Laut Angaben der Antragsgegnerin sei dieses Gutachten anlässlich des Mietvertragsabschlusses mit dem Mieter mündlich erörtert, aber eine schriftliche Ausfertigung des Gutachtens dem Mieter nicht übergeben worden.

Das Erstgericht und das Rekursgericht vertraten die Ansicht, dass diese Vorgangsweise den Formbestimmungen des § 16 Abs 4 MRG entspräche. „Das Vorhandensein des schriftlichen Gutachtens beim Mietvertragsabschluss, Vorzeigen dieses Gutachtens und

ausdrücklicher Hinweis auf im Gutachten enthaltene Umstände für den Lagezuschlag im Mietvertrag müsse im Zusammenhang mit der mündlichen Erklärung ausreichen, das Erfordernis der „schriftlichen Bekanntgabe“ zu erfüllen.“<sup>83</sup>

Der Oberste Gerichtshof entschied bezüglich dieser Rechtsfrage entgegen den Ausführungen der Vorinstanzen, dass diese Art der Bekanntgabe nicht ausreichend ist. Diese Formvorschrift sei als Schutzvorschrift zugunsten des Mieters zwingend so einzuhalten, dass der Mieter die Berechtigung des angewendeten Lagezuschlages überprüfen kann. In diesem Fall würde lediglich aus dem Hinweis auf das Gutachten die maßgebenden Umstände nicht hervorgehen. Eine mündliche Erörterung kann jedenfalls nicht die zwingende Schriftform ersetzen.

Ob aus dieser Entscheidung der Rückschluss gezogen werden kann, dass der Lagezuschlag als zulässig vereinbart gelten würde, wenn im Mietvertrag auf ein Gutachten zum Lagezuschlag verwiesen und dieses dem Mieter auch übergeben wird, wurde vom OGH nicht weiter erläutert.

### **3.3.11 OGH-Entscheidung 5Ob 5/00x vom 13.07.2000**

Zu dem bereits gleich bei Inkrafttreten des Richtwertgesetzes von einigen Autoren (vor allem Würth in Wobl 1993/193) kritisierten Begriff der „durchschnittlichen Lage“ im RichtWG, äußerte sich der OGH – mE nicht festlegend und deshalb in der Folge wortwörtlich zitiert – wie folgt:

In dieser Sache wurde vom OGH der Beschluss gefasst, dass die in den §§ 16 Abs 4 MRG iVm 2 Abs 3 RichtWG angeführten Begriffe „durchschnittliche Lage“ und „die für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände“ verfassungsrechtlich unbedenklich sind und aufgrund der bereits getroffenen OGH-Entscheidungen von einer gefestigten Rechtsprechung auszugehen ist.

*„Die Verwendung unbestimmter Gesetzesbegriffe ist nicht schlechthin verfassungswidrig; solche Begriffe, die zwar kein freies Ermessen, aber immerhin einen gewissen Spielraum bei der Ermittlung der konkreten Lösung ergeben, sind vielmehr verfassungsrechtlich unbedenklich, sofern sie einen soweit bestimmbaren*

---

<sup>83</sup> OGH-Entscheidung 5Ob 238/99g vom 14.09.1999

*Inhalt haben, dass der Rechtsunterworfenen sein Verhalten danach richten kann, sie also noch eine Prüfung am Gesetzesinhalt ermöglichen. Solche Begriffe haben einen objektiven und nach objektiven Kriterien zu ermittelnden Sinn, indem sie auf Maßstäbe und Vorstellungen Bezug nehmen, die sich in bestimmten Lebensbereichen und Sachbereichen herausgebildet haben; sie sind nach solchen Maßstäben auszulegen. Diese Voraussetzungen treffen aber auf die hier in Frage stehenden und vom Gesetzgeber verwendeten Begriffe zu. Es ist Sache der Rechtsprechung, diese unbestimmten Rechtsbegriffe zu konkretisieren.“<sup>84</sup>*

Was der Oberste Gerichtshof mit diesem Rechtssatz gemeint haben könnte, wird in weiterer Folge noch zu klären sein, vor allem ob die Konkretisierung dieser unbestimmten Rechtsbegriffe durch die Rechtsprechung erfolgt ist. (Die Antwort hierauf vorweggenommen: Eine Konkretisierung ist bis zum Abschluss dieser Arbeit nicht erfolgt – Anm. der Autorin, M.M.).

### **3.3.12 OGH-Entscheidung 5Ob 216/00a vom 26.09.2000**

Eine weitere Detailentscheidung zur Schriftform – wie bereits schon mehrmals ausgesprochen und daher nur als Wiederholung der bereits geklärten Rechtslage anzusehen – folgte anschließend im Jahr 2000:

Die Hauptaussage dieser Entscheidung ist, dass für die Zulässigkeit des Lagezuschlages die Schriftform notwendig ist und dass dieser genüge getan wird, wenn „im Mietvertrag schlagwortartig ‚den Wohnwert eines Hauses beeinflussende Kriterien‘ angeführt werden“<sup>85</sup>.

Im Detail ging es in gegenständlichem Verfahren um folgenden Streitpunkt:

Ausgangsbasis war die Anmietung ab dem 1.2.1996 einer 51,48m<sup>2</sup> großen Wohnung mit der Mietzinsbildung nach dem Richtwertzinssystem. Angefochten wurde die Zulässigkeit des Lagezuschlages – was vom OGH bejaht wurde – und nicht dessen Höhe. Die Kriterien für die Zulässigkeit des Lagezuschlages wurden im Mietvertrag im entsprechenden Paragraphen wie folgt angeführt: „Lage des Mietobjektes außerhalb

---

<sup>84</sup> OGH-Entscheidung 5Ob 5/00x vom 25.01.2000

<sup>85</sup> OGH-Entscheidung 5Ob 216/00a vom 26.09.2000

eines Gründerzeitviertels und verkehrsgünstige Lage mit Grünblick“<sup>86</sup>. Das Erstgericht hat in seinem Sachbeschluss ausgeführt, dass lt. einem Sachverständigengutachten der Lagezuschlag in der Höhe von damals ATS 21,11/m<sup>2</sup> Nutzfläche (entspricht rd. € 1,53/m<sup>2</sup>) zulässig sei. Dies deshalb, weil „die gegenständliche Wohnung in einer gesuchten guten Wohnlage liege, wobei insbesondere zu berücksichtigen sei, dass sie in einem bevorzugten Viertel von Hietzing außerhalb eines Gründerzeitviertels verkehrsgünstig liegt, sich durch einen Grünblick auszeichnet und dass – offenbar deshalb – die Liegenschaft einen sehr hohen Verkehrswert habe“<sup>87</sup>. Der Lagezuschlag wurde als nicht gerechtfertigt angefochten, dies jedoch vom OGH verneint, da die schlagwortartigen Hinweise zur Prüfung der Qualität des Wohnwertes für den Mieter ausreichend seien. Die Ausführungen über eine verkehrsgünstige Lage und Auszeichnung der Wohnung durch einen Blick ins Grüne hätten dem Formalerfordernis genüge getan.

### **3.3.13 OGH-Entscheidung 5Ob 241/00b vom 16.01.2001**

In dieser Entscheidung erfolgte die unkommentierte Aussage des OGH zum § 16 Abs 3 MRG, dass dieser berichtigend auszulegen sei: Ausgangsbasis bei der Ermittlung des Grundkostenanteiles zur Lagezuschlagberechnung: Grundpreise für unbebaute Grundstücke.<sup>88</sup>

Entwicklung dieser Meinungsänderung des OGH:

Angemietet wurde vom Antragsteller eine 97 m<sup>2</sup> große Wohnung der Ausstattungskategorie B im Erdgeschoß des Hauses zum Stichtag 1.11.1996. Dieser Fall spielte sich in Innsbruck ab; als Kriterien für die Zulässigkeit des Lagezuschlages wurden die überdurchschnittliche Lage (außerhalb eines „Gründerzeitviertels“) sowie die Lage (Wohnumgebung des Hauses) in einer ruhigen, zentrumsnahen Lage in Innsbruck angegeben. Im Verfahren wurde das Mietobjekt als in sehr guter Lage

---

<sup>86</sup> OGH-Entscheidung 5Ob 216/00a vom 26.09.2000

<sup>87</sup> OGH-Entscheidung 5Ob 216/00a vom 26.09.2000

<sup>88</sup> In der OGH-Entscheidung 5Ob 101/99k vom 27.04.1999 hielt der Gesetzgeber noch am Gesetzestext des § 16 Abs 3 MRG fest, dass bei der Berechnung des Lagezuschlages von bebauten Grundstücken auszugehen sei.

befindlich, sowie im unmittelbaren Zentrumsbereich von Innsbruck in ruhiger und guter Wohnlage, beschrieben. Dies würde einen Zuschlag von 10 % rechtfertigen.

Die Ermittlung des zulässigen Netto-Hauptmietzinses wurde vom Erstgericht unter Heranziehung des § 273 ZPO (nach richterlichem Ermessen) durchgeführt. Ein Gerichtssachverständiger wurde hierfür nicht herangezogen. Dies wurde nicht als Verfahrensmangel beurteilt, es sei jedoch beim Ansatz eines 10 %-igen Lagezuschlages ein Rechtsirrtum vorgelegen (dies wegen der Lage nur in Zentrumsnähe). Dies sei die Rechtfertigung für die Anrufung des OGH, weil der Lagezuschlag gem. § 16 Abs 3 MRG errechnet werden hätte müssen (unter Erhebung der Grundpreise in der Wohnumgebung), anstatt ihn mit 10 % gem. § 273 ZPO zu bemessen.

Es wurde daher in diesem Verfahren an das Gericht erster Instanz zurückgewiesen. Dort muss der Lagezuschlag nach gesetzlicher Anordnung ermittelt werden, dies unter Feststellung der in dieser Gegend üblichen Grundpreise für unbebaute, aber für Wohnbauten geeignete Grundstücke. Diese Ermittlung muss mit Hilfe von Bau- und Realitätsachverständigen erfolgen.

Nach zwei Jahren folgte eine weitere Entscheidung des OGH:

### **3.3.14 OGH-Entscheidung 5Ob 296/02v vom 08.04.2003**

In dieser Entscheidung wurde für eine am 8.4.1999 angemietete 82,83 m<sup>2</sup> große Wohnung im 2. Stock ein Lagezuschlag von ATS 16,16/m<sup>2</sup> Nutzfläche (entspricht rd. €1,17/m<sup>2</sup>) angesetzt. Als Kriterien für diesen Lagezuschlag wurden gute Infrastruktur durch Lokale und Einkaufsmöglichkeiten, zentrale Lage, gute Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten sowie gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln im Beiblatt zum Mietvertrag angegeben. Die Höhe des Lagezuschlages blieb im gegenständlichen Verfahren mit diesem Betrag festgesetzt.

Interessant an dieser Entscheidung war – obwohl für den Lagezuschlag nicht relevant – die Ansicht des AG, dass für eine überdurchschnittliche Ausstattung der Wohnung ein Zuschlag in Höhe der Eigenkapitalverzinsung und eine Abschreibung angesetzt werden müsse. Dieser Ansatz wurde vom OGH jedoch abgelehnt, da der (finanzielle) Aufwand des Vermieters durch die Zuschläge für die jeweils bessere Ausstattung als die Normwohnung bereits berücksichtigt sei.

### **3.3.15 OGH-Entscheidung 5Ob 78/06s vom 27.06.2006**

Im Jahr 2006 wurde die letzte und aktuellste OGH-Entscheidung veröffentlicht:

Bei dieser Oberstgerichtlichen Entscheidung wird festgehalten, dass – wie bereits in der Entscheidung 5Ob 241/00b dargelegt – bei der Ermittlung des Lagezuschlages § 16 Abs 3 MRG berichtigend auszulegen und daher von Grundpreisen für unbebaute Grundstücke auszugehen ist.

Vermietet wurde eine Wohnung im 18. Wiener Gemeindebezirk außerhalb des von der Stadt Wien definierten „Gründerzeitviertel“ per 16.1.2001. Der im Erstverfahren beigezogene Sachverständige (SV) hat einen Lagezuschlag unter Zuhilfenahme des Residualwertverfahrens. Dieses stellt die in der Branche bekannte Bauträgerkalkulation dar: Vor Ankauf einer Liegenschaft muss vom Bauträger wirtschaftlich nachgewiesen werden können, dass nach Ankauf und Objekterrichtung der Verkauf dieser Objekte den gewünschten und vorher definierten Gewinn bzw. die Rendite erzielen wird. Das bedeutet, dass ein Bauträger den Grundwertanteil/m<sup>2</sup> veräußerbarer Wohn- und Geschäftsnutzfläche errechnet, um nach Kalkulation der Errichtungskosten zu prüfen, ob dieser anteilige Bodenwert wirtschaftlich tragbar ist.

Deshalb wird das Ergebnis (residuum) auch als wirtschaftlich tragbarer Bodenwert bezeichnet.

Im Detail wird das residuum auf Basis der internationalen Bewertungsmethode des **Residualwertverfahrens** ermittelt:

**Abb. 10: Residual Method (Residualwertmethode)**



Quelle: Stabentheiner, Liegenschaftsbewertungsgesetz (2005): 214

Ausgehend von diesem Bewertungsverfahren kommt der Sachverständige auf folgende Berechnungsmethode:

Ausgehend vom Kaufpreis einer Altbau-Eigentumswohnung im 18. Wiener Gemeindebezirk von ATS 21.000/m<sup>2</sup> (€ 1.526,13/m<sup>2</sup>) Nutzfläche mit Ansatz einer 5 %-igen Renditeerwartung ergibt sich ein Grundkostenanteil für die zu bewertende Wohnung von ATS 8.524,-/m<sup>2</sup> (€619,46/m<sup>2</sup>) Nutzfläche.

Diese Berechnung sei vom SV gewählt worden, weil nicht ausreichend Vergleichswerte für unbebaute Grundstücke vorhanden gewesen seien. Der AG regte aus diesem Grund ein Gesetzesüberprüfungsverfahren bezüglich § 16 Abs 3 MRG an. Der OGH sprach hierzu jedoch aus, dass der üblicherweise in dieser Gegend bezahlte Grundpreis für unbebaute Grundstücke anzusetzen sei und nur wegen dieses Einzelfalles die Gesetzesstelle nicht unvollziehbar sei.

Der Fall der unzureichend vorhandenen Vergleichswerte für unbebaute Grundstücke in verbauten Wiener Wohnbezirken ist jedoch eher die Regel als die Ausnahme.

Die Rückrechnung über die Residual Method kann daher durchaus nachvollziehbar für die Bestimmung des § 16 Abs 3 MRG herangezogen werden.<sup>89</sup>

All diese Berechnungsmethoden können auf ein richtiges Ergebnis kommen. Es läge – wären diese Berechnungsmethoden allesamt zulässig – daher am Sachverständigen zu belegen, dass dieser ermittelte GKA/m<sup>2</sup> Nutzfläche für das unbebaute Grundstück auch dem Vergleich mit anderen Grundkosten in der zu bewertenden Lage standhält.

Nachdem bisher schon mehrfach über die Berechnung des Lagezuschlages berichtet wurde, ist im nächsten Kapitel die Berechnung detailreich dargestellt.

Dies war die letzte dzt. verlautbarte OGH-Entscheidung. Zwischenzeitig wurde ein Liegenschaftsbewertungsbuch vom SV Heimo Kranewitter veröffentlicht, indem das Thema Lagezuschlag kurz erwähnt wurde:

---

<sup>89</sup> Hiezu wird ausgeführt, dass der OGH zwischenzeitig in Erlangung genauerer Marktkenntnis gegen die Anwendung der Residualwertmethode keine Einwendungen erheben würde, wenn der SV eine genauere Begründung gibt, warum hier ausschließlich das Residualwertverfahren Anwendung findet, wie insbesondere der Nachweis, dass keine unbebauten Liegenschaften zum Vergleich vorhanden seien (noch unbestätigte Information – einem Expertengespräch entnommen).

### **3.3.16 Kranewitter (2002) „Liegenschaftsbewertung“**

In der 4. überarbeiteten Auflage beschreibt der Autor aus der Sicht des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Liegenschaftsbewertungen die Kriterien für den Lagezuschlag:

Das „Gründerzeitviertel“ definiert er laut Gesetzestext; er fügt allerdings hinzu, dass diese „Gründerzeitviertel“ außerhalb von städtischen Gebieten (auch hier gilt das Richtwertzinssystem, obwohl diese Regelung im Gesetz stark an die Wiener Stadtstruktur angelehnt ist – Anm. der Autorin M.M.) vergleichbar seien mit der Lage bei Siedlungsgebieten im räumlichen Zusammenhang mit größeren Gewerbe- und Industrieanlagen.

Nach dieser Publikation folgte im zeitlichen Ablauf im Jahr 2003 dann eine weitere (von der Arbeiterkammer Wien beauftragte) Studie zum Richtwertzinssystem, die folgende Ergebnisse erzielte:

### **3.3.17 Böhm (Studie im Auftrag der AK Wien 2003) „Das Richtwertzinssystem. Juristische Analyse und Bewertung“**

Bezüglich des Lagezuschlages führt der Autor eine Beispielsrechnung an und kritisiert dabei, dass es zwar eine Mitteilungspflicht gem. § 16 Abs 4 MRG zum Schutz des Mieters gibt, diesem aber die in die Rechnung eingehenden Daten unbekannt sind. Diese Beispielsrechnung wird – zur eigenen Überprüfung des Lesers, ob die Daten bekannt und nachvollziehbar sind – hier eingefügt:

**Abb. 11: Beispielsrechnung zu § 16 Abs 2 Z 4 MRG**

•**Vorgaben** (Beispielsdaten und Grundkostenanteil lt Richtwertverordnung):

Verkehrswert des ggstdl. Grundstücks (pro m <sup>2</sup> unbebauter Fläche) = Vw/m <sup>2</sup>	€ 450,00
Gesamtfläche des ggstdl. Grundstücks = A	m <sup>2</sup> 1.325,00
Nutzfläche (erzielbar nach BauO) = N	m <sup>2</sup> 863,00
Grundkostenanteil (nach RWV Salzburg) = GKA(S)	ATS 2.396,64 = € 174,17

•**Berechnung des Lagezuschlags:**

Gegenstand	Rechnung	Ergebnis
Verkehrswert des ggstdl. Grundstücks gesamt = Vw	$Vw/m^2 * A$ 450,00 * 1.325,00	€ 596.250,00
Grundkostenanteil der ggstdl. Wohnung = GKA	$Vw \div N$ 596.250,00 ÷ 863,00	€ 690,90
Differenz iSd § 16 Abs 3 MRG	$GKA - GKA(S)$ 690,90 – 174,17	€ 516,73
<b>Lagezuschlag pro m<sup>2</sup></b> = Differenz * Faktor iSd § 16 Abs 3	$516,73 * 0,33\%$ $516,73 * 0,33 \div 100$	€ <b>1,71</b>

Quelle: Böhm (2003): 34

In weiterer Folge wird in der Studie von Böhm die Bestimmung der Mitteilungspflicht behandelt. Diese Bestimmung beinhaltet, dass die für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände dem Mieter in Schriftform bis spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrags ausdrücklich bekannt gegeben worden sein müssen. Aufgrund dieser Schriftformfestlegung wäre dem Mieter die Überprüfung der zulässigen Mietzinshöhe ermöglicht. Hiefür genüge jedoch die schlagwortartige Angabe der den Wohnwert beeinflussenden Kriterien. Der Hinweis auf eine „ruhige zentrumsnahe Lage“, eine „zentrale Verkehrslage (Wien, Wollzeile)“ oder eine „verkehrsgünstige Lage mit Grünblick“ reiche lt. Entscheidungen des OGH aus. Der Autor führt –offensichtlich zur OGH-Entscheidung 5Ob 238/99g vom 14.09.1999 – Folgendes aus:

*„Vor dem Hintergrund dieser Judikatur mutet es angesichts der ratio der Bestimmung fast wie ein Hohn an, dass der OGH in einer Entscheidung selbst die mündliche Erörterung eines zuvor eingeholten Gutachtens über die Berechtigung eines Lagezuschlages nicht genügen lässt, da sie „nach dem klaren Wortlaut des*

*Gesetzes“ eine ausdrückliche Bekanntgabe in Schriftform nicht zu ersetzen vermag.“<sup>90</sup>*

Diese OGH-Entscheidung ist im Detail unter Pkt 4.3.10 dieser Arbeit angeführt.

Die nachstehende Publikation hat vorrangig aufgrund ihres Titels Eingang in diese Arbeit gefunden, hat aber mit dem Lagezuschlag an sich nichts zu tun.

### **3.3.18 Steinschaden (Immolex 2004, 164) „Lage, Lage, Lage! – Und sonst?“**

*„Ein Sachverständigengutachten liefert nur die Tatsachengrundlage für die Lösung der Rechtsfrage, was angemessen ist. Der OGH bevorzugt die Vergleichswertmethode. Das Kriterium der Lage überwiegt alle anderen bei weitem.“<sup>91</sup>*

Diese Veröffentlichung von Dr. Wolfgang Steinschaden bespricht die Normen § 16 und 46a MRG, d. h. die Parameter des angemessenen Hauptmietzinses für Geschäftsräumlichkeiten aus der Sicht des Immobilien-Sachverständigen. Aufgrund der Fokussierung auf die Lagekomponente – die auch beim Lagezuschlag bei der Vermietung von Wohnungen eine Rolle spielt – werden hier die wichtigsten Gedanken zusammengefasst:

Bei der Ermittlung des angemessenen Hauptmietzinses werden die Kriterien des § 16 Abs 1 MRG (Größe, Art und Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand) vom Sachverständigen gewichtet. Hierbei sei die Lage das ausschlaggebendste Kriterium. Lt. OGH ist die Festlegung des angemessenen Hauptmietzinses eine Rechtsfrage, für die das Sachverständigengutachten eine Tatsachengrundlage liefert. Es wird daher der übliche Mietzins (nach der Vergleichswertmethode) vom Sachverständigen ermittelt, der als Orientierungshilfe zur Ermittlung des angemessenen Mietzinses durch den Richter dient. Die Lage sei lt. OGH von der geographischen Lage und von der Lage innerhalb des Gebäudes zu beurteilen. Beispielsweise spielt bei Geschäftslokalbewertungen (und dies ist mE auf Wohnlagen umlegbar) eine gute Erreichbarkeit mit Pkw und/oder öffentlichen Verkehrsmitteln, ausreichende (Gratis-) Parkmöglichkeit und/oder eine Station des öffentlichen

---

<sup>90</sup> Böhm (2003): 35

<sup>91</sup> Steinschaden (2004): 1

Verkehrsmittels in fußläufiger Distanz von max. 500m eine Rolle. Die Einkaufsmöglichkeiten (bei der Geschäftslokalbewertung nicht von notwendigen Lebensmitteln, etc. sondern als Freizeitbeschäftigung) sollten auch in fußläufiger Distanz (500 m) entfernt sein.<sup>92</sup>

Aufgrund der tw. Umlegbarkeit auf die Lagekriterien bei Wohnobjekten sind oben stehende Ausführungen interessant.

Nach dieser Publikation von SV Wolfgang Steinschaden wurde vorläufig keine Publikation zur Lage bzw. zum Lagezuschlag veröffentlicht. Im Jahr 2005 wurde jedoch – Bezug nehmend auf die oben angeführte Studie der AK Wien – ein Entschließungsantrag beim Nationalrat eingebracht.

### **3.3.19 Becher/Bures (2005) „Entschließungsantrag betreffend klare und nachvollziehbare Mietzinsbegrenzungen“**

Dieser Entschließungsantrag wurde am 2.3.2005 von den Abgeordneten Mag. Ruth Becher, Doris Bures und GenossInnen mit der Zahl 542/A(E) XXII.GP aufgrund der Studie der AK Wien über die rasanten Mietzinssteigerungen, vor allem nach Einführung des Richtwertgesetzes, eingebracht. Das Kriterium des Lagezuschlages würde die Mieten auch für schlecht ausgestattete Wohnungen in die Höhe treiben. Es wurde daher beantragt, dass der Nationalrat beschließen wolle, dass vom BMJ im Rahmen der WRN 2005 eine Regelung für eine klare und nachvollziehbare Mietzinsbegrenzung vorgelegt wird, dies durch:<sup>93</sup>

- Mietvertragliche Fixierung eines Katalogs mit taxativ aufgezählten Zu- und Abschlägen
- Deckelung der Zuschläge auf max. 25 Prozent vom Richtwert
- Gesetzlichen Indexsprung von zumindest 5 Prozent bei Wertanpassungen von Mieten, um jährliche Mietensteigerungen zu verhindern
- Möglichkeit der jederzeitigen Überprüfung der Einhaltung der Mietzinsbestimmungen
- Jederzeitige Überprüfbarkeit von Geschäftsraummiets analog zu Wohnungsmieten auf ihre Angemessenheit (Abschaffung der Rügepflicht)

---

<sup>92</sup> vgl. Steinschaden (2004): 1ff

<sup>93</sup> Becher/Bures (2005): 2f

- Berücksichtigung des heute zeitgemäßen Wohnungsstandards bei der Richtwertermittlung
- Festlegung der maßgeblichen Richtwerthöhe für das jeweilige Bundesland durch die diesbezügliche Landesgesetzgebung

Bei der Wohnrechtsnovelle 2005 wurde der oa. Antrag der Abgeordneten zum Richtwertmietzins nicht berücksichtigt.

## 4 Berechnung des Lagezuschlages

Wie die Berechnung der Höhe des Lagezuschlages theoretisch zu erfolgen hat, wurde bereits umseitig mehrfach ausgeführt. In diesem Kapitel wird die Umsetzung der Theorie in die Praxis dargestellt und erläutert.

### 4.1 Berechnungsformel Lagezuschlag

Die Berechnung des Lagezuschlages hat gem. § 16 Abs 3 MRG durch folgende Formel zu erfolgen:

$$LZ = (GK_{vW} - GK_{NW}) * EA_{pm}$$

Beschreibung	Zeichen	Wert	Einheit
Lagezuschlag pro m <sup>2</sup> Nutzfläche	LZ		€m <sup>2</sup> p.m.
Grundkosten der zu vermietenden Wohnung pro m <sup>2</sup> Nutzfläche	GK <sub>vW</sub>		€m <sup>2</sup> p.m.
Grundkosten der mietrechtlichen Normwohnung pro m <sup>2</sup> Nutzfläche	GK <sub>NW</sub>		€m <sup>2</sup> p.m.
Ertragsanteil pro Jahr	EA <sub>pa</sub>	4	%
Ertragsanteil pro Monat	EA <sub>pm</sub>	0,33	%

Quelle: Eigene Quelle

Der im Gesetz und in der Literatur verwendete Begriff „Grundkostenanteil (GKA)“ wurde in obiger Formel als Grundkosten bezeichnet, weil mE ein GrundkostenANTEIL ein Prozentsatz ist und in der Berechnung aber mit – von diesen Prozentsätzen abgeleiteten – Euro-Werten gerechnet wird. Die Vermischung der Definitionen darf daher nicht wortwörtlich genommen werden, sondern muss jeweils gemäß der Einheitsangabe betrachtet werden.

Die Berechnung des Lagezuschlages wird in der Publikation von Stabentheiner zum Richtwertsystem (1994) als „Grundkostenvergleich“ titulierte und die Formel als „Begrenzungsformel“ bezeichnet. Diese Bezeichnungen sind bei genauerer Betrachtung der Formel nachvollziehbar, handelt es sich doch um die Ermittlung des höchstzulässigen Lagezuschlages für eine konkrete Wohnung und werden hierfür die Grundkosten für diese Wohnung mit den Grundkosten der fiktiven Normwohnung verglichen und aus dieser Differenz – unter Ansatz eines Ertragsfaktors (nämlich 4 % pro Jahr = 0,33 % pro Monat) – der Lagezuschlag ermittelt. Die Bezeichnung „Begrenzungsformel“ stammt wohl daher, dass Zuschläge immer nur für werterhöhende

Abweichungen vom Standard der mietrechtlichen Normwohnung zulässig sind und der Standard die mietrechtliche Normwohnung darstellt und diese fiktive mietrechtliche Normwohnung auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung) gelegen ist. Stabentheiner meint hiezu auch, dass „der Gesetzgeber offenbar vermeinte, bezüglich des als besonders heikel empfundenen Lagezuschlages die Voraussetzung einer solchen Abweichung nach oben doppelt stricken zu müssen“.<sup>94</sup>

Die Festsetzung des einen Teiles für die Berechnung des Lagezuschlages (Grundkostenanteil der zu vermietenden Wohnung) ist nachstehend erläutert:

#### **4.1.1 Festsetzung Grundkostenanteil (GKA) der zu vermietenden Wohnung**

Dieser Grundkostenanteil wird gemäß § 16 Abs 3 MRG aus dem der Lage des entsprechenden GKA/m<sup>2</sup> Nutzfläche ermittelt. Stabentheiner hat in seiner Publikation zum Richtwertsystem<sup>95</sup> den § 16 Abs 3 MRG angeführt, worin festgelegt ist, dass die üblicherweise aufgewendeten Grundkostenanteile von der nach der Bauordnung zulässigen Bebaubarkeit für die Anschaffung von bebauten Liegenschaften, die überwiegend Wohnzwecken dienen, ermittelt werden muss. Er zitiert hier Rauscher<sup>96</sup>, wonach er diese „verlangte Anknüpfung an die Anschaffung von bebauten Liegenschaften für einen aus der Hektik der Gesetzeswerdung verständlichen Redaktionsfehler hält“.

Auch die Autoren Dirnbacher/Heindl/Rustler führen in ihrer Publikation an, dass ihrer Ansicht nach der Gesetzestext als „Redaktionsfehler“ zu sehen sei und statt bebauten von bebaubaren Liegenschaften (also unbebauten Grundstücken) auszugehen sei, weil

*„(...) nur auf diese Weise ein Vergleich mit den in § 3 Abs 2 RichtWG erwähnten Grundkosten – die sich zweifelsfrei auf den Freigrundwert einer bebaubaren Liegenschaft beziehen – angestellt werden kann und darüberhinaus jede andere Interpretation zu völlig zufälligen Ergebnissen führen würde (...)“<sup>97</sup>.*

---

<sup>94</sup> vgl. Stabentheiner (1994): 91

<sup>95</sup> Stabentheiner (1994): 90

<sup>96</sup> ImmZ (1994): 155

<sup>97</sup> Dirnbacher/Heindl/Rustler (1994): 97

Die Ermittlung des Grundkostenanteiles einer bebauten Liegenschaft sei durch die „Herausfilterung des auf den Grund entfallenden Kaufpreisteils“ aufwendig. „Da Grundkosten üblicherweise nicht aus den Anschaffungskosten von bebauten, sondern nur von unbebauten Liegenschaften abzuleiten seien, könne die betreffende Gesetzesstelle nur so gelesen werden, dass richtigerweise von unbebauten Liegenschaften auszugehen sei.“<sup>98</sup>

Nachdem für die Ermittlung der GKA der zu vermietenden Wohnung im Vergleichswertverfahren vorzugehen ist, d. h. dass möglichst viele vergleichbare Liegenschaften herangezogen werden und diese durch Auf- und Abwerten und Zu- und Abschläge der zu bewertenden Liegenschaft anzupassen sind, sind viele Vergleichswerte von unbebauten Liegenschaften notwendig. Betrachtet man das Bundesland Wien und das Vorhandensein von Transaktionen von unbebauten Liegenschaften, können naturgemäß nicht ausreichend Vergleichswerte vorhanden sein. Die Rückrechnung des Ankaufes einer bebauten Liegenschaft unter Abzug der Abbruchkosten bzw. Herausrechnens des Grundkostenanteiles ist aber unschwer durch einen hierfür geeigneten Sachverständigen möglich und kann mE daher jedenfalls auf diese Art und Weise erfolgen.

Zu beachten ist auch noch der Hinweis Rauschers, „dass die nach der Bauordnung zulässige Bebaubarkeit bereits eine für die Höhe der Grundkosten bestimmende Größe ist, weil sie in den üblichen Aufwand für die Anschaffung von unbebauten Liegenschaften einfließt“<sup>99</sup>.

Auch dieser Faktor kann unschwer in die Bewertung eines Grundkostenanteiles einfließen und stellt einen aussagekräftigen Ansatz dar, werden doch Kaufentscheidungen eines Bauträgers/Investors für ein Grundstück – neben der Lage – auch großteils nach der zulässigen Bebaubarkeit getroffen, weil die Größe der zu verwertenden Nutzfläche für die Realisierbarkeit eines Projektes notwendig ist. Hierbei wird die Amortisierung der Grundankaufs- und Errichtungskosten je nach verwertbarer Nutzfläche in Jahren gerechnet.

---

<sup>98</sup> vgl. Stabentheiner (1994): 90 zitiert nach Rauscher, ImmZ (1994): 155

<sup>99</sup> ImmZ (1994): 155

#### **4.1.2 Festsetzung Richtwert und GKA für die mietrechtliche Normwohnung**

Die Richtwerte werden mit Verordnung durch den Bundesminister für Justiz verbindlich festgesetzt.<sup>100</sup> Wie die Ermittlung dieser Richtwerte - durch den für diese Aufgabe eingerichteten Beirat gem. § 7 RichtWG – zu erfolgen hat, ist im umfangreichen § 3 Abs 1 RichtWG geregelt und – dem Grunde nach – nachvollziehbar<sup>101</sup>:

Man nehme 4 % des Grundkostenanteils und 5,5 % des Baukostenanteils, zähle diese zusammen und ziehe von dieser Summe noch 5 % Kosten für die Errichtung von Aufzugs- und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen ab, rechne noch ein Zwölftel dieses Ergebnisses heraus und erhalte so den Richtwert pro m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Monat.

Wie diese Berechnung im Detail durchgeführt wird, ist nachstehend erläutert.

#### **4.1.3 Definition Richtwertberechnung**

Gemäß dem Kommentar Würth's zum RichtWG<sup>102</sup> und den Richtlinien der MA 25<sup>103</sup> können die Formeln für die Berechnung der Richtwerte wie folgt dargestellt werden:

Die Ermittlung des Grundkostenanteils in €/m<sup>2</sup> Nutzfläche kann über den vom BM für Justiz verlautbarten Grundkostenanteil (17,21 % des Richtwerts) errechnet werden. Der Richtwert ist in €/m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Monat verlautbart und muss daher x12 für ein Jahr hochgerechnet und ein Ertragsanteil von 4 % pro Jahr angesetzt werden:

---

<sup>100</sup> s.a. Kapitel 3.2.2

<sup>101</sup> vgl. Würth/Zingher/Kovanyi (2004): 574

<sup>102</sup> Würth/Zingher/Kovanyi (2004): 573-574

<sup>103</sup> vgl. Richtlinien MA 25 (2006): 24

**Abb. 12: Ermittlung Grundkostenanteil in Euro/m<sup>2</sup> Nutzfläche**

$$GKA_{\text{€}} = RW * GKA_{\%} / EA * Z$$

Beschreibung	Zeichen	Wert	Einheit
Grundkostenanteil in Euro/m <sup>2</sup> Nutzfläche	GKA <sub>€</sub>		€m
Richtwert verlaubar durch BM für Justiz	RW		€m <sup>2</sup> p.m.
Grundkostenanteil in Prozent	GKA <sub>%</sub>	17,21	%
Ertragsanteil	EA	4	%
Abgrenzung auf ein Jahr	Z	12	Monate

Quelle: Eigene Quelle

Der Grundkostenanteil wird im BGBI durch den BM für Justiz in Prozent verlaubar (und muss demnach jeweils für die Ermittlung des Lagezuschlages auf den Eurobetrag/m<sup>2</sup> Nutzfläche aus dem jeweils geltenden Richtwert rückgerechnet werden), weil die Richtwerte dem Verbraucherpreisindex 1986 angepasst sind und die Kostenanteile in Prozent so gleichsam mit dem Richtwert mitwachsen.<sup>104</sup>

Weil die Richtwerte in Euro/m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Monat – offensichtlich für die leichtere Anwendung in der Praxis – im BGBI verlaubar werden, muss dieser auf ein Jahr abgegrenzt werden.

**Abb. 13: Ermittlung gekürzte Baukosten**

$$BK_g = \{BK * (EA + AfA_{1,5})\} - \{BKA * (EA + AfA_{1,5})\} - (BKA_{AT} * AfA_5)$$

Beschreibung	Zeichen	Wert	Einheit
Baukosten gekürzt	BK <sub>g</sub>		€m <sup>2</sup>
Baukosten gesamt für eine geförderte Neubaumietwohnung in einem mehrgeschoßigen Gebäude mit mindesten vier Wohnungen	BK		€m <sup>2</sup>
abzuziehende Baukostenanteile	BKA	38,56	%
Ertragsanteil	EA	4	%
Abschreibung für Abnutzung (Basis 66,67 Jahre)	AfA <sub>1,5</sub>	1,5	%
Abzuziehende Kosten für die Errichtung von Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen	BKA <sub>AT</sub>	11,49	%
Abschreibung für Abnutzung (Basis 20 Jahre); „fiktive Erhaltungskosten“	AfA <sub>5</sub>	5	%

Quelle: Eigene Quelle

<sup>104</sup> vgl. Stabentheiner (1994): 86

Die Berechnung des Richtwerts erfolgt danach mit folgender Formel<sup>105</sup>:

**Abb. 14: Berechnung Richtwert für die mietrechtliche Normwohnung**

$$RW = \{ (GKA_{\text{€}} * EA) - BK_g \} / Z$$

Beschreibung	Zeichen	Wert	Einheit
Richtwert pro m <sup>2</sup> Nutzfläche pro Monat	RW		€/m <sup>2</sup>
Grundkostenanteil in Euro/m <sup>2</sup> Nutzfläche	GKA <sub>€</sub>		€/m <sup>2</sup>
Ertragsanteil	EA	4	%
Baukosten gekürzt	BK <sub>g</sub>		€/m <sup>2</sup>
Abgrenzung auf ein Monat	Z	12	Monate

Quelle: Eigene Quelle

Diese Richtwertermittlung sei aus der Verknüpfung des Angemessenheitskonzepts nach dem MRG mit einem aus dem geförderten Wohnungsneubau abgeleiteten Preisniveau und einem dem Nutzwertfestsetzungsverfahren im WEG nachgebildeten System von Zuschlägen und Abstrichen entstanden und bezüglich der Lage (Wohnumgebung) weiterentwickelt worden.<sup>106</sup>

Nicht mehr nachvollziehbar wird diese Berechnung mE durch den § 3 Abs 5 RichtWG:

*„Es ist jeweils ein Durchschnittswert der Grundkostenanteile und der Baukosten des jeweiligen Landes heranzuziehen, der in Bezug auf die Wohnnutzfläche zu gewichten ist.“<sup>107</sup>*

Bei dieser Bestimmung scheitert die Nachrechnung an zwei Kriterien, die nicht bekannt sind, nämlich der Gewichtung und der Wohnnutzfläche. Es stellt sich hier die Frage, wie in Bezug auf die Wohnnutzfläche gewichtet werden kann, wenn dieser Faktor (für denjenigen, der die Berechnung nachvollziehen möchte) gar nicht bekannt ist. Die gesamte Rechnung erfolgt neutral in Euro pro m<sup>2</sup> Nutzfläche, wofür keine Nutzflächenangabe nötig ist bzw. gar nicht bekannt sein kann. Man kann annehmen, dass verschiedene Bauwerke differierende Nutzflächen haben. Sollte ein

<sup>105</sup> Würth/Zingher/Kovanyi (2004): 574

<sup>106</sup> vgl. Schuster (1996): 4f

<sup>107</sup> Richtwertgesetz (1993): § 3 (5)

Durchschnittswert herangezogen werden, ist dieser aus der vorliegenden Literatur mE nicht erkennbar definiert.

Aufgrund dieser komplexen Berechnung kann sich der Rechtsanwender glücklich schätzen, dass diese Aufgabe durch den vom BM für Justiz eingesetzten Beirat erledigt wird und er sich nur die fertige Ausgangsbasis für die Berechnung des Richtwertmietzinses und des Lagezuschlages aus den vielen Publikationen herauslesen muss. Kundgemacht werden die Richtwerte und Grundkostenanteile jedes Jahr für alle Bundesländer im BGBl.

#### **4.1.4 Verlautbarung der Richtwerte durch den BM für Justiz**

Die Richtwerte (€/m<sup>2</sup>) und Grundkostenanteile (%) werden vom Bundesminister für Justiz gem. § 4 RichtWG durch Kundmachung im BGBl verlautbart:

Abb. 15: Richtwertfestsetzung durch den BM für Justiz (Auszug für Wien)

# BUNDESGESETZBLATT

## FÜR DIE REPUBLIK ÖSTERREICH

Jahrgang 2006

Ausgegeben am 9. März 2006

Teil II

### 101. Kundmachung: Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz

#### 101. Kundmachung der Bundesministerin für Justiz über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz

Gemäß § 5 des Richtwertgesetzes, BGBl. Nr. 800/1993 Art. IX, in der Fassung BGBl. I Nr. 98/2001 Art. 79, wird auf Grund der Verlautbarung der Bundesanstalt Statistik Österreich vom 28. Februar 2006 kundgemacht, dass sich die mit den Verordnungen des Bundesministers für Justiz, BGBl. Nr. 140 - 148/1994, festgesetzten Richtwerte mit Wirkung vom 1. April 2006 wie folgt ändern:

##### 9. Bundesland Wien:

Neuer Richtwert (gültig ab 1.4.2006): ..... **4,57 Euro**

[Frühere Richtwerte:

- a) gültig vom 1.3.1994 bis 31.3.1995: ..... 50,40 S
- b) gültig vom 1.4.1995 bis 31.3.1996: ..... 51,70 S
- c) gültig vom 1.4.1996 bis 31.3.1997: ..... 52,70 S
- d) gültig vom 1.4.1997 bis 31.3.1998: ..... 53,90 S
- e) gültig vom 1.4.1998 bis 31.3.1999: ..... 54,70 S
- f) gültig vom 1.4.1999 bis 31.3.2000: ..... 55,- S
- g) gültig vom 1.4.2000 bis 31.3.2001: ..... 55,80 S
- h) gültig vom 1.4.2001 bis 31.3.2002: ..... 57,20 S
- i) gültig vom 1.4.2002 bis 31.3.2003: ..... 4,24 Euro
- j) gültig vom 1.4.2003 bis 31.3.2004: ..... 4,32 Euro
- k) gültig vom 1.4.2004 bis 28.2.2005: ..... 4,37 Euro
- l) gültig vom 1.3.2005 bis 31.3.2006: ..... 4,50 Euro]

Die der Ermittlung des Richtwerts zu Grunde gelegten Kostenanteile betragen, ausgedrückt in Prozentsätzen vom Richtwert, gerundet:

- a) Grundkostenanteil ..... 17,21 vH des Richtwerts;
- b) Baukosten ..... 132,77 vH des Richtwerts;
- c) abzuziehende Baukostenanteile ..... 38,56 vH des Richtwerts;
- d) abzuziehende Kosten für die Errichtung von Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen ..... 11,49 vH des Richtwerts.

Die Änderung der Richtwerte wird am 1. April 2006 mietrechtlich wirksam.

**Gastinger**

Quelle: [www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at) (BGBl. II – Ausgegeben am 9. März 2006 – Nr. 101)

Ausgehend von diesen veröffentlichten Werten ermittelt die MA 25 die Richtwertmietzinse wie folgt:

## **4.2 Erstellung von Richtwertmietzinsgutachten durch die MA 25**

Die MA 25 ist lt. Geschäftseinteilung des Magistrats Wien die technisch-wirtschaftliche Prüfstelle für Wohnhäuser und zuständig für besondere Angelegenheiten der Stadterneuerung. Sie erstellt daher u. a. Gutachten und Stellungnahmen aufgrund miet- und wohnrechtlicher sowie baurechtlicher Bestimmungen, führt Miet- und Nutzwertberechnungen durch, stellt fiktive Neubauwerte für Versicherungszwecke fest, erteilt rechtliche Verfügungen für Ersatzvornahmen und führt notstandspolizeiliche Maßnahmen durch, führt Gebietsbetreuungen und ist auch zuständig für Prüfungen von Förderungswürdigkeiten uvm.

In diesem Aufgabengebiet ist im erstgenannten Bereich die Erstellung von Gutachten aufgrund mietrechtlicher Bestimmungen enthalten. Diese Gutachten werden im Auftrag der Wiener Schlichtungsstellen in Wohnrechtsangelegenheiten erstellt.

### **4.2.1 Mietzinsüberprüfungsverfahren durch die Wiener Schlichtungsstellen**

Gem. § 16 Abs 8 iVm § 37 Abs 1 Z 8 MRG kann jeder Mieter einer – dem Mietrechtsgesetz unterliegenden – Wohnung in Wien innerhalb einer im Gesetz festgelegten Frist, die Angemessenheit des vereinbarten oder begehrten Hauptmietzinses gerichtlich bei der Gemeinde überprüfen lassen. Gem. § 39 MRG ist dafür vorerst die Wiener Schlichtungsstellen zum Zwecke der Entlastung der Gerichte zuständig.

*„Die Eingliederung der Schlichtungsstellen in die MA 50 erfolgte mit Wirkung 10.10.2006. Die Leiterin der Gruppe Schlichtungsstelle – organisatorisch eine Gruppe innerhalb der MA 50 – ist Frau Dipl. Ing. Michaela TROJAN. Die Auswirkungen der organisatorischen Änderungen können derzeit noch nicht abgeschätzt werden.“<sup>108</sup> (Die letzten Jahre war die MA 16 unter der Leitung von Senatsrat Dr. Peter Heindl für die Wiener Schlichtungsstellen zuständig).*

Die für die Richtwertmietzinsermittlung bei der Gemeinde Wien zuständige Magistratsabteilung 25 hat folgende Online-Auskunft veröffentlicht:

---

<sup>108</sup> Liszt Christian Dr./MA 50 (8.1.2007): E-Mail-Auskunft

#### 4.2.2 Online-Auskunft der Stadt Wien über die Höhe des Lagezuschlages

Die Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Lagezuschlages und die Definition der Durchschnittslage sind auf der Homepage der Stadt Wien/MA 25 – wie im Gesetz – beschrieben. Bezüglich der Definition der Durchschnittslage (für Gebäude, die in dieser Durchschnittslage gelegen sind, ist kein Lagezuschlag zulässig; diese Gebiete werden in der Literatur auch als „Gründerzeitviertel“ bezeichnet – Anm. der Autorin M.M.) verweist die MA 25 auf die Kundmachung des Bundesministeriums für Justiz betreffend Empfehlungen des Beirats gemäß dem RichtWG im Amtsblatt zur Wiener Zeitung (Nr. 199; 30. August 1994; Zl. 7127/86-I 7/94).

Auf dieser Homepage bietet die MA 25 auch eine Auskunft über die Höhe des Lagezuschlages für Wohnungs-Standorte in Wien an. Durch Eingabe der genauen Adresse kann man hier den Lagezuschlag pro Quadratmeter Nutzfläche für jede Wiener Adresse seit 1.3.1994 bis heute online abfragen.

Ein Beispiel für eine beliebige Wiener Adresse ist hier angeführt:

#### Abb. 16: Beispiel Abfrage Lagezuschlag Wohnungs-Standorte in Wien/MA 25

Lagezuschlag-Abfrageergebnis 1010 Wien, Wollzeile 33:

<b>gültig von</b>	<b>gültig bis</b>	<b>EUR je m2</b>
1.4.2006		4,02
1.3.2005	31.3.2006	4,03
1.4.2004	28.2.2005	4,05
1.4.2003	31.3.2004	4,06
1.4.2002	31.3.2003	4,07
1.1.2002	31.3.2002	4,09
1.4.2001	31.12.2001	4,09
1.4.2000	31.3.2001	4,11
1.4.1999	31.3.2000	4,12
1.4.1998	31.3.1999	4,12
1.4.1997	31.3.1998	4,13
1.4.1996	31.3.1997	4,14
1.4.1995	31.3.1996	4,16
1.3.1994	31.3.1995	4,17

Quelle: [www.wien.gv.at/lagezuschlag/f\\_kunde/advcgi/lagezuschlag/kunde\\_start](http://www.wien.gv.at/lagezuschlag/f_kunde/advcgi/lagezuschlag/kunde_start)

Bei dieser Adresse in sehr guter Wiener Innenstadtlage ist zu erkennen, dass das „Phänomen“ des stetig sinkenden Lagezuschlages mE auf die Berechnungsart des Lagezuschlages zurückzuführen ist. Nachdem der Grundkostenanteil der Richtwertwohnung mit dem Grundkostenanteil der zu vermieteten Wohnung verglichen wird und der GKA der Richtwertwohnung jährlich im Wert angepasst und der GKA der zu vermietenden Wohnung offensichtlich nicht erhöht wird, ist ein stetiges Sinken der Lagezuschläge zu beobachten. Zur besseren Übersicht hiezu ein Beispiel.

Diese Berechnungsart stellt eine Annahme der Vorgangsweise der MA 25 dar, kann aber nicht belegt werden und ist daher nur als Hypothese zu betrachten:

**Abb. 17: Hypothese über Berechnung Lagezuschlagentwicklung lt. MA 25**

Zusammenfassung				
Richtwert Wien zum Stichtag	ATS/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	GKA/m <sup>2</sup>	LZ/m <sup>2</sup>
1.3.1994	ATS 50,40	€3,66	€189,00	€4,17
1.4.1995	ATS 51,70	€3,76	€194,00	€4,16
1.4.1996	ATS 52,70	€3,83	€198,00	€4,14
1.4.1997	ATS 53,90	€3,92	€202,00	€4,13
1.4.1998	ATS 54,70	€3,98	€205,00	€4,12
1.4.1999	ATS 55,00	€4,00	€206,00	€4,12
1.4.2000	ATS 55,80	€4,06	€209,00	€4,11
1.4.2001	ATS 57,20	€4,16	€215,00	€4,09
1.4.2002		€4,24	€219,00	€4,07
1.4.2003		€4,32	€223,00	€4,06
1.4.2004		€4,37	€226,00	€4,05
1.3.2005		€4,50	€232,00	€4,03
1.4.2006		€4,57	€236,00	€4,02

Quelle: Eigene Quelle

Berechnung Grundkostenanteil: $GKA_{€} = RW * GKA\% / EA * Z$		
1.3.1994	ATS 2.602,15	€189,00
1.4.1995	ATS 2.669,27	€194,00
1.4.1996	ATS 2.720,90	€198,00
1.4.1997	ATS 2.782,86	€202,00
1.4.1998	ATS 2.824,16	€205,00
1.4.1999	ATS 2.839,65	€206,00
1.4.2000	ATS 2.880,95	€209,00
1.4.2001	ATS 2.953,24	€215,00
1.4.2002		€219,00
1.4.2003		€223,00
1.4.2004		€226,00
1.3.2005		€232,00
1.4.2006		€236,00

Beispiel:  
1., Wollzeile 33

Berechnung Lagezuschlag: $LZ = (GK_{vW} - GKNW) * EA_{pm}$		
Grundkostenanteil der zu vermietenden Wohnung abzüglich Grundkostenanteil Richtwertwohnung 1.3.1994	€1.453,50 <u>€189,00</u> €1.264,50 x 0,33%	€4,17 /m <sup>2</sup>
Grundkostenanteil der zu vermietenden Wohnung abzüglich Grundkostenanteil Richtwertwohnung 1.3.1995	€1.453,50 <u>€194,00</u> €1.259,50 x 0,33%	€4,16 /m <sup>2</sup>
Grundkostenanteil der zu vermietenden Wohnung abzüglich Grundkostenanteil Richtwertwohnung 1.3.1996	€1.453,50 <u>€198,00</u> €1.255,50 x 0,33%	€4,14 /m <sup>2</sup>
Grundkostenanteil der zu vermietenden Wohnung abzüglich Grundkostenanteil Richtwertwohnung 1.3.1997	€1.453,50 <u>€202,00</u> €1.251,50 x 0,33%	€4,13 /m <sup>2</sup>
Grundkostenanteil der zu vermietenden Wohnung abzüglich Grundkostenanteil Richtwertwohnung 1.3.1998	€1.453,50 <u>€205,00</u> €1.248,50 x 0,33%	€4,12 /m <sup>2</sup>
Grundkostenanteil der zu vermietenden Wohnung abzüglich Grundkostenanteil Richtwertwohnung 1.3.1999	€1.453,50 <u>€206,00</u> €1.247,50 x 0,33%	€4,12 /m <sup>2</sup>
Grundkostenanteil der zu vermietenden Wohnung abzüglich Grundkostenanteil Richtwertwohnung 1.3.2000	€1.453,50 <u>€209,00</u> €1.244,50 x 0,33%	€4,11 /m <sup>2</sup>
Grundkostenanteil der zu vermietenden Wohnung abzüglich Grundkostenanteil Richtwertwohnung 1.3.2001	€1.453,50 <u>€215,00</u> €1.238,50 x 0,33%	€4,09 /m <sup>2</sup>
Grundkostenanteil der zu vermietenden Wohnung abzüglich Grundkostenanteil Richtwertwohnung 1.3.2002	€1.453,50 <u>€219,00</u> €1.234,50 x 0,33%	€4,07 /m <sup>2</sup>
Grundkostenanteil der zu vermietenden Wohnung abzüglich Grundkostenanteil Richtwertwohnung 1.3.2003	€1.453,50 <u>€223,00</u> €1.230,50 x 0,33%	€4,06 /m <sup>2</sup>
Grundkostenanteil der zu vermietenden Wohnung abzüglich Grundkostenanteil Richtwertwohnung 1.3.2004	€1.453,50 <u>€226,00</u> €1.227,50 x 0,33%	€4,05 /m <sup>2</sup>
Grundkostenanteil der zu vermietenden Wohnung abzüglich Grundkostenanteil Richtwertwohnung 1.3.2005	€1.453,50 <u>€232,00</u> €1.221,50 x 0,33%	€4,03 /m <sup>2</sup>
Grundkostenanteil der zu vermietenden Wohnung abzüglich Grundkostenanteil Richtwertwohnung 1.3.2006	€1.453,50 <u>€236,00</u> €1.217,50 x 0,33%	€4,02 /m <sup>2</sup>

Quelle: Eigene Quelle

Aus der Sicht des marktkundigen Immobilienbewirtschafters ist der Ansatz des gleichen Grundanteiles der zu vermietenden Wohnung über mehr als zehn Jahre nicht nachvollziehbar, da sich der Wert der Immobilie als Handelsware und daher auch der anteilige Grundwert in den überdurchschnittlichen Lagen erhöht hat. Man muss beim Lagezuschlag entsprechend berücksichtigen, dass hier offensichtlich bei der Entstehungsgeschichte ein Konsens zwischen wirtschaftlich völlig konträr denkenden Parteien gefunden werden musste: Für die eine Partei war es bereits ein großes Entgegenkommen, den Hauseigentümern einen Lagezuschlag zu gewähren, für die andere Partei war es noch immer eine starke Regulierung der Mietzinsbildung am freien Markt.

Wie die Werte für den Lagezuschlag durch die MA 25 ermittelt werden, ist teilweise in den Richtlinien der MA 25 für den Richtwertzins<sup>109</sup> enthalten:

#### **4.2.3 Richtlinien Magistrat der Stadt Wien/MA 25**

In den Richtlinien der MA 25 sind die Berechnungen des Lagezuschlages erläutert sowie die jeweils aktuell vom BM für Justiz kundgemachten Richtwerte und Grundkostenanteile bereits im Ergebnis angeführt.

Die hier eingesetzten Auszüge aus der Richtlinie betreffen jeweils den aktuellen Stichtag ab 1.4.2006:

---

<sup>109</sup> <http://www.wien.gv.at/ma25/pdf/richtwert-bis.pdf>

Abb. 18: Richtlinien MA 25: Ermittlung des Richtwertmietzinses (Auszug Wien)

# MAGISTRAT DER STADT WIEN

## Magistratsabteilung 25

Technisch-wirtschaftliche Prüfstelle für Wohnhäuser,  
besondere Angelegenheiten der Stadterneuerung

Muthgasse 62

A-1194 Wien

DVR: 0000191 Fax: 4000-99-25026 Tel.: 4000-DW  
e-mail: post@m25.magwien.gv.at

## RICHTLINIEN

für die Ermittlung des Richtwertzinses  
gem. § 16 Abs. 2 MRG

### 1. Richtwert:

- 1.13. Richtwert laut Kundmachung des Bundesministers für Justiz vom 9. März 2006,  
BGBl. II Nr.101 für das Bundesland Wien:  
Gültig ab 1. April 2006

EUR 4,57

### 4. Durchschnittslage (§ 2 Abs. 3 RichtWG), sowie Zuschläge oder Abstriche für die Lage des Hauses (§ 16 Abs. 2 Z 4 und § 16 Abs. 3 MRG).

Zur Ermittlung der Durchschnittslage, des Lagezuschlages bzw., -abstriches wurde das Wiener Gemeindegebiet auf der Grundlage des § 6 Abs. 1 des Volkszählungsgesetzes, BGBl. Nr. 159/1950 in Zählbezirke und Zählgebiete aufgeteilt. Sodann wurden von der MA 18 die Gebiete mit durchschnittlicher Lage ermittelt und für die restlichen Zählgebiete durchschnittliche Grundkostenanteile durch die MA 40/MA 69 berechnet.

#### 4.1. Lagezuschlag, bzw. -abstrich bei einem Richtwert von ATS 50,40

Der Lagezuschlag ergibt sich aus dem Grundkostenanteil, wobei der, für das jeweilige Zählgebiet, ermittelte Betrag je m<sup>2</sup> Nutzfläche um ATS 2.602,-- - dieser Grundkostenanteil wurde bei der Ermittlung des Richtwertes bereits berücksichtigt - zu vermindern und das Ergebnis mit 0,0033 zu multiplizieren ist. Es wurden 7 Lagen ausgewiesen die sich wie folgt gliedern:

		Lagezuschlag
1. Durchschnittslage		ATS 0,00
2. Lage mit Grundkostenanteil	ATS 2.602,--	ATS 0,00
3. Lage mit Grundkostenanteil	ATS 4.500,--	ATS 6,26
4. Lage mit Grundkostenanteil	ATS 6.000,--	ATS 11,21
5. Lage mit Grundkostenanteil	ATS 7.500,--	ATS 16,16
6. Lage mit Grundkostenanteil	ATS 9.000,--	ATS 21,11
7. Lage mit Grundkostenanteil	ATS 20.000,--	ATS 57,41

## Abb. 19: Richtlinien MA 25: Ermittlung des Lagezuschlages (Auszug Wien)

### 4.13. Lagezuschlag, bzw. -abstrich bei einem Richtwert von EUR 4,57

Der Lagezuschlag ergibt sich aus dem Grundkostenanteil, wobei der, für das jeweilige Zählgebiet, ermittelte Betrag je m<sup>2</sup> Nutzfläche um EUR 235,95 - dieser Grundkostenanteil wurde bei der Ermittlung des Richtwertes bereits berücksichtigt - zu vermindern und das Ergebnis mit 0,0033 zu multiplizieren ist.

Die Berechnung der Höhe des eingerechneten Lagezuschlages erfolgt über den Richtwert (4,57 x 17,21 % : 4 x 1200). Es wurden 7 Lagen ausgewiesen die sich wie folgt gliedern:

			Lagezuschlag
1. Durchschnittslage			EUR 0,00
2. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	236,--	EUR 0,00
3. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	327,--	EUR 0,30
4. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	436,--	EUR 0,66
5. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	545,--	EUR 1,02
6. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	654,--	EUR 1,38
7. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	1.453,--	EUR 4,02

Eine Erhöhung des Grundkostenanteiles in den einzelnen Lagen erfolgte nicht, weil eine entsprechende Entwicklung nicht festgestellt werden konnte.

### 4.14. Empfehlung des Beirates

Jene Liegenschaften, die sich in durchschnittlicher Lage befinden (§ 2 Abs. 3 RichtWG), bzw. deren Grundkostenanteile dem der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil entsprechen (Lagen 1. und 2.) wurden als Empfehlung des Beirates zur Ermittlung des Richtwertes für das Land Wien, in der Kundmachung des Bundesministers für Justiz, Zl. 7127/86-I 7/94, im Amtsblatt zur Wiener Zeitung am 30. August 1994 verlautbart.

Die Lagezuschläge für die übrigen Gebiete (Lagen 3 - 7), für die es keine Beiratsempfehlung gibt, sind in der Datenverarbeitungsanlage der MA 25 gespeichert und über die Internetseite <http://www.wien.gv.at/ma25/> kostenlos abfragbar.

Quelle: <http://www.wien.gv.at/ma25/pdf/richtwert-bis.pdf>

Die neuen Richtlinien mit dem aktuell verlautbarten Richtwert ab 1.4.2007 waren zZ der Fertigstellung dieser Arbeit noch nicht veröffentlicht.

Warum eine Erhöhung des Grundkostenanteiles in den einzelnen Lagen nicht erfolgte, kann nicht nachvollzogen werden, weil nicht bekannt ist, ob hier der Grundkostenanteil in Prozent in der Höhe von 17,21 % gemeint ist, oder der bei der Ermittlung des Lagezuschlages angesetzte Grundkostenanteil in Euro/m<sup>2</sup> Nutzfläche.

### **4.3 Erstellung von Richtwertmietzinsgutachten durch Realitätensachverständige**

Die Ermittlung der Höhe des Lagezuschlages ist im Gesetz verankert. In der Praxis wird der gerichtlich beeidete Sachverständige für das Immobilienwesen wie folgt tätig:

#### **4.3.1 Beauftragung durch das zuständige Bezirksgericht**

Hat ein Hauptmieter ein Mietzinsüberprüfungsverfahren bei der zuständigen Schlichtungsstelle angestrebt und wurde dort nicht binnen drei Monaten eine Entscheidung gefällt bzw. gibt sich der Antragsteller mit der Entscheidung nicht zufrieden, so kann er binnen vier Wochen nach Zustellung der Entscheidung die Angelegenheit bei Gericht anhängig machen.

Das zuständige Bezirksgericht versucht vorerst eine Einigung der Parteien herbeizuführen. Sind die Parteien nicht vergleichswillig, muss der zuständige Richter gem. § 273 ZPO den – unter der Annahme, es handelt sich um einen Richtwertmietzins – angemessenen Hauptmietzins gem. § 16 Abs 2 MRG nach freier Überzeugung festsetzen. Hiefür kann er sich durch Beiziehung eines Sachverständigen für das Immobilienwesen zur Berechnung eines zulässigen Richtwertmietzinses, dieses Sachverständigenbeweises bedienen.

#### **4.3.2 Erhebungen durch SV**

Nach Erhalt und Studium des Original-Gerichtsaktes setzt der Sachverständige einen Besichtigungstermin (Befundaufnahme) der bewertungsgegenständlichen Wohnung fest, indem er die Parteien gleichermaßen schriftlich von diesem Termin verständigt. Im Zuge dieser Verständigung ersucht er um Vorlage der noch benötigten Unterlagen durch die Parteien bzw. deren Vertreter anlässlich der Befundaufnahme.

#### **4.3.3 Befundaufnahme**

Anlässlich des ausgeschriebenen Termins werden die bewertungsgegenständliche Wohnung und die gesamte Liegenschaft begangen und besichtigt. Hierbei wird die Ausstattungskategorie der Wohnung festgestellt, der Ausstattungs- und Erhaltungszustand der Wohnung und der Liegenschaft zZ der Anmietung erhoben. Hiefür sind Fotos zum Anmietungszeitpunkt, Aufstellungen über getätigte Mieter- und

Vermieterinvestitionen nach Mietvertragsabschluss, Bestandpläne des Hauses und baubewilligte Einreichpläne über getätigte Umbauten hilfreich.

#### **4.3.4 Analyse der erhaltenen und ausgehobenen Unterlagen**

Die erhaltenen Unterlagen werden im Zuge der „Schreibtischarbeit“ des Sachverständigen analysiert, Flächenwidmungs- und Bebauungspläne werden bei der MA 21 ausgehoben, der Hausakt wird bei der zuständigen Baupolizei (MA 37) ausgehoben sowie ein Aktenvermerk über die Befundaufnahme erstellt.

#### **4.3.5 Erstellung des Sachverständigengutachtens**

In den Grundlagen sind jene Unterlagen und Akten angeführt, die zur Erstellung von Befund und Gutachten herangezogen wurden.

Im Befundteil werden der anlässlich der Befundaufnahme festgestellte Ausstattungs- und Erhaltungszustand der Wohnung sowie der Liegenschaft mit Foto- und Plandarstellung und die Nutzfläche der bewertungsgegenständlichen Wohnung dargestellt.

#### **4.3.6 Berechnung des Richtwertmietzinses und Lagezuschlages**

##### **4.3.6.1 Berechnung Richtwertmietzins**

Im Gutachtenteil erfolgt die Berechnung des Richtwertmietzinses unter Berücksichtigung der im Befundteil angeführten Erkenntnisse. Hierbei wird vom verlaublichen **Richtwert** zum jeweiligen Stichtag für die Normwohnung (Ausstattungskategorie A) ausgegangen. Zusätzlich werden Zu- und Abschläge gem. § 16 Abs 2 MRG für werterhöhende bzw. wertvermindernde Umstände hinzugerechnet bzw. abgezogen. Weiters erfolgen Abschläge für Wohnungen, die eine niedrigere Ausstattungskategorie als die Kategorie A aufweisen.

##### **4.3.6.2 Berechnung Lagezuschlag**

Die Höhe des Lagezuschlages wird wie folgt theoretisch ermittelt:

Erstens wird überprüft, ob die Liegenschaft in einer Gegend befindlich ist, die vom Gesetzgeber her die Anwendung eines Lagezuschlages zulässt.

Zweitens wird überprüft, ob die für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände dem Mieter spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrages ausdrücklich bekannt gegeben worden sind.

Liegen beide Voraussetzungen vor, sind iS § 16 Abs 3 MRG je m<sup>2</sup> Nutzfläche Zu- und Abstriche bis zur Höhe von 0,33 % der Differenz zwischen den der Richtwertermittlung zugrunde gelegten GKA/m<sup>2</sup> Nfl. und den der Lage des Hauses entsprechende GKA/m<sup>2</sup> Nfl. zulässig, die unter Berücksichtigung der nach der Bauordnung zulässigen Bebaubarkeit für Anschaffung von bebaubaren Liegenschaften (überwiegend Wohnzwecke) in dieser Lage (Wohnumgebung) üblicherweise aufgewendet werden.

D. h. der Grundkostenanteil für die zu bewertende Wohnung wird – wenn möglich (und unter Hinweis auf die bereits bekannten Schwierigkeiten für das Auffinden von Vergleichswerten für unbebaute Grundstücke in Wien) – unter Heranziehung von Vergleichswerten für bebaubare Grundstücke in vergleichbarer Lage und der Bebauungsmöglichkeit ermittelt. Vergleichswerte können zum Teil aus der Urkundensammlung des Grundbuches entnommen werden (wenn die Nutzfläche des Hauses dargestellt ist) sowie aus einer beim SV möglicherweise vorhandenen Vergleichswertdatenbank bzw. im Kollegengespräch herausgefiltert werden.

Die Bebauungsmöglichkeit wird anhand des ausgehobenen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes unter Heranziehung der Grundstücksgröße, der maximalen flächenmäßigen Verbaubarkeit und der maximal zulässigen Gebäudehöhe und die damit **erzielbare Wohnnutzfläche** ermittelt.

Auf dieser Berechnungsmethode wird der Grundkostenanteil der bewertungsgegenständlichen Wohnung mit dem Grundkostenanteil der Richtwertwohnung verglichen und von der sich ergebenden Differenz durch Ansatz von 0,33 % der **Lagezuschlag** errechnet.

#### **4.3.7 Erhöhung der Richtwerte**

Der Richtwert wurde erstmals 1994 für jedes Bundesland festgesetzt und wurde per 1.3.1994 wirksam. Eine Neufestsetzung des Richtwertes – wie im § 5 Richt WG ausgeführt – wurde mit Wirkung vom 25.7.2006 durch Art. 10 DRG 2006 ersatzlos aufgehoben, weil nach Ansicht des Gesetzgebers eine Neufestsetzung der Richtwerte nicht mehr erforderlich ist und die Prüfung der Voraussetzung der Änderung nur mit

unnötig hohen Kosten verbunden wäre „*vielmehr reicht die jährliche Valorisierung nach dem Verbraucherpreisindex vollkommen aus; damit sind die in den Verordnungen für die einzelnen Bundesländer festgesetzten Werte als Ausgangsbasis für die Richtwertberechnung versteinert; sie können nicht mehr geändert werden.*“<sup>110</sup>

Durch Artikel 10 DRG 2006 wurden die §§ 6-9 RichtWG ersatzlos aufgehoben.

#### **4.3.8 Wertsicherung des Richtwertmietzinses**

Der vom BMJ verlautbarte Richtwert ist gesetzlich gem. § 5 RichtWG (§ 6 RichtWG wurde lt. Art. 10 DRG 2006 ersatzlos aufgehoben), nach dem VPI 1986 oder des an seine Stelle tretende Index im Jahresabstand gegenüber dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bestimmung, wertgesichert. Weiters erfolgen Regelvorschriften über die richtige und zeitgerechte Vorschreibung der Richtwerte bei bestehenden Mietverträgen bzw. Neuabschlüssen.

Die Wertsicherung des Richtwertes umfasst nach der Usance auch die anwendbaren Zu- und Abschläge vom Richtwert und damit auch den Lagezuschlag.

Bei der Erstellung eines Sachverständigengutachtens zu einem bestimmten Zeitpunkt in der Vergangenheit (dies ist idR der Termin des Mietvertragsabschlusses) ergibt sich daher folgende Anwendung, auf die in der vorliegenden Literatur keine Antwort gefunden wurde:

Seit der Veröffentlichung der OGH-Entscheidung, wonach mitvermietete Einrichtungsgegenstände nicht Gegenstand einer Zuschlagsberechnung sein können, sondern eine mitvermietete Einbauküche nur im Rahmen eines Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände berechnet werden kann, ist dieses Entgelt kein Bestandteil des Richtwertmietzinses, sondern ein weiterer Hauptmietzinsbestandteil, dessen Wertsicherung vermutlich gesondert zu vereinbaren wäre, wobei hier der Rhythmus der jährlichen Wertsicherungsanhebung in Analogie zum Richtwert herangezogen werden könnte.

---

<sup>110</sup> Art. 10 DRG 2006

Dirnbacher beschreibt bezüglich der Wertsicherung des Richtwertmietzinses iVm § 16 Abs 9 MRG: „es werden ja uU auch Bestandteile des Richtwertmietzinses – etwa der Lagezuschlag oder die betragsmäßig limitierten Beträge – wertgesichert, obwohl in diesen Bereichen im Neuvermietungsfall keine Steigerung (gelegentlich sogar eine Verminderung) stattgefunden hat“<sup>111</sup>.

#### **4.3.9 Abgabe des Sachverständigengutachtens**

Der Original-Gerichtsakt wird dem Gericht retourniert und das Sachverständigengutachten in der gewünschten Ausfertigung (meist für jede Partei ein Exemplar) samt Begleitschreiben und Gebührennote zur Beifügung zum Originalakt beigelegt. Damit ist vorerst – wird keine mündliche Verhandlung zur Erörterung des Sachverständigengutachtens wg. Fragen der Parteien anberaunt – die Arbeit des Gerichtssachverständigen abgeschlossen.

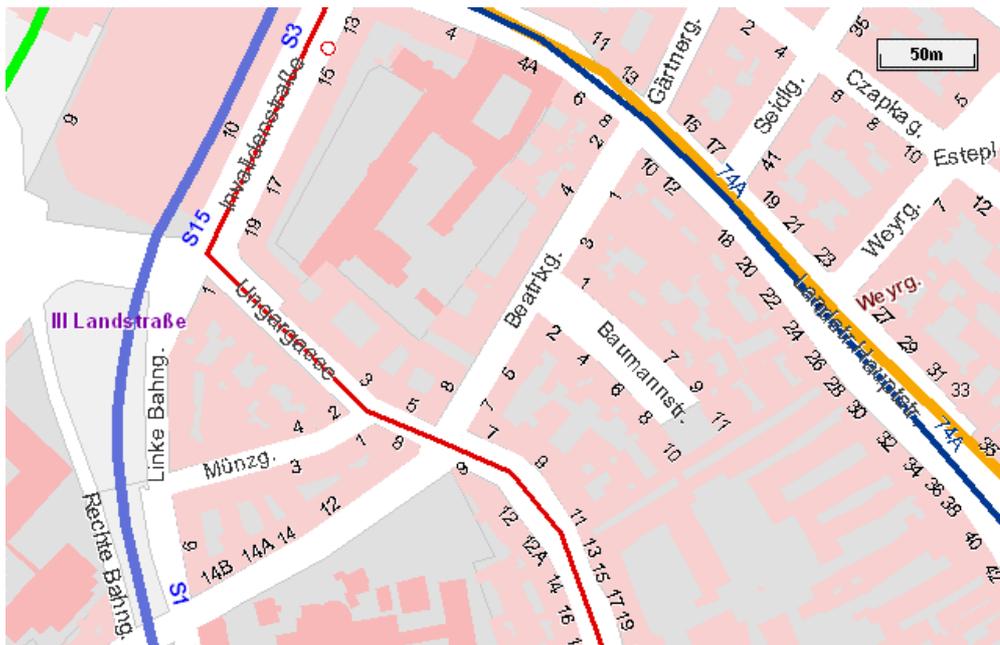
#### **4.4 Berechnungsbeispiel Lagezuschlagsermittlung SV**

Beispiel für eine Mietwohnung im 3. Wiener Gemeindebezirk in der Beatrixgasse zum Bewertungsstichtag 5.1.1996 unter Angabe der örtlichen Lage im Stadtplan zur Standortbestimmung und Darstellung der Bebauung im nachstehenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan:

---

<sup>111</sup> Dirnbacher (2002): 201

**Abb. 20: Örtliche Lage Liegenschaft in 1030 Wien, Beatrixgasse**



Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)

Berechnet wird der Lagezuschlag in diesem Beispiel aufgrund der überdurchschnittlichen Lage: unmittelbare Zentrumsnähe, sehr gute Infrastruktur, beste Verkehrsanbindung, Erholungs- und Grünflächen im nahe gelegenen Stadtpark.

**Abb. 21: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan**



Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)

#### 4.4.1 Grundkostenanteil der Richtwertwohnung 5.1.1996:

Dem Richtwert für Wien wurde ein Grundkostenanteil (GKA) von 17,21 % des Richtwertes (hier von ATS 51,70 bzw. € 3,76 zum Bewertungsstichtag 5.1.1996) zu Grunde gelegt:

$$GKA_{\text{€}} = RW * GKA_{\%} / EA * Z$$

$$194\text{€}/m^2 = 3,76\text{€}/m^2 \text{ p.m.} * 17,21\% / 4\% * 12\text{Monate}$$

Beschreibung	Zeichen	Wert	Einheit
Grundkostenanteil in Euro/m <sup>2</sup> Nutzfläche	GKA <sub>€</sub>		€m <sup>2</sup>
Richtwert verlautbart durch BM für Justiz	RW		€m <sup>2</sup> p.m.
Grundkostenanteil in Prozent	GKA <sub>%</sub>	17,21	%
Ertragsanteil	EA	4	%
Abgrenzung auf ein Jahr	Z	12	Monate

Quelle: Eigene Quelle

#### 4.4.2 Ermittlung des Grundkostenanteiles des Fiktiv-Verkehrswertes:

Lt. eingeholtem Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan vom 6.3.2007 (Internet): Bausperre gem. § 8(1) WBO: Widmung vor Bausperre: Bauland-Wohngebiet, Bauklasse IV, g, 15m Trakttiefe, 18m Höhenbeschränkung; rd. 799 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche lt. Grundbuchsabschrift:

Verbaubare Grundstücksfläche hier 70 %, max. 6 Geschoße, 35 % Abzug für Außen- und Mittelmauern, Verkehrswege, Dachschrägen – erzielbare Nutzfläche daher hier rd. 2.180 m<sup>2</sup>.

Die Berechnung des Lagezuschlages hat gem. § 16 Abs 3 MRG durch folgende Formel zu erfolgen:

$$LZ = (GK_{vW} - GK_{NW}) * EA_{pm}$$

$$0,85\text{€}/m^2 \text{ p.m.} = (450\text{€}/m^2 - 194\text{€}/m^2) * 0,33\%$$

Beschreibung	Zeichen	Wert	Einheit
Lagezuschlag pro m <sup>2</sup> Nutzfläche	LZ		€m <sup>2</sup> p.m.
Grundkosten der zu vermietenden Wohnung pro m <sup>2</sup> Nutzfläche	GK <sub>vW</sub>		€m <sup>2</sup> p.m.
Grundkosten der mietrechtlichen Normwohnung pro m <sup>2</sup> Nutzfläche	GK <sub>NW</sub>		€m <sup>2</sup> p.m.
Ertragsanteil pro Jahr	EA <sub>pa</sub>	4	%
Ertragsanteil pro Monat	EA <sub>pm</sub>	0,33	%

Quelle: Eigene Quelle

Der angesetzte anteilige Grundwert von €450,-/m<sup>2</sup> Nutzfläche ergab sich hier über den ausgehobenen Vergleichswert Neubaukosten/Grundkostenanteil 1030 Wien, Ungargasse.

#### 4.5 Wertsicherung des Richtwertmietzinses

Die Wertsicherung des Richtwertes ist gesetzlich im § 5 RichtWG geregelt. Die Wertsicherung der Zu- und Abschläge kann hiezu analog erfolgen:

##### Abb. 22: Wertsicherung Richtwertmietzins

Ausgangsbasis Richtwert mietrechtl. Normwohnung	Stichtag 5.1.96	€3,76 /m <sup>2</sup>
Abschläge	-7%	-€0,26 /m <sup>2</sup>
Zuschläge	+14%	<u>€0,53</u> /m <sup>2</sup>
		€4,02 /m <sup>2</sup>
zzgl. oben ermittelter Lagezuschlag		<u>€0,85</u> /m <sup>2</sup>
<b>Richtwertmietzins inkl. Lagezuschlag zZ 5.1.1996</b>		<b>€4,87 /m<sup>2</sup></b>

Stichtag	verlautbarter Richtwert	Prozentuelle Indexsteigerung	Richtwertmietzins indexiert
05.01.1996	€3,76		€4,87 /m <sup>2</sup>
01.04.1996	€3,83	101,86%	€4,96 /m <sup>2</sup>
01.04.1997	€3,92	102,35%	€5,08 /m <sup>2</sup>
01.04.1998	€3,98	101,53%	€5,15 /m <sup>2</sup>
01.04.1999	€4,00	100,50%	€5,18 /m <sup>2</sup>
01.04.2000	€4,06	101,50%	€5,26 /m <sup>2</sup>
01.04.2001	€4,16	102,46%	€5,39 /m <sup>2</sup>
01.04.2002	€4,24	101,92%	€5,49 /m <sup>2</sup>
01.04.2003	€4,32	101,89%	€5,60 /m <sup>2</sup>
01.04.2004	€4,37	101,16%	€5,66 /m <sup>2</sup>
01.03.2005	€4,50	102,97%	€5,83 /m <sup>2</sup>
<b>01.04.2006</b>	<b>€4,57</b>	<b>101,56%</b>	<b>€5,92 /m<sup>2</sup></b>

Quelle: Eigene Quelle

**Abb. 23: Lagezuschlag lt. Empfehlung MA 25 – Beispiel Beatrixgasse**

<b>gültig von</b>	<b>gültig bis</b>	<b>EUR je m2</b>
1.4.2006		0,66
1.3.2005	31.3.2006	0,67
1.4.2004	28.2.2005	0,69
1.4.2003	31.3.2004	0,70
1.4.2002	31.3.2003	0,72
1.1.2002	31.3.2002	0,73
1.4.2001	31.12.2001	0,73
1.4.2000	31.3.2001	0,75
1.4.1999	31.3.2000	0,76
1.4.1998	31.3.1999	0,76
1.4.1997	31.3.1998	0,77
1.4.1996	31.3.1997	0,79
1.4.1995	31.3.1996	0,80
1.3.1994	31.3.1995	0,81

Quelle: [www.wien.gv.at/lagezuschlag/f\\_kunde/advcgi/lagezuschlag/kunde\\_start](http://www.wien.gv.at/lagezuschlag/f_kunde/advcgi/lagezuschlag/kunde_start)

## 5 Volkswirtschaftliche Betrachtung

Bei der Definition des „Gründerzeitviertels“ stellt sich bei Beobachtung des Marktes die Frage, ob in einem Gebiet, das infrastrukturell längst aufgewertet wurde (d. h. Kategorieanhebungen von Substandardwohnungen auf Kategorie A, B oder C-Wohnungen sind durch die Vermieter durchgeführt worden, der Allgemeinzustand der Häuser wurde sehr gut erhalten und verbessert), kein Lagezuschlag „gebührt“ beziehungsweise ob hier nicht die Marktentwicklung (gesetzliche Definition: „Erfahrung des täglichen Lebens und Verkehrsauffassung“) zu tragen kommen sollte.

Bei einer fiktiven wirtschaftlichen Betrachtung des „Verlustes“ aus der nicht möglichen Einhebung eines Lagezuschlages in „Gründerzeitvierteln“, könnten bspw. folgende Zahlen zur Ansetzung gelangen:

### **Mittelwert Lagezuschläge für Wien: €1,04/m<sup>2</sup> Nfl. p.m.**

Dieser Mittelwert wurde gem. den verlaublichen Grundkostenanteilen in den Richtlinien der MA 25 wie folgt errechnet:

<b>Lagezuschläge lt. Empfehlung MA 25 in deren Richtlinien</b>	<b>Geschätzter Prozentanteil dieser Lagen in Wien</b>	<b>Prozentueller Anteil durchschnittlicher Lagezuschlag für Wien</b>
€0,30/m <sup>2</sup>	10 %	€0,030/m <sup>2</sup>
€0,66/m <sup>2</sup>	40 %	€0,264/m <sup>2</sup>
€1,02/m <sup>2</sup>	20 %	€0,204/m <sup>2</sup>
€1,38/m <sup>2</sup>	25 %	€0,345/m <sup>2</sup>
€4,02/m <sup>2</sup>	<u>5 %</u>	<u>€0,201/m<sup>2</sup></u>
	100 %	€1,04/m <sup>2</sup> gerundet

Quelle: Eigene Quelle

Die Prozentanteile sind nur geschätzt und nicht belegbar; das Ergebnis des durchschnittlichen Lagezuschlages in Wien in der Höhe von €1,04/m<sup>2</sup> erscheint aber aufgrund der Marktkenntnis realistisch.

### **Errechnete Nutzfläche Gründerzeitviertel in Wien: 15,400.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche**

Laut Veröffentlichung der Statistik Austria „Gebäude- und Wohnungszählung Wien, 2001“<sup>112</sup> sind gesamt 168.167 Gebäude mit Wohnungen in Wien errichtet, davon wurden

35.014 Gebäude mit Wohnung vor 1919 errichtet und  
27.144 Gebäude mit Wohnung von 1919 bis 1944 errichtet, d. h. gesamt sind  
62.158 Altbauten (hier ist der Richtwertmietzins anzuwenden) in Wien errichtet.

Aus dem Straßenverzeichnis „Gründerzeitviertel in Wien“<sup>113</sup> geht hervor, dass rd. 32.465 Gebäude (52,34 %) in einem „Gründerzeitviertel“ gelegen sind und daher für die Wohnungen in diesen Gebäuden kein Lagezuschlag eingehoben werden dürfe.

Entsprechend einer Verlautbarung der Stadt Wien<sup>114</sup> zur Ausstellung „Wohnqualität der Gründerzeitviertel“ vom 18.5.-30.6.1999 sind 280.000 Gründerzeitwohnungen in Wien (32 % des gesamten Wohnungsbestandes) vorhanden. Bei einer fiktiven Annahme von durchschnittlich 55 m<sup>2</sup> Nutzfläche gelangt man auf folgenden fiktiven Verlust für Liegenschaftseigentümer (weil in diesen „Gründerzeitvierteln“ der Lagezuschlag nicht eingehoben werden darf):

280.000 Gebäude x 55 m<sup>2</sup> = 15,400.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche in Gründerzeitbauten

### **Rechenbeispiel volkswirtschaftlicher Verlust:**

Ausgehend von der errechneten Nutzfläche von 15,400.000 m<sup>2</sup>, multipliziert mit dem fiktiven durchschnittlichen Lagezuschlag in Wien von € 1,04/m<sup>2</sup> p.m. ergibt sich ein monatlicher Verlustbetrag von rd. €16 Mio.

Der jährliche Verlust für Liegenschaftseigentümer von Liegenschaften in „Gründerzeitvierteln“ kann daher mit abgerundet €190 Mio. hochgerechnet werden.

Der direkte Einfluss auf die Volkswirtschaft und Vermögenserhaltung ist evident. Diese Beträge können von Liegenschaftseigentümern nicht in die Häuser reinvestiert werden.

---

<sup>112</sup> Statistik Austria (2001): Tabelle G1b

<sup>113</sup> Dirnbacher/Heindl/Rustler (1994): 253ff

<sup>114</sup> [www.wien.gv.at/stadtentwicklung](http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung)

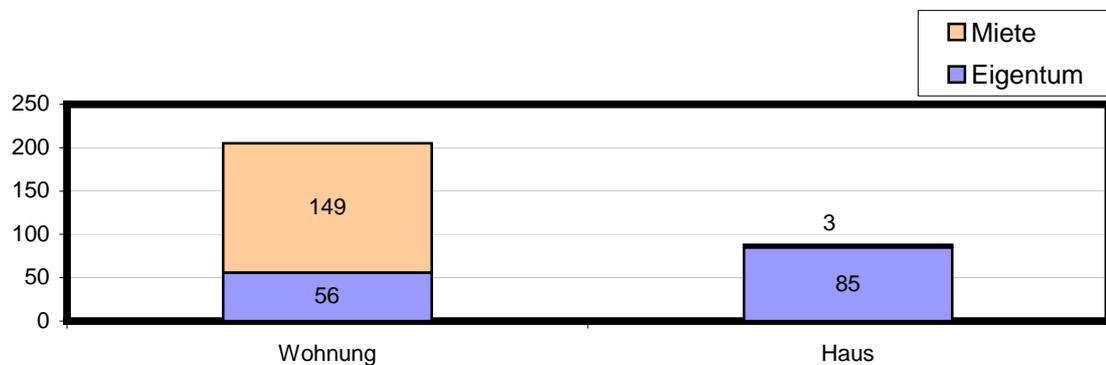
## 6 Marktanalyse

Um eine objektive Beantwortung der Forschungsfragen – wie unter den Punkten 7.1.2, 7.1.3 und 7.1.4 angeführt – durchführen zu können, wurde eine Online-Befragung von Mietern und Vermietern über den Zeitraum von einem Monat durchgeführt. Diese empirische Untersuchung wurde durchgeführt, um die Wünsche der „Wohnenden“ für ihre Wohnlage und die Anwendung des Lagezuschlages durch die Vermieter zu ermitteln.

### 6.1 Fragebogenauswertung Mieter

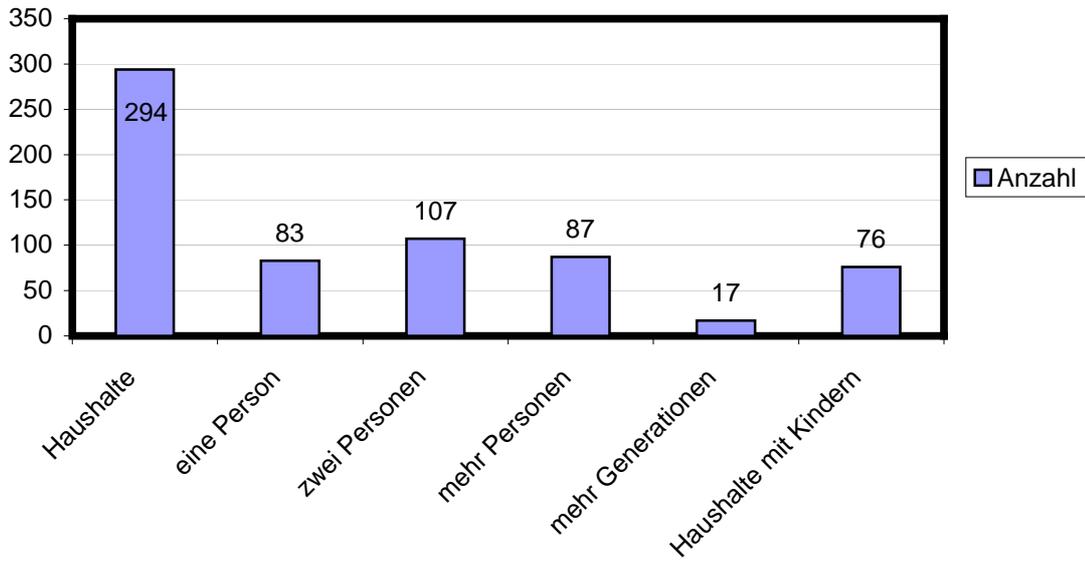
Die Mieterbefragung wurde an alle Studenten der Fachhochschule Wien, Kollegen, Freunde, Bekannte und Verwandte versendet und weitergeleitet. Dieses System hat zuverlässig funktioniert: insgesamt sind 294 auswertungsfähige Antworten zum Mieterfragebogen abgegeben worden:

**Abb. 24: Wohnform/Wohnart**



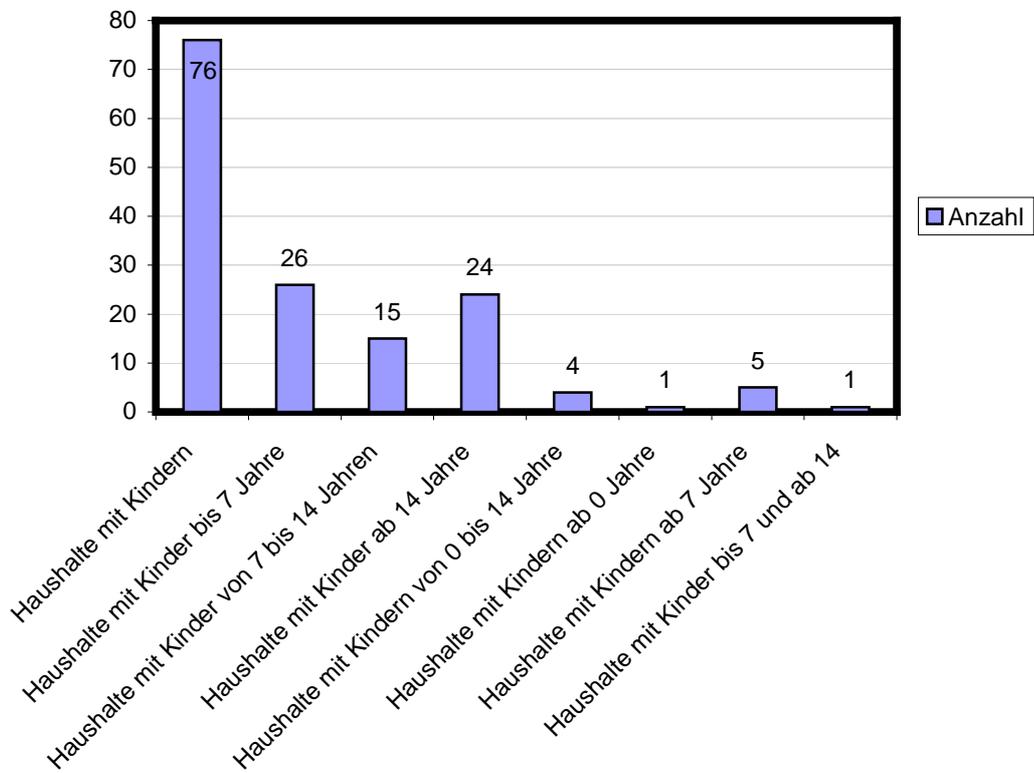
Quelle: Eigene Quelle

**Abb. 25: Personen im Haushalt**



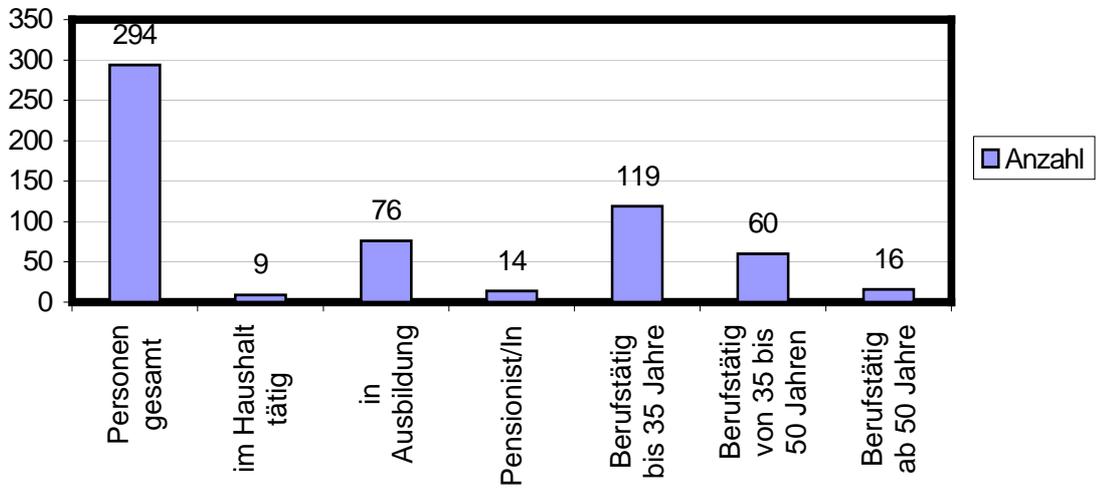
Quelle: Eigene Quelle

**Abb. 26: Haushalte mit Kindern**



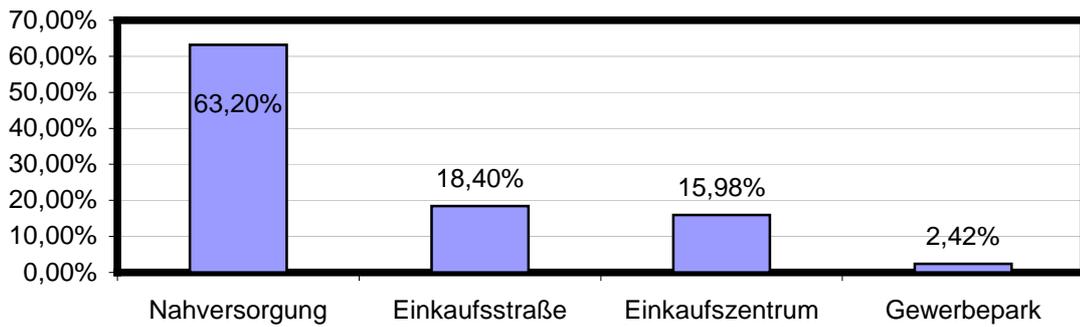
Quelle: Eigene Quelle

**Abb. 27: Personen, die den Fragebogen ausgefüllt haben**



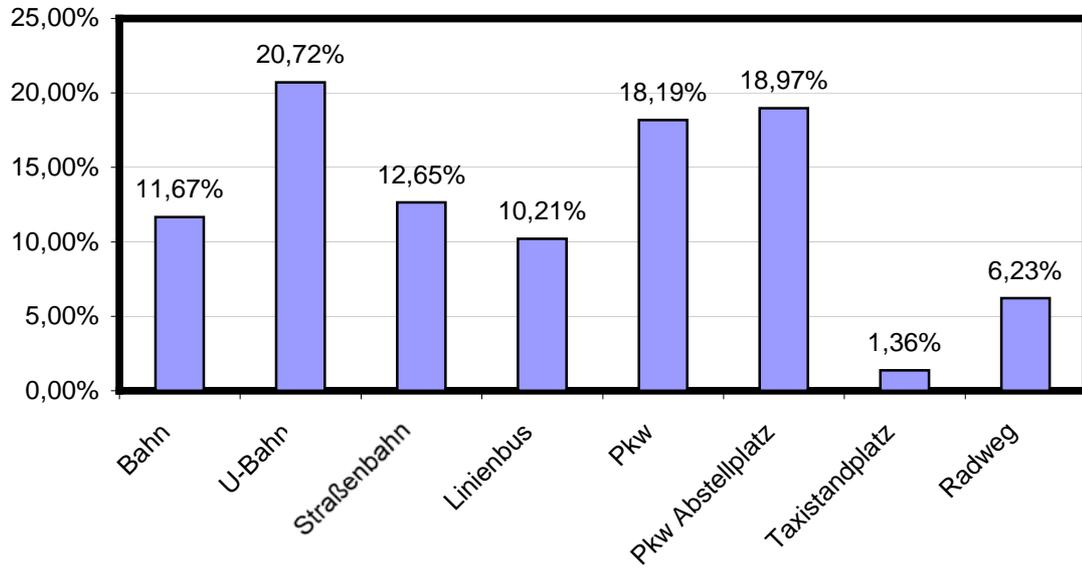
Quelle: Eigene Quelle

**Abb. 28: Einkaufsmöglichkeiten**



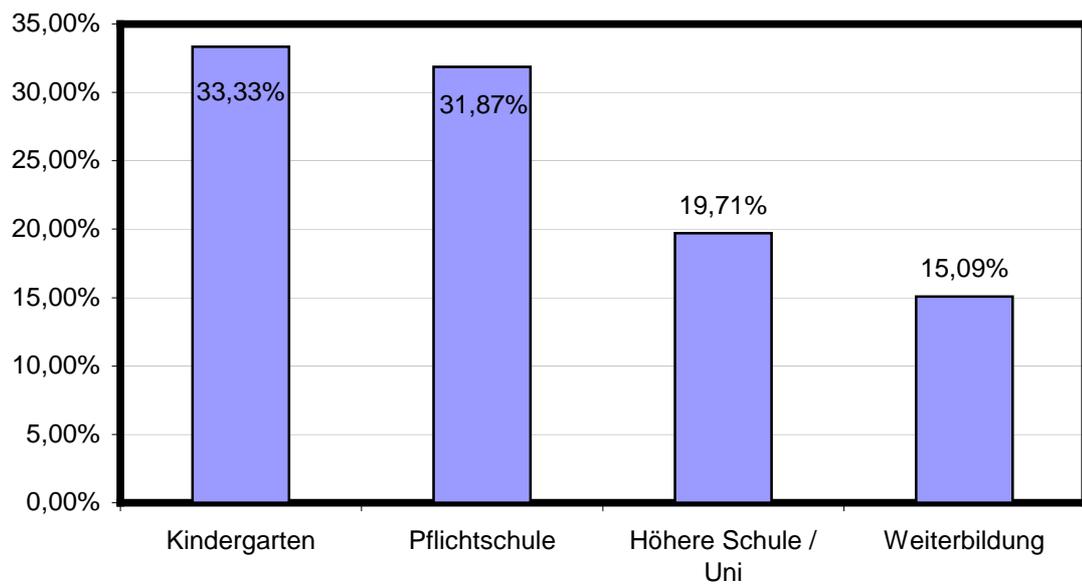
Quelle: Eigene Quelle

**Abb. 29: Verkehrsanbindungen**



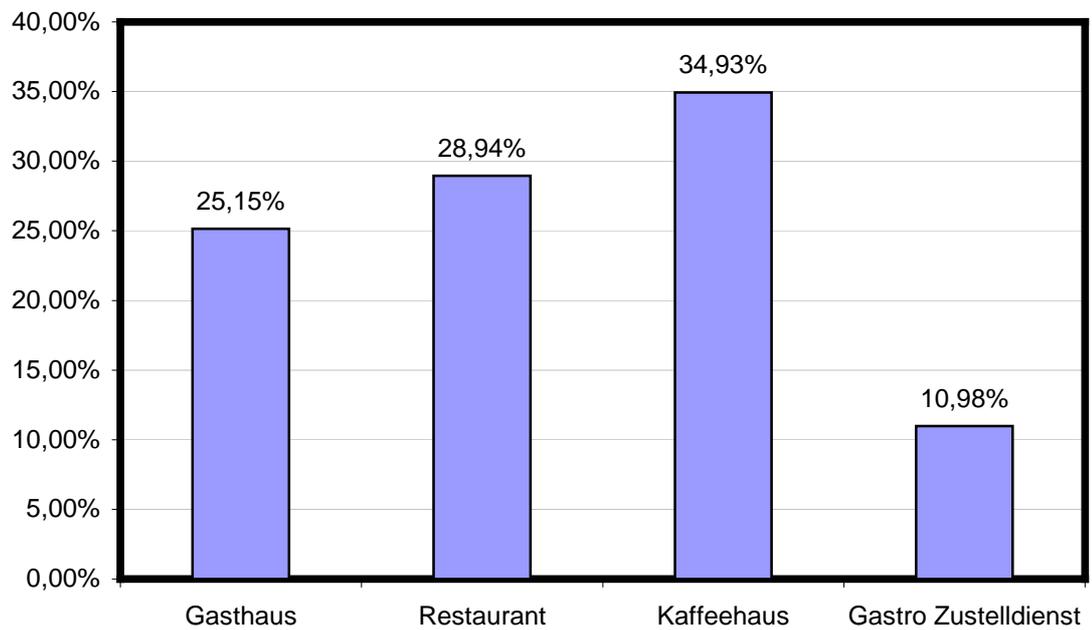
Quelle: Eigene Quelle

**Abb. 30: Bildungseinrichtungen**



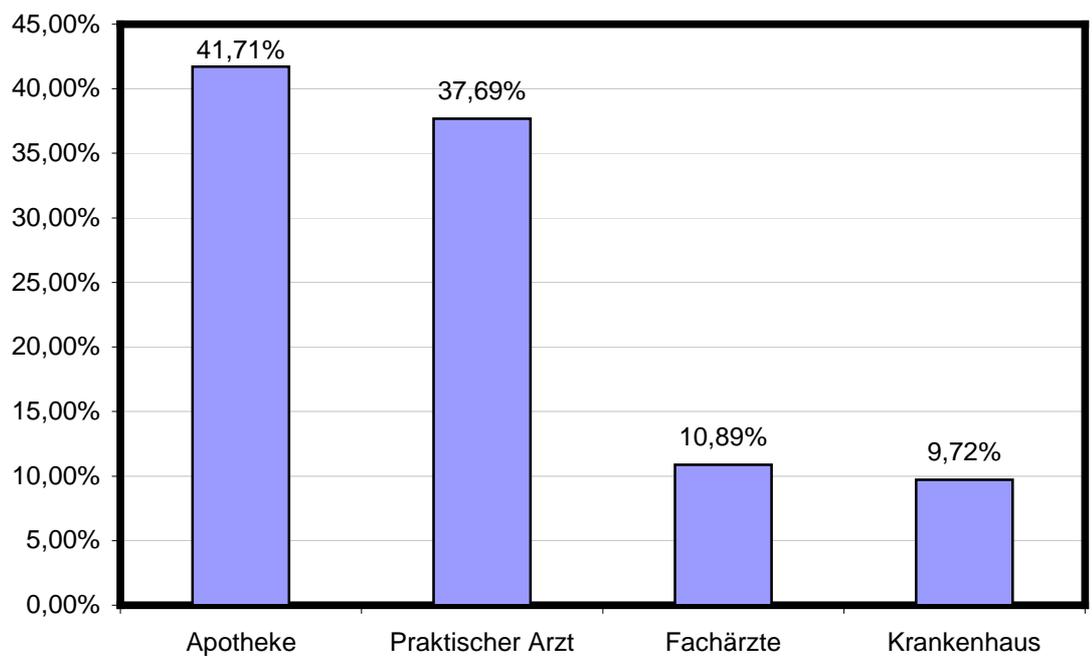
Quelle: Eigene Quelle

**Abb. 31: Gastronomische Einrichtungen**



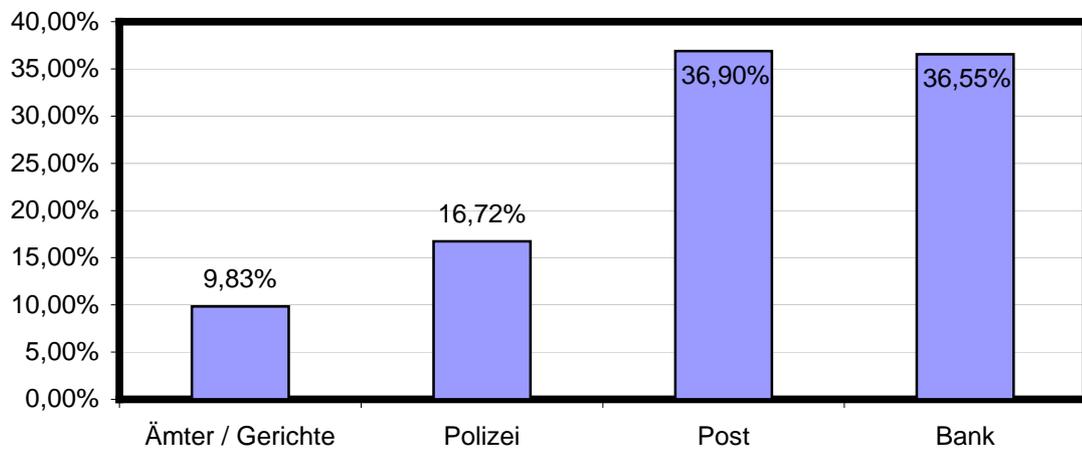
Quelle: Eigene Quelle

**Abb. 32: Medizinische Einrichtungen**



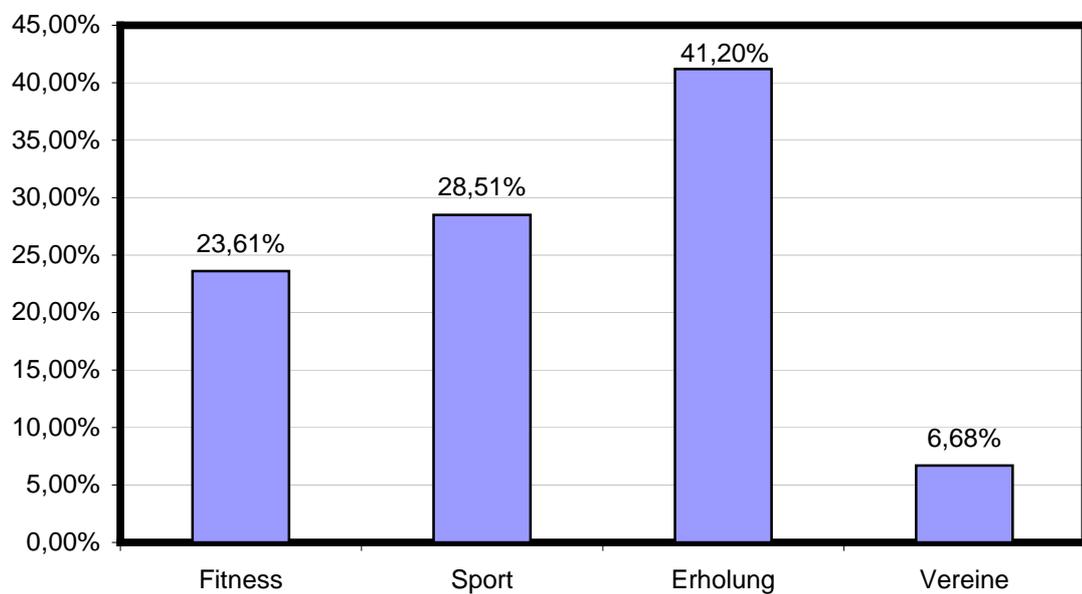
Quelle: Eigene Quelle

**Abb. 33: Kommunale Einrichtungen**



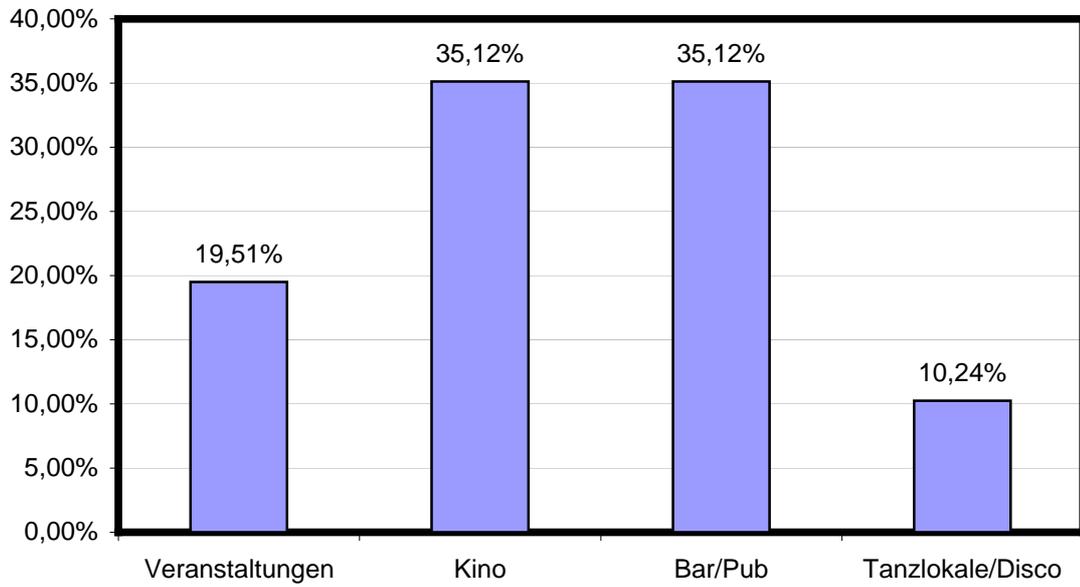
Quelle: Eigene Quelle

**Abb. 34: Freizeiteinrichtungen**



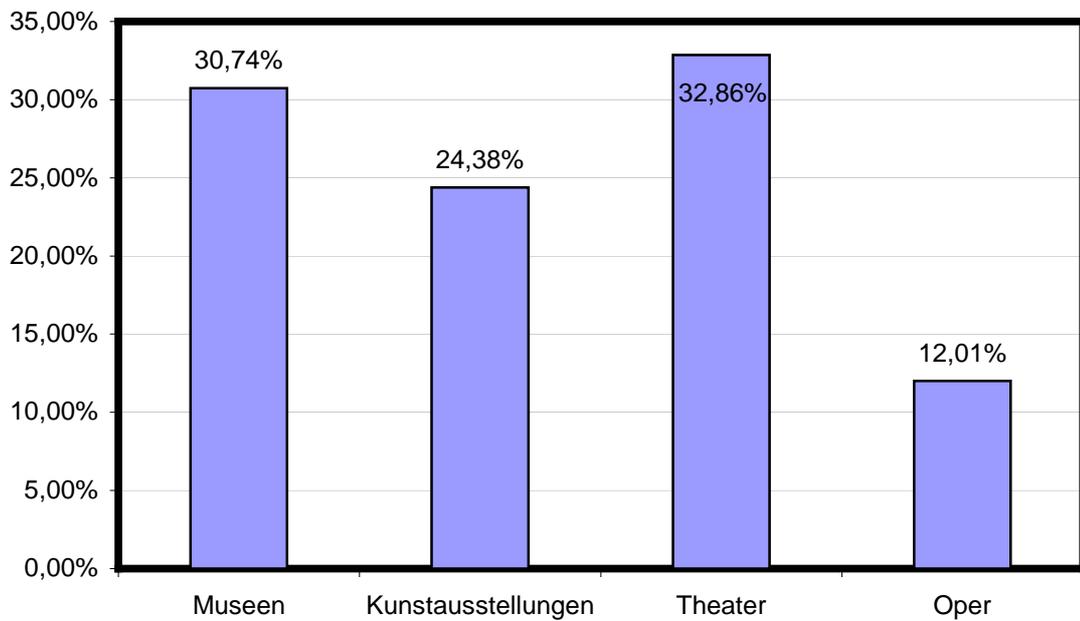
Quelle: Eigene Quelle

**Abb. 35: Unterhaltungseinrichtungen**



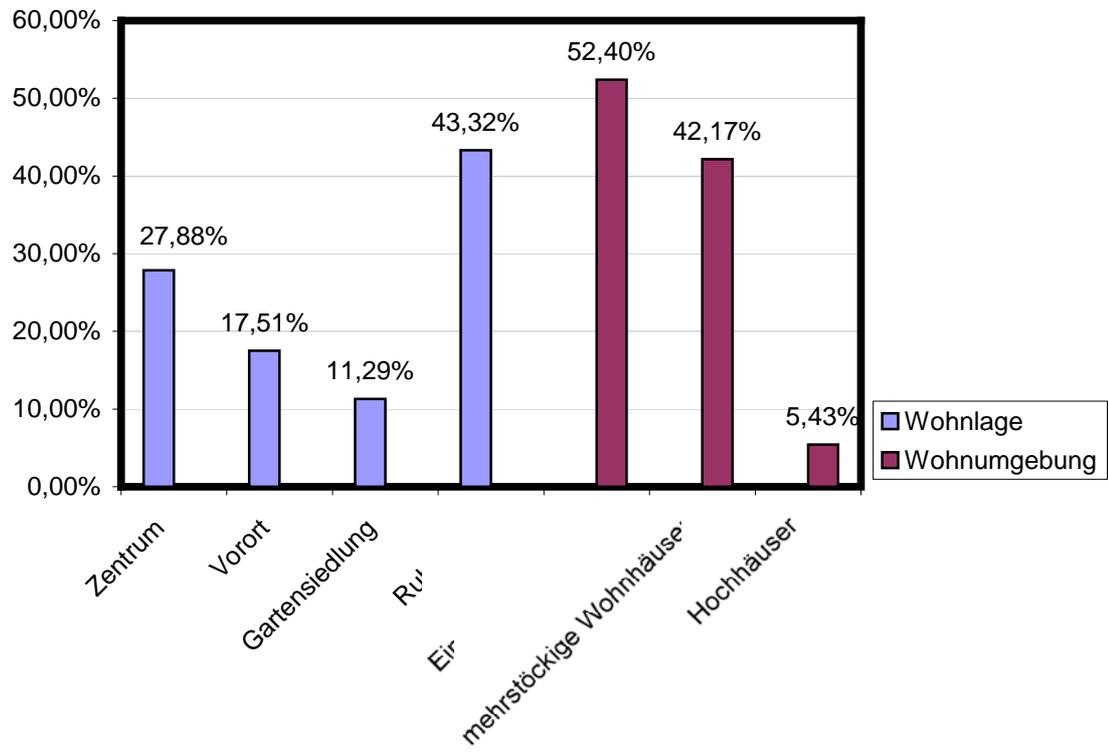
Quelle: Eigene Quelle

**Abb. 36: Kulturelle Einrichtungen**



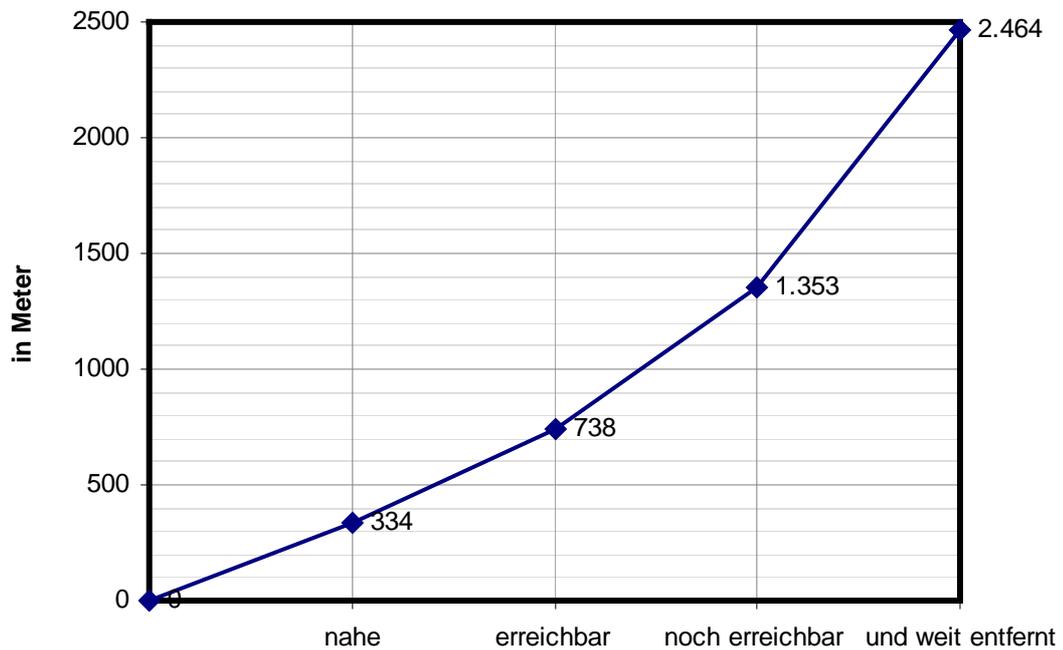
Quelle: Eigene Quelle

**Abb. 37: Wohnlage/Wohnumgebung**



Quelle: Eigene Quelle

**Abb. 38: Entfernungen für die Erreichbarkeit zu Fuß**



Quelle: Eigene Quelle

## 6.2 Fragebogenauswertung Vermieter

Die Vermieterbefragung wurde grundsätzlich mit dem gleichen System wie die Mieterbefragung erstellt und ist hinsichtlich der Frage zur Berechnung des Lagezuschlages verändert worden (s. hierzu Pkt. 7.2.4.). Die Verteilung des Fragebogens erfolgte mit Hilfe des Fachverbandes für Immobilien- und Vermögenstreuhänder über den regelmäßig versendeten Newsletter an seine Mitglieder per E-Mail. Insgesamt ergeht dieser Newsletter an knapp 3.500 Betriebe. Für die Auswertung konnten jedoch nur 40 Fragebögen (von gesamt 104) herangezogen werden. Das Ergebnis der vierten Forschungsfrage zur Art der Ermittlung des Lagezuschlages kann daher nicht als Markttendenz eingestuft werden (s. Pkt. 7.2.4.).

## 7 Berechnungsmodell Lagezuschlag

Die Grundlage für dieses Berechnungsmodell bietet die Auswertung der Vermieter- und Mieterbefragung, worin vorgegebene Lagekriterien und Detailbereiche<sup>115</sup> nach Beliebtheit und Wichtigkeit gereiht wurden.

Innerhalb der Befragung wurden folgende zehn Lagekriterien vorgegeben:

Einkaufsmöglichkeiten, Verkehrsanbindungen, Bildungseinrichtungen, Gastronomische Einrichtungen, Medizinische Einrichtungen, Kommunale Einrichtungen, Freizeiteinrichtungen, Unterhaltungseinrichtungen, Kulturelle Einrichtungen, Wohnlage/Wohnumgebung

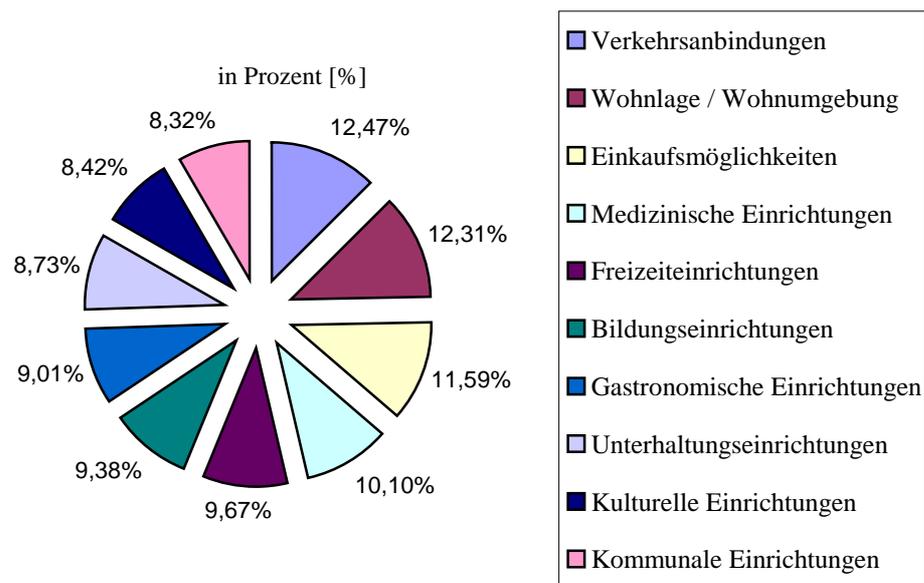
Diese zehn vorgegebenen Lagekriterien wurden von den Befragten je nach Wichtigkeit von 1-10 gereiht, wobei 1 das „unwichtigste“ und 10 das „wichtigste“ Kriterium darstellt. Folgendes Ergebnis hat diese Umfrage – umgerechnet in Prozent – ergeben:

**Abb. 39: Auswertung Reihung Lagekriterien**

Rang	Kriterium	Prozente
1	Verkehrsanbindungen	12,47%
2	Wohnlage / Wohnumgebung	12,31%
3	Einkaufsmöglichkeiten	11,59%
4	Medizinische Einrichtungen	10,10%
5	Freizeiteinrichtungen	9,67%
6	Bildungseinrichtungen	9,38%
7	Gastronomische Einrichtungen	9,01%
8	Unterhaltungseinrichtungen	8,73%
9	Kulturelle Einrichtungen	8,42%
10	Kommunale Einrichtungen	8,32%

---

<sup>115</sup> s. Vermieter- und Mieterfragebögen im Anhang



Quelle: Eigene Quelle

Anhand dieser Reihung wurde das Berechnungsmodell für den Lagezuschlag im Grundgerüst aufgebaut, indem die prozentuelle Aufteilung der Lagekriterien übernommen wurde und bei Zutreffen aller Kriterien 100 % gegeben sind.

In weiterer Folge haben die Umfrageteilnehmer für diese zehn Lagekriterien angegeben, welche Bereiche ihnen am jeweiligen Kriterium besonders wichtig sind. Bei dieser Frage konnten Mehrfachantworten gegeben werden. Die auszuwählenden Detailbereiche wurden wie folgt vorgegeben:

**Einkaufsmöglichkeiten:**  Nahversorgung  Einkaufsstraße  Einkaufszentrum  Gewerbepark

**Verkehrsanbindungen öffentlich:**  Bahn  U-Bahn  Straßenbahn  Linienbus

**Verkehrsanbindungen individuell:**  Pkw  Pkw Abstellplatz  Taxistandplatz  Radweg

**Bildungseinrichtungen:**  Kindergarten  Pflichtschule  Höhere Schule / Uni  Weiterbildung

**Gastronomische Einrichtungen:**  Gasthaus  Restaurant  Kaffeehaus  Gastro Zustelldienst

**Medizinische Einrichtungen:**  Apotheke  Praktischer Arzt  Fachärzte  Krankenhaus

**Kommunale Einrichtungen:**  Ämter / Gerichte  Polizei  Post  Bank

**Freizeiteinrichtungen:**  Fitness  Sport  Erholung  Vereine

**Unterhaltungseinrichtungen:**  Veranstaltungen  Kino  Bar/Pub  Tanzlokale/Disco

**Kulturelle Einrichtungen:**  Museen  Kunstausstellungen  Theater  Oper

**Wohnlage / Wohnumgebung:**  Zentrum  Vorort  Gartensiedlung  Ruhelage

**Wohnhäuser:**  Einfamilienhäuser  mehrstöckige Wohnhäuser  Hochhäuser

**Bezirk:** Ihrer Wahl

Anhand dieser abgegebenen Daten wurden die Ergebnisse der Auswertung für das Berechnungsmodell wie folgt umgelegt:

Bei einer bestimmten Lage sind naturgemäß nicht alle Einrichtungen eines Lagekriteriums vorhanden. Durch Vorhandensein von zumindest der Hälfte der Einrichtungen, bei gleichmäßiger Verteilung der Stimmen, ist aber der Bedarf für das jeweilige Kriterium gedeckt. Sind somit zumindest die Hälfte der Einrichtungen - die ein Lagekriterium beschreiben – vorhanden, wird das jeweilige Kriterium als voll gegeben, d. h. mit 100 %, bewertet.

Da bei einer bestimmten Lage die Einrichtungen in unterschiedlicher Entfernung erreichbar sind und dies für eine Lagebeurteilung einen äußerst wichtigen Faktor darstellt, wurden die Entfernungen in Metern im Zuge der Vermieter- und Mieterbefragung ermittelt. Die Umfrageteilnehmer wurden gefragt, wann ihrem Empfinden nach eine Einrichtung als zu Fuß nahe, erreichbar, noch erreichbar und weit entfernt bezeichnet werden kann.

Zur Berechnung dieser durchschnittlichen Entfernungen wurde der Mittelwert pro Kategorie ermittelt und auf 100 Meter genau gerundet. Folgende Ergebnisse hat die Umfrage ergeben:

Beschreibung	Entfernung	Entfernung ger.
zu Fuß nahe = sehr gut erreichbar	334 Meter	300 Meter
zu Fuß erreichbar = gut erreichbar	738 Meter	700 Meter
zu Fuß noch erreichbar = durchschnittlich gut erreichbar	1.353 Meter	1.400 Meter
zu Fuß weit entfernt = nicht erreichbar	2.464 Meter	2.500 Meter

Zur Bewertung im Berechnungsmodell für die Höhe des Lagezuschlages wurden diese vier Kategorien wie folgt beurteilt:

Sind die Einrichtungen sehr gut erreichbar, d. h. innerhalb von rd. 300 m situiert, werden 100 % angesetzt, sind sie nur gut/innerhalb von rd. 700 m erreichbar werden 66 % (2/3) und wenn die Einrichtungen in einer Entfernung von rd. 1.400 m erreichbar sind, werden nurmehr 33 % (1/3) angesetzt. Sind die Einrichtungen zwischen 1.400 m und 2.500 m entfernt, werden diese mit 0 % angesetzt und werden in der Berechnung nicht durch Zu- oder Abschlag berücksichtigt. Wenn für eine Lagebewertung wichtige Einrichtungen erst in rd. 2.500 m Entfernung erreichbar sind, kann ein Abschlag von

50 % angesetzt werden, weil diese Einrichtungen durch die weite Entfernung als schlecht erreichbar bzw. fehlend einzustufen sind.

Zur Berechnung des Lagezuschlages in diesem Modell muss von einem Höchstwert ausgegangen werden, welcher der allerbesten Lage in Wien entspricht. Die allerbeste Lage ist so definiert, dass alle Lagekriterien zu 100 % zutreffen müssen.

Die beste Lage in Wien wurde von der MA 25 im Jahr 1994 mit einem verlaubarnten Grundkostenanteil von ATS 20.000,00/m<sup>2</sup> Nutzfläche festgesetzt. Der aus diesem Grundkostenanteil errechnete Lagezuschlag von damals ATS 57,38/m<sup>2</sup> p.m. bzw. umgerechnet €4,17/m<sup>2</sup> p.m. würde heute – indexiert gemäß den gesetzlichen Vorgaben im RichtWG – € 5,27/m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Monat entsprechen. Die Detailberechnung wurde wie folgt durchgeführt:

Stichtag (gültig ab)	verlaubarnter Richtwert pro m <sup>2</sup> Nutzfläche pro Monat	Prozentuelle Indexsteigerung	Lagezuschlag indexiert pro m <sup>2</sup> Nutzfläche p.m.	
01.03.1994	ATS 50,40	€3,66	€4,17 /m <sup>2</sup> Nfl.	
01.04.1995	ATS 51,70	€3,76	102,58%	€4,28 /m <sup>2</sup> Nfl.
01.04.1996	ATS 52,70	€3,83	101,93%	€4,36 /m <sup>2</sup> Nfl.
01.04.1997	ATS 53,90	€3,92	102,28%	€4,46 /m <sup>2</sup> Nfl.
01.04.1998	ATS 54,70	€3,98	101,48%	€4,53 /m <sup>2</sup> Nfl.
01.04.1999	ATS 55,00	€4,00	100,55%	€4,55 /m <sup>2</sup> Nfl.
01.04.2000	ATS 55,80	€4,06	101,45%	€4,62 /m <sup>2</sup> Nfl.
01.04.2001	ATS 57,20	€4,16	102,51%	€4,73 /m <sup>2</sup> Nfl.
01.04.2002		€4,24	102,00%	€4,83 /m <sup>2</sup> Nfl.
01.04.2003		€4,32	101,89%	€4,92 /m <sup>2</sup> Nfl.
01.04.2004		€4,37	101,16%	€4,98 /m <sup>2</sup> Nfl.
01.03.2005		€4,50	102,97%	€5,12 /m <sup>2</sup> Nfl.
01.04.2006		€4,57	101,56%	€5,20 /m <sup>2</sup> Nfl.
<b>01.04.2007</b>		€4,63	101,31%	<b>€5,27 /m<sup>2</sup> Nfl.</b>

Nachdem alle Ergebnisse der Vermieter- und Mieterbefragung in das Berechnungsmodell eingeflossen sind, wird nachstehend das Modell in Form einer Checkliste mit den einzelnen Einrichtungen bzw. Lagekriterien anhand des Beispiels einer Wohnung in 1010 Wien, Wollzeile 33, dargestellt.

Anwendung der Checkliste: Eintragung 1: wird in der Berechnung berücksichtigt

Eintragung 0: wird in der Berechnung nicht berücksichtigt

## DETAILBERECHNUNG

maximale Entfernungen in Meter  
maximale Entfernungen in Meter gerundet

			bis	bis	bis	ab						
			334	738	1.353	2.464						
			300	700	1.400	2.500						
Berechnung			100,00%	66,00%	33,00%	-50,00%	100,00%	5,27	Lagezuschlag für beste Lage			
Kriterien /			nahe / sehr gut erreichbar / gut durchschnittl. gut				weit entfernt /					
Bereiche			nahe / sehr gut erreichbar / gut durchschnittl. gut				weit entfernt /		Prozente	Wert	Prozente	Wert pro m <sup>2</sup>
11	Verkehrsverbindungen	Bahn	23,35%	23,35%	1	0	0	0	12,47%	0,66	12,47%	0,66
12	12,47%	U-Bahn	41,44%	41,44%	1	0	0	0				
13	Summe	Rechenwert Straßenbahn	25,29%	25,29%	1	0	0	0				
14	150,21%	100,00%	20,43%	20,43%	1	0	0	0				
15		Pkw	36,38%	12,01%	0	0	1	0				
16		Pkw Abstellplatz	37,94%	12,52%	0	0	1	0				
17		Taxistandplatz	2,72%	2,72%	1	0	0	0				
18		Radweg	12,45%	12,45%	1	0	0	0				
21	Wohnlage / Wohnumgebung	Zentrum	55,76%	55,76%	1	0	0	0	12,31%	0,65	10,38%	0,55
22	12,31%	Vorort	35,02%	0,00%	0	0	0	0				
23	Summe	Rechenwert Gartensiedlung	22,58%	0,00%	0	0	0	0				
24	84,35%	84,35%	86,64%	28,59%	0	0	1	0				
31	Einkaufsmöglichkeiten	Nahversorgung	126,39%	126,39%	1	0	0	0	11,59%	0,61	11,59%	0,61
32	11,59%	Einkaufsstraße	36,80%	36,80%	1	0	0	0				
33	Summe	Rechenwert Einkaufszentrum	31,96%	31,96%	1	0	0	0				
34	195,16%	100,00%	4,84%	0,00%	0	0	0	0				
41	Medizinische Einrichtungen	Apotheke	83,42%	83,42%	1	0	0	0	10,10%	0,53	10,10%	0,53
42	10,10%	Praktischer Arzt	75,38%	75,38%	1	0	0	0				
43	Summe	Rechenwert Fachärzte	21,78%	21,78%	1	0	0	0				
44	180,57%	100,00%	19,43%	0,00%	0	0	0	0				
51	Freizeiteinrichtungen	Fitness	47,22%	31,16%	0	1	0	0	9,67%	0,51	9,67%	0,51
52	9,67%	Sport	57,02%	37,63%	0	1	0	0				
53	Summe	Rechenwert Erholung	82,41%	54,39%	0	1	0	0				
54	132,00%	100,00%	13,36%	8,82%	0	1	0	0				
61	Bildungseinrichtungen	Kindergarten	66,67%	66,67%	1	0	0	0	9,38%	0,49	9,38%	0,49
62	9,38%	Pflichtschule	63,75%	63,75%	1	0	0	0				
63	Summe	Rechenwert Höhere Schule / Uni	39,42%	39,42%	1	0	0	0				
64	200,00%	100,00%	30,17%	30,17%	1	0	0	0				
71	Gastronomische Einrichtungen	Gasthaus	50,30%	50,30%	1	0	0	0	9,01%	0,47	9,01%	0,47
72	9,01%	Restaurant	57,88%	57,88%	1	0	0	0				
73	Summe	Rechenwert Kaffeehaus	69,86%	69,86%	1	0	0	0				
74	200,00%	100,00%	21,96%	21,96%	1	0	0	0				
81	Unterhaltungseinrichtungen	Veranstaltungen	39,02%	39,02%	1	0	0	0	8,73%	0,46	8,73%	0,46
82	8,73%	Kino	70,24%	70,24%	1	0	0	0				
83	Summe	Rechenwert Bar/Pub	70,24%	70,24%	1	0	0	0				
84	200,00%	100,00%	20,49%	20,49%	1	0	0	0				
91	Kulturelle Einrichtungen	Museen	61,48%	61,48%	1	0	0	0	8,42%	0,44	8,42%	0,44
92	8,42%	Kunstaustellungen	48,76%	48,76%	1	0	0	0				
93	Summe	Rechenwert Theater	65,72%	65,72%	1	0	0	0				
94	183,90%	100,00%	24,03%	7,93%	0	0	1	0				
101	Kommunale Einrichtungen	Amter / Gerichte	19,66%	19,66%	1	0	0	0	8,32%	0,44	8,32%	0,44
102	8,32%	Polizei	33,45%	33,45%	1	0	0	0				
103	Summe	Rechenwert Post	73,79%	73,79%	1	0	0	0				
104	200,00%	100,00%	73,10%	73,10%	1	0	0	0				
<b>Summe der Kriterien Lagezuschläge</b>			<b>Bereiche</b>	<b>32</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>40</b>	<b>98,07%</b>	<b>5,17</b>		

## **8 Bewertung von Immobilieneigenschaften: Theorie der Hedonischen Preise**

Anlässlich der Überlegungen bezüglich Verteilung der Vermieter- und Mieterfragebögen wurde ein Gespräch mit Herrn Markus Steinböck, Leitender Redakteur bei der Wirtschaftszeitschrift GEWINN, geführt. Im Zuge dieser Unterhaltung und Präsentation der Fragebögen hat Herr Steinböck auf die existierende Theorie der Hedonischen Preise hingewiesen und den Kontakt zum Departmentvorstand Ao. Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Dr. Wolfgang Feilmayr hergestellt. Daraufhin wurde der Termin für ein Expertengespräch am 30. Jänner 2007 im Department für Raumentwicklung, Infrastruktur- und Umweltplanung, Fachbereich Stadt- und Regionalforschung, auf der Technischen Universität Wien vereinbart.

In diesem Gespräch und in den übergebenen Unterlagen wurde das Modell wie folgt erläutert:<sup>116</sup>

Zur Erklärung der Immobilienpreise und in weiterer Folge zur Indexberechnung und Immobilienbewertung wird die Methode der „Hedonischen Preise“ gewählt. Hedonische Preise gelten als virtuelle Preise, die ein Käufer für die einzelnen Eigenschaften einer Immobilie zahlt. (...). Als Eigenschaften gelten hier zum Einen die Objektattribute der einzelnen Immobilie (z. B. Zustand und Größe einer Wohnung) und zum Anderen die externen Lageeigenschaften des Standortes der Immobilie.

Die Grundidee für diese Theorie war, dass sich der Preis eines Gutes aus den Preisen seiner Eigenschaften zusammensetzt und die Voraussetzung hiezu, dass sich Eigenschaften bepreisen lassen. An diesem Punkt, nämlich bei der Bepreisung von Lageeigenschaften, wurde das Gespräch vertieft:

Die Lagevariablen werden dem GIS-unterstützten Informationssystem „IRIS-Wien“ entnommen. In diesem „Interaktiven Raumlichen Informations-System“ sind alle Lageattribute wie – um nur die aussagekräftigsten zu nennen – bspw. soziales Milieu (Akademikeranteil), Grünruhelage, wenig dichte Verbauung, „Beiselfaktor“,

---

<sup>116</sup> Bökemann/Feilmayr, Institut für Stadt- und Regionalforschung; TU Wien

Nahversorgung, Haltestellen von öffentlichen Verkehrsmitteln, Erreichbarkeit des Stadtzentrums, Parkplatzsituation usw. jeder Liegenschaft gespeichert.

Die Lagefaktoren geben an, um wie viel Prozent bspw. eine gebrauchte Eigentumswohnung, bei der ein Lagefaktor seine maximale Ausprägung hat, teurer ist als eine sonst gleiche Wohnung, bei der dieser Lagefaktor seine minimale Ausprägung hat. Folgende Lagefaktoren wurden mit den Zu- und Abschlägen auf den Durchschnittspreis angegeben:

Soziales Milieu (Akademiker-/Maturantenanteil)	56 %
Nähe zu Weingärten, Wälder und Wiesen	20 %
Nähe zu Schutzzonen und denkmalgeschützten Gebäuden	14 %
Erreichbarkeit des Stadtzentrums (Individual- und Öffentlicher Verkehr)	13 %
Nähe zu Kleingärten, Friedhöfen und sonstigen Grünflächen	12 %
Höhenlage und Hangneigung (Fernsicht/Aussicht)	10 %
Nähe zu Parks	6 %
Nähe zu Wasserflächen	2 %
Nähe zu kulturellen Einrichtungen	2 %
Dichte Verbauung in der Nachbarschaft	- 17 %
Verkehrslärm	- 7,5 %
Aufwand bei der Suche von Parkplätzen	- 6 %
Industrie und Gewerbe in der Nachbarschaft	- 4 %

Weiters besonders interessant an diesem Expertengespräch war, dass von Herrn Univ. Prof. Dr. Wolfgang Feilmayr bereits überlegt wurde, ein Modell für den Richtwertmietzins zu entwickeln.

Das Bepreisen von Lagefaktoren sei möglich und für die Bewertung einer Lage realistisch anwendbar. Diese Aussagen haben mein bereits vor diesem Gespräch entwickeltes Berechnungsmodell zur Lagebewertung und den oben genannten Fragebogen, durch den der Kontakt mit Herrn Univ.Prof. Dr. Feilmayr zustande gekommen ist, bestätigt.

## 9 Beantwortung der Forschungsfragen

Die vier Forschungsfragen werden auf den nächsten Seiten beantwortet.

*Welche Gemeinsamkeiten haben die Definitionen „Gründerzeitviertel“ und Lage (Wohnumgebung), die über die Zulässigkeit eines Lagezuschlages entscheiden?*

Vorweg muss vielleicht gefragt werden: Ist mit den Begriffen Lage und Wohnumgebung das gleiche gemeint? Wollte der Gesetzgeber mit diesen Worten unterschiedliche Kriterien hervorheben?

Aus der untersuchten Literatur geht keine eindeutige Antwort hervor; vor allem im AB wurde hiezu keine Äußerung getätigt. Aufgrund der ausführlichen Beschäftigung mit diesem Thema wurde jedoch eine Hypothese entwickelt:

Ob ein Lagezuschlag zulässig ist, hängt von zwei Kriterien ab:

- 1.) Grundkostenvergleich: Hiermit ist beim Vergleich der Höhe des Grundkostenanteils einer durchschnittlichen Lage (Richtwertwohnung) und der zu vermietenden Wohnung die Höhe des Lagezuschlages begrenzt. Dieser Grundkostenanteil bezieht typische Lagekriterien mit ein, weil der Wert des Grundes pro m<sup>2</sup> Nutzfläche (Grundankaufskosten für die Errichtung eines Wohnhauses) vorrangig aufgrund der Lage und der Bebaubarkeit eines Grundstückes bewertet werden. Hiefür steht das Wort „Lage“.
- 2.) „Gründerzeitviertel“: Bei der Lage der zu vermietenden Wohnung in einem „Gründerzeitviertel“ (höchstens durchschnittliche Lage) ist gar kein Lagezuschlag zulässig. Hierbei wird auf ein gesamtes Gebiet bzw. Stadtviertel abgestellt, wo überwiegend Substandardwohnungen vorhanden sind bzw. waren. Die Wohnungen in diesen Vierteln sind (waren) daher günstig für sozial Schwächere anzumieten. Für diese Beschreibung könnte das Wort „Wohnumgebung“ gewählt worden sein.

In der Publikation „Der Richtwertmietzins“ von Dirnbacher/Heindl/Rustler (1994) wurde hiezu nur ausgeführt, dass – würde man den § 16 Abs 3 MRG wortgetreu

interpretieren – die Qualität der Lage durch die (unmittelbare) Wohnumgebung bestimmt wird.<sup>117</sup>

Schuster führt hierzu im Detail aus, dass logisch-grammatikalisch der Klammerausdruck eine präzisierende, ein- oder abgrenzende Klarstellung darstelle und nicht eine erweiternde, zusätzliche Auslegung vorzunehmen sei.

*„Die Bewertung wäre demnach auf einen engeren Kreis von Bewertungsfaktoren, nämlich die unmittelbar mit der Wohnumgebung zusammenhängenden, einzuschränken. Für die „Wohnumgebung“ werden die Aussicht (Grünlage), die Lärm- und Geruchsbelästigungen, die in unmittelbarer Nähe verfügbaren Einrichtungen (zB Freizeit-, Sport-, Kultur-, Einkaufs-, Bildungsinfrastruktur), aber nicht das allgemeine Angebot an Verkehrsinfrastruktur wertbestimmend sein.“<sup>118</sup>*

Die Untersuchung vorliegender Literatur und Studien sowie die Durchführung von empirischen Ermittlungen haben ergeben, dass die Definition „Gründerzeitviertel“ keine Gemeinsamkeit mit der aktuellen Lage (Wohnumgebung) einer Liegenschaft aufweist. Die Definition der „Gründerzeitviertel“ bezieht das RichtWG ausschließlich auf den Gebäudebestand zwischen 1870 und 1917; diese Einschätzung ist nicht zeitgemäß, weil sie die heute anzusetzenden Lagekriterien nicht berücksichtigt.

Aus der vorliegenden Literatur ist eindeutig hervorgegangen, dass diese Bestimmung eine Zusatzabsicherung des Gesetzgebers zum lagezuschlagbeschränkenden Grundkostenvergleich darstellt, um überhöhten Mietzinsen vorzubeugen.

***Ist eine allgemein gültige Definition der Lage (Wohnumgebung) aus der Sicht des Marktes anders als im Gesetz vorgegeben zu definieren?***

Zur Beantwortung dieser Frage wurde ein marktorientiertes Berechnungsmodell auf Basis der durchgeführten empirischen Ermittlung der Gewichtung der Lagekriterien und gewünschten Einrichtungen – unter Ausschluss der gesetzlichen Einschränkungen zum Lagezuschlag – entwickelt. Die Untersuchung der Einrichtungen der zu bewertenden Lage innerhalb von zehn festgelegten Lagekriterien werden in diesem Modell je nach

---

<sup>117</sup> vgl. Dirnbacher/Heindl/Rustler (1994): 58

<sup>118</sup> Schuster (1996): 9

Nähe/Erreichbarkeit dieser Einrichtungen gewichtet und dann in die Bewertung miteinbezogen.

Die Auswertung der Mieter- und Vermieterbefragung hat folgende Reihung der Lagekriterien nach Wichtigkeit ergeben:

Rang	Kriterium	Prozente
1	Verkehrsanbindungen	12,47%
2	Wohnlage / Wohnumgebung	12,31%
3	Einkaufsmöglichkeiten	11,59%
4	Medizinische Einrichtungen	10,10%
5	Freizeiteinrichtungen	9,67%
6	Bildungseinrichtungen	9,38%
7	Gastronomische Einrichtungen	9,01%
8	Unterhaltungseinrichtungen	8,73%
9	Kulturelle Einrichtungen	8,42%
10	Kommunale Einrichtungen	8,32%

Gemäß dieser Reihung wird der marktgerechte Lagezuschlag für die konkrete Liegenschaft mit den jeweils anteiligen Prozentsätzen je nach Entfernung/Vorhandensein der Einrichtungen berechnet.

***Kann eine allgemein gültige Definition der Lage (Wohnumgebung) für Wien angewendet werden?***

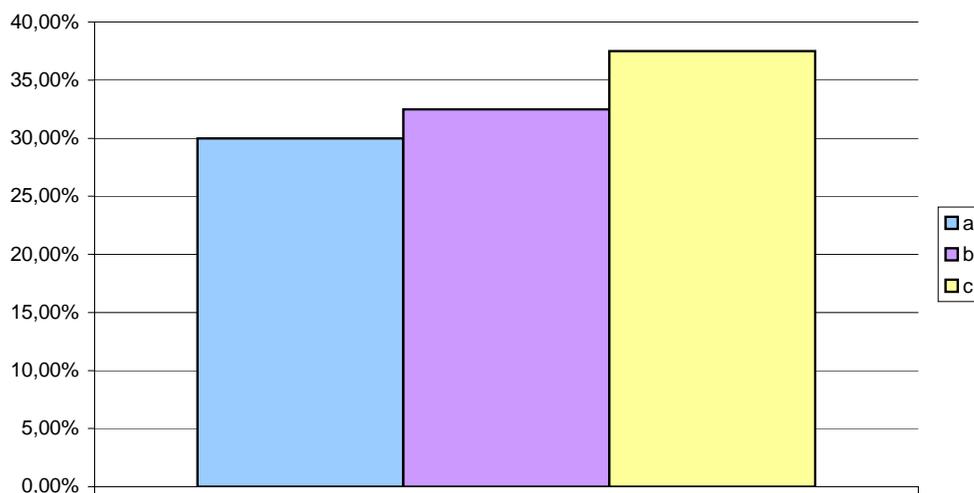
Die Befragung sowie die Kriterienfestsetzung für den Lagezuschlag und die jeweiligen Einrichtungen wurden auf die Verhältnisse in der Bundeshauptstadt Wien abgestellt. Daher kann die Lage (Wohnumgebung) mit dieser Berechnungsmethode für Wien definiert werden.

**Wird die Veröffentlichung über die Höhe des Lagezuschlages auf der Homepage der Magistratsabteilung 25<sup>119</sup> bei der Ermittlung des zulässigen Lagezuschlages von den Vermietern genutzt?**

Zur Beantwortung dieser Frage wurde im Zuge der Online-Befragung von Vermietern folgende Frage – mit nur einer Auswahlmöglichkeit von drei möglichen Antworten – gestellt:

**Abb. 40: Wie ermitteln Sie die Höhe des zulässigen Lagezuschlages?**

<u>Lagezuschlagermittlung:</u>	100,00%
a) Ermittlung konkreter Grundkostenanteile pro m <sup>2</sup> Nutzfläche auf Basis Marktkenntnisse	30,00%
b) Ansatz Zirka-Lagezuschläge nach gängiger Markterfahrung	32,50%
c) Übernahme Lagezuschläge der veröffentlichten Tabellen der Stadt Wien	37,50%



Quelle: Eigene Quelle

Nach Auswertung dieser Studie werden die Lagezuschläge von 62,50 % der Vermieter, das entspricht rd. zwei Drittel, selbst berechnet und nur ca. ein Drittel der Vermieter greift auf die auf der Homepage der Stadt Wien/MA 25 veröffentlichten Tabellen zurück. Aufgrund der geringen Beteiligung an der Vermieterumfrage zeichnet dies jedoch kein eindeutiges Bild der tatsächlichen Anwendung durch die Vermieter.

<sup>119</sup> [www.wien.gv.at/lagezuschlag](http://www.wien.gv.at/lagezuschlag), online

## 10 Ausblick und Nachwort

Zusammenfassend kann ausgeführt werden, dass am – von Anfang an strittigen System der Lagezuschlagermittlung – bis dato keine wesentlichen gesetzlichen Änderungen durchgeführt worden sind. Lediglich bei der Berechnung des Grundkostenanteiles für die vermietete Wohnung ist seit der OGH-Entscheidung 5Ob 241/00b vom 16.01.2001 von unbebauten Grundstücken auszugehen. Über die damit einhergehende Problematik der spärlich vorhandenen Vergleichswerte für unbebaute (aber bebaubare) Grundstücke in Wien wurde in dieser Arbeit berichtet.

Das Forschungsergebnis eines Studienkollegen aus dem vorherigen Jahrgang der Fachhochschule Wien für Immobilienwirtschaft war, dass sich das *„anfangs ungeliebte und viel geschmähte Richtwertsystem als flexibles und marktnahes Modell der Mietzinsbildung durchaus bewährt hat“*<sup>120</sup>. Dies kann aufgrund der Erhebungen im Zuge dieser Arbeit grundsätzlich bejaht werden, mit der Ausnahme des Teilbereiches „Lagezuschlag“. Der Lagezuschlag ist aufgrund des gesetzlich vorgegebenen Berechnungsmodells nicht dem Markt entsprechend ermittelbar und sogar in vielen Bereichen Wiens gar nicht zulässig vereinbar (Gründerzeitviertel), sodass dahingehend diese beiden Forschungsergebnisse variieren. Bei der Ermittlung des Lagezuschlages fehlt aufgrund der zwingend anzuwendenden Bestimmung der „Gründerzeitviertel“ die marktnahe Betrachtung für Liegenschaften in Wien.

Das präsentierte Lagezuschlagberechnungsmodell wäre auf Basis einer großräumig angelegten Umfrage (womöglich österreichweit) wiederholbar, damit die Berechnungsgrundlagen auch marktangepasst wären. Das vorgestellte Modell soll zum Überdenken der Normen für die Ermittlung des Lagezuschlages anregen.

---

<sup>120</sup> Berger (2006): 123

## 11 Executive Summary (deutsch)

Das „kleine“ Thema Lagezuschlag ist in der täglichen Praxis jedes Immobilientreuhänders und Immobiliensachverständigen präsent, weil das Richtwertgesetz auf viele Altbauwohnungen in Österreich anzuwenden ist.

Das stark eingegrenzte Thema „Die Zulässigkeit des Lagezuschlages bei der Richtwertmietzinsermittlung am Beispiel Wien“ wurde bewusst in dieser detailgenauen Beschreibung als Diplomarbeitsthema gewählt, weil eine Untersuchung von ganz Österreich den Rahmen dieser Diplomarbeit gesprengt hätte. Die Regelungen der Bundesgesetze „Mietrechtsgesetz“ und „Richtwertgesetz“ sind aber natürlich für ganz Österreich gültig.

Die gesetzliche Definition der „Gründerzeitviertel“ ist aufgrund ihrer Ausformulierung im § 2 Abs 3 Richtwertgesetz hinterfragungswürdig. Als „Gründerzeitviertel“ ist ein Gebiet mit Häusern bezeichnet, die zwischen 1870 und 1917 in der Art errichtet wurden, dass sie mit überwiegend Kategorie D-Wohnungen – ohne WC oder Wasserentnahmestelle innerhalb der Wohnung – ausgestattet waren. In diesen „Gründerzeitvierteln“ ist die Einhebung eines Lagezuschlages gesetzlich ausgenommen. Kritisiert wird an dieser Bestimmung, dass vom Zustand der Häuser um die Jahrhundertwende zwischen 1870 und 1917 ausgegangen wird und nicht auf den heutigen Bestand oder den jeweilig aktuellen Stichtag abgestellt wird.

Ist man der Meinung, dass eine zu bewertende Wohnung in einer guten und beliebten Wohnlage gelegen ist, kommt nach einem Blick in das Straßenverzeichnis „Gründerzeitviertel in Wien“ jedoch die Ernüchterung, dass gegenständliche Liegenschaft in einem sogenannten „Gründerzeitviertel“ gelegen ist.

Diese gesetzliche Bestimmung kann auch durch eine volkswirtschaftliche Berechnung betrachtet werden. Angesetzt wird die Nutzfläche von in „Gründerzeitvierteln“ gelegenen Liegenschaften und ein ungefährender durchschnittlicher Lagezuschlag in Wien. Bei der Hochrechnung auf den Wert für ein Jahr, die Liegenschaftseigentümer aufgrund des gesetzlichen Ausschlusses der Einhebung von Lagezuschlägen in „Gründerzeitvierteln“ bei der Mietzinsermittlung nicht berücksichtigen dürfen, kommt man auf rd. € 190 Mio. pro Jahr. Dieser Wert ist ein beträchtlicher Betrag, der von Liegenschaftseigentümern nicht in die Häuser reinvestiert werden kann.

Zu Diskussionen regen auch die Empfehlungen auf der Homepage der Magistratsabteilung 25 über den Ansatz der Lagezuschläge an, weil diese bei einigen untersuchten Lagen jedes Jahr weniger anstatt gleichbleibend oder höher angegeben werden.

Diese Angaben werden in den Richtlinien der MA 25 damit begründet, dass „eine Erhöhung des Grundkostenanteiles in den einzelnen Lagen nicht erfolgte, weil eine entsprechende Entwicklung nicht festgestellt werden konnte“. Dieser Ansatz kann bei entsprechender Marktbeobachtung und aufgrund des Anstiegens des Geldwertes nicht nachvollzogen werden. Es müsste zumindest eine Indexierung des Lagezuschlages erfolgen.

Aus diesen Gründen wurde ein – am Markt orientiertes – Modell für die Lagezuschlagberechnung erstellt. In diesem Modell blieb die gesetzliche Bestimmung über die „Gründerzeitviertel“ unberücksichtigt, weil das Modell entsprechend der aktuellen Lagebewertung rechnet und die gesetzliche Bestimmung über die „Gründerzeitviertel“ auf den Gebäudebestand um die Jahrhundertwende 1900 abstellt.

Folgende Forschungsfragen wurden gestellt und werden wie folgt beantwortet:

- 1.) Welche Gemeinsamkeiten haben die Definitionen „Gründerzeitviertel“ und Lage (Wohnumgebung), die über die Zulässigkeit eines Lagezuschlages entscheiden?*

Die Untersuchung von Literatur und Studien sowie die Durchführung von empirischen Ermittlungen haben ergeben, dass die Definition „Gründerzeitviertel“ kaum eine Gemeinsamkeit mit der aktuellen Lage (Wohnumgebung) einer Liegenschaft vorweist. Die Definition der „Gründerzeitviertel“ bezieht sich ausschließlich auf den Gebäudebestand zwischen 1870 und 1917. In einigen Publikationen zum Lagezuschlag wird die Norm § 2 Abs 3 RichtWG kritisiert. Dies mE zu Recht, weil das Abstellen bei der Bewertung einer aktuellen Lage auf eine Bauart um die Jahrhundertwende 1900 keiner zeitgemäßen Bewertung entspricht. Aus der im Zuge der Recherchen ausgehobenen Literatur ist hervorgegangen, dass diese Bestimmung eine doppelte Absicherung des Gesetzgebers darstellt, um überhöhten Mietzinsen vorzubeugen.

2.) *Ist eine allgemein gültige Definition der Lage (Wohnumgebung) aus der Sicht des Marktes anders als im Gesetz vorgegeben zu definieren?*

Zur Beantwortung dieser Frage wurde ein Berechnungsmodell unter Ausschluss der „Gründerzeitviertel“ entwickelt. Dieses ist auf Basis der durchgeführten Vermieter- und Mieterbefragungen erstellt worden. Die Berechnung wird aufgrund der aktuellen Erhebung der üblichen Lagekriterien der zu bewertenden Lage durchgeführt. Die Auswertung dieser Umfrage hat folgende Reihung der Kriterien nach Wichtigkeit ergeben:

Rang	Kriterium	Prozente
1	Verkehrsanbindungen	12,47%
2	Wohnlage / Wohnumgebung	12,31%
3	Einkaufsmöglichkeiten	11,59%
4	Medizinische Einrichtungen	10,10%
5	Freizeiteinrichtungen	9,67%
6	Bildungseinrichtungen	9,38%
7	Gastronomische Einrichtungen	9,01%
8	Unterhaltungseinrichtungen	8,73%
9	Kulturelle Einrichtungen	8,42%
10	Kommunale Einrichtungen	8,32%

Ausgehend von der Reihung dieser zehn Lagekriterien werden die jeweiligen Detailbereiche je nach Nähe bzw. Erreichbarkeit dieser Einrichtungen gewichtet in die Bewertung miteinbezogen. Auf Basis dieser erhobenen Kriterienreihung kann eine Ermittlung des Lagezuschlages erfolgen, die nicht der im Gesetz vorgegeben Ermittlungsart entspricht. Bei der Berechnung wird vom indexierten Wert der „Bestlage für Wohnungen in Wien“ ausgegangen, welcher heute dem Betrag von € 5,27/m<sup>2</sup> Nutzfläche entspricht. Hievon werden die prozentuellen Anteile der vorgefundenen Lagekriterien je nach ihrem Vorhandensein und der Erreichbarkeit berechnet und dadurch ein für die zu bewertende Lage „angemessener“ Wert ermittelt.

3.) *Kann eine allgemein gültige Definition der Lage (Wohnumgebung) für Wien angewendet werden?*

Nachdem die Umfrage auf Lagekriterien und Einrichtungen in der Bundeshauptstadt Wien ausgelegt war, ist dieses Berechnungsmodell auch für Wien anwendbar.

4.) *Wird die Veröffentlichung über die Höhe des Lagezuschlages auf der Homepage der Magistratsabteilung 25 bei der Ermittlung des zulässigen Lagezuschlages von den Vermietern genutzt?*

Zur Beantwortung dieser Frage wurde im Zuge der Online-Befragung von Vermietern folgende Frage – mit nur einer Auswahlmöglichkeit von drei möglichen Antworten - gestellt: **Wie ermitteln Sie die Höhe des zulässigen Lagezuschlages?**

Die Frage kann aufgrund der abgegebenen Antworten wie folgt beantwortet werden:

<u>Lagezuschlagermittlung:</u>	100,00%
a) Ermittlung konkreter Grundkostenanteile pro m <sup>2</sup> Nutzfläche auf Basis Marktkenntnisse	30,00%
b) Ansatz Zirka-Lagezuschläge nach gängiger Markterfahrung	32,50%
c) Übernahme Lagezuschläge der veröffentlichten Tabellen der Stadt Wien	37,50%

Insgesamt 62,50 %, das sind rund zwei Drittel der Vermieter, berechnet den Lagezuschlag selbst und nur ca. ein Drittel der Vermieter verwendet beim Ansatz der Höhe des Lagezuschlages die auf der Homepage der Stadt Wien/MA 25 veröffentlichten Tabellen.

## 12 Executive Summary (englisch)

The "petty" topic of location/situation based premiums is present in the daily practice of each real estate agent and real estate expert, because the RichtWG is to be applied to many existing old dwellings in Austria.

The tightly focused theme "the validity of the location/situation based premium during the determination of property rental prices using the example of Vienna" was selected consciously in this detailed description as thesis topic, because an investigation into the entire Austria property market would not have been possible within the framework of this thesis. The regulations of the federal laws MRG and RichtWG are naturally applicable for the whole Austria.

The legal definition of the "Gründerzeitviertel" is analyze worthy due to their formulation in the RichtWG. As "Gründerzeitviertel" an area with houses is designated, where houses were built between 1870 and 1917 of a type that they were equipped mainly with category D-dwellings - without WC or drainage within the dwelling. These areas are legally excluded from the application of location/situation based premiums. The criticism of using the legal regulation of the "Gründerzeitviertel" in Par. 2 Sec. 3 of the RichtWG, is based on the fact that the condition of the houses at the turn of the 19<sup>th</sup> to the 20th century, rather than their current condition (or other relevant valuation date) is considered.

If one is the opinion that the fact that the dwelling to be valued was convenient and in a good and popular housing situation comes after a view into the street guide "Gründerzeitviertel in Vienna" the disappointment that this property is convenient in a so-called "Gründerzeitviertel".

This legal regulation can be regarded also by an economical computation. The effective area of in "Gründerzeitvierteln" convenient real estate properties and an approximate average situation addition is set in Vienna. During the computer forecast to the value for one year, which real estate property owners may not consider due to the legal exclusion of a elevation of situation impacts in "Gründerzeitvierteln" during the rent determination, one comes on approximately 190 million Euro per year. This value is a considerable amount, which cannot be reinvested by real estate property owners into the houses.

To discussions also the recommendations on the homepage of the MA 25 of the implementation of the location/situation based premiums impacts, because this for some examined locations/situations each year instead of continuous or more highly are indicated less. These data are justified in the guidelines of the MA 25 with the fact that “an increase of the basic costs portion did not take place in the individual situations, because an appropriate development could not be determined”. This beginning cannot be reconstructed during appropriate market observation and due to rising the monetary value. It would have to take place at least an indexation of the situation addition.

Therefore a model of a market-based location/situation based premium calculation is presented in this thesis. In this model the legal regulation "Gründerzeitviertel" is completely excluded, because the model counts according to the current situation evaluation and over the “Gründerzeitviertel” to existing buildings around the turn of the century 1900 turns the legal regulation off.

Following research questions can be answered as follows:

1) *What do the definition of “Gründerzeitviertel” and location/situation have in common, that is relevant to the choice of premium?*

The research in available literature and studies, as well as use of empirical determinations shows that the definition "Gründerzeitviertel" has hardly any correlation to the current location/situation of property. The "Gründerzeitviertel" can be defined as buildings constructed exclusively between 1870 and 1917. In some publications with reference to location/situation based premiums of Par. 2 Sec. 3 of the RichtWG is severely criticized, in my opinion correctly so, when considering that the type of housing development around the start of the 20th century is no longer contemporary. From the available literature it is clear to see that this regulation is a legal double security measure to prevent over-priced rents.

2) *Should there be a generally acceptable definition of location/situation from the market point of view that varies from the legal definition?*

For the answer to this question a calculation model was developed excluding the "Gründerzeitviertel". This was provided using landlord and tenant interviews. The calculation is made using the current information of the standard location/situation

criteria used for valuation. The evaluation of this questionnaire produced the following results: *(in order of importance)*

Rank	Criterion	Percent
1	Transport connections	12.47%
2	Housing situation/residential surroundings	12.31%
3	Shopping in the locality	11.59%
4	Medical facilities	10.10%
5	Leisure facilities	9.67%
6	Educational facilities	9.38%
7	Gastronomic facilities	9.01%
8	Entertainment facilities	8.73%
9	Cultural facilities	8.42%
10	Community facilities	8.32%

On the basis of lining these ten situation layers up the respective detail ranges are referred depending upon proximity and/or accessibility of these mechanisms weighted into the evaluation. On basis of this criterion lining a determination of the situation addition can take place, which does not correspond to the kind of determination given in the law. With the computation with the indexed value of the “best location for dwellings in Vienna” one goes out, which corresponds today to the amount of euro 5.27 per square meter of effective area. Of it the percentage shares of the found situation criteria are computed depending upon their presence and the accessibility and thus for the situation which can be evaluated “more appropriately” value is determined.

3) *Is it possible and appropriate to use a generally acceptable definition of location/situation for Vienna?*

Because the investigation was based on the location/situation criteria and facilities in the capital city, this calculation model is naturally applicable to Vienna.

4) *Is the publication of the location/situation based premium guide, on the “MA 25”<sup>121</sup> website, used by landlords?*

To answer this question during on-line questioning of landlords, the following question - with only one option of three possible answers - was asked: **How do you determine the amount of the applicable location/situation based premium?**

The question can be answered using the responses received as follows:

<u>Determination of location/situation based premiums :</u>	100.00%
a) Determination of basic cost per m <sup>2</sup> of usable area based on market knowledge	30.00%
b) Use of approximate location/situation based premiums combined with market experience	32.50%
c) Use of location/situation based premiums from the published tables of the city Vienna	37.50%

Altogether 62.50 % of landlords, those are approximately two thirds of the landlords, calculate the location/situation based premiums themselves and only around a third of landlords start from the value of the location/situation based premiums tables on the homepage of the “MA 25”.

---

<sup>121</sup> [www.wien.gv.at/lagezuschlag](http://www.wien.gv.at/lagezuschlag), online

## 13 Abkürzungsverzeichnis

AB .....	Ausschussbericht des Bautenausschusses
ABGB .....	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Abb.....	Abbildung
AbgzNR .....	Abgeordnete zum Nationalrat
Abl .....	Amtsblatt (zur Wiener Zeitung)
Abs .....	Absatz
angem.....	angemessener
Anm .....	Anmerkung
Art .....	Artikel
Aufl./A. ....	Auflage
BGBI .....	Bundesgesetzblatt
BM .....	Bundesministerium
BMJ.....	Bundesministerium für Justiz
bspw.....	beispielsweise
BWRG .....	Bundeswohnrechtsgesetz
bzw.....	beziehungsweise
DRG .....	Deregulierungsgesetz BGBI I 2006/113
dzt.....	derzeit
f. ....	folgende Seite
ff.....	folgende Seiten
FK .....	Friedenskrone
GK.....	Grundkosten
GKA.....	Grundkostenanteil
Hg.....	ein Herausgeber
Hgg.....	mehrere Herausgeber
HMZ.....	Hauptmietzins

hrsg. v.....herausgegeben von  
 idF .....in der Fassung  
 idP .....in der Praxis  
 idgF .....in der geltenden Fassung  
 iS .....im Sinne  
 iVm .....in Verbindung mit  
 JGS.....Josefinische Gesetzessammlung  
 Kat.....Ausstattungskategorie (gem. § 15a MRG)  
 LBG .....Liegenschaftsbewertungsgesetz BGBl 1992/150  
 lt. ....laut  
 LZ.....Lagezuschlag  
 m<sup>2</sup> .....Quadratmeter  
 MA.....Magistratsabteilung der Stadt Wien  
 MG .....Mietengesetz  
 MRG .....Mietrechtsgesetz  
 MRN .....Mietrechtsnovelle  
 Nfl .....Nutzfläche  
 oa.....oben angeführte  
 OGH.....Der Oberste Gerichtshof  
 OLG .....Oberlandesgericht  
 ÖVP .....Österreichische Volkspartei  
 Pkw .....Personenkraftwagen  
 p.m. ....per mese (pro Monat)  
 rd .....rund  
 RichtWG .....Richtwertgesetz BGBl 1993/800  
 RIS .....Rechtsinformationssystem, hrsg.v. Bunderskanzleramt  
 Rz .....Randzahl

s.....siehe  
S. ....Seite  
sog.....so genannten  
SPÖ .....Sozialistische Partei Österreichs  
Tab .....Tabelle  
u.a.....unter anderem  
ua.....und andere  
uU.....unter Umständen  
vgl. ....vergleiche  
VPI.....Verbraucherpreisindex  
WÄG .....Wohnrechtsänderungsgesetz  
WKO .....Wirtschaftskammer Österreich  
WRN .....Wohnrechtsnovelle  
Z.....Ziffer  
zB .....zum Beispiel

## 14 Literaturverzeichnis

BERGER M. (2006): Der Richtwertmietzins – Eine kritische Analyse, Diplomarbeit an der Fachhochschule Wien: Studiengang für Immobilienwirtschaft

BÖHM H. (2003): Das Richtwertzinssystem. Juristische Analyse und Bewertung, verfasst im Auftrag der Arbeiterkammer Wien

BYDLINSKI P. (2002): Grundzüge des Privatrechts; 5. Auflage, Wien: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH

CHORHERR T. (2004): Wien – Eine kurze Geschichte der Stadt, Wien: Verlag Carl Ueberreuter

DEHIO WIEN I. Bezirk – Innere Stadt – Handbuch, Die Kunstdenkmäler Österreichs, Topographisches Denkmälerinventar herausgegeben vom Bundesdenkmalamt (1993), Wien: Verlag Anton Schroll & Co

DEHIO WIEN II. bis IX. und XX. Bezirk – Handbuch, Die Kunstdenkmäler Österreichs, Topographisches Denkmälerinventar herausgegeben vom Bundesdenkmalamt (1993), Wien: Verlag Anton Schroll & Co

DEHIO WIEN X. bis XIX. und XXI. bis XXIII. Bezirk – Handbuch, Die Kunstdenkmäler Österreichs, Topographisches Denkmälerinventar herausgegeben vom Bundesdenkmalamt (1993), Wien: Verlag Anton Schroll & Co

DIRNBACHER W. (2002): MRG 2002. Das Mietrechtsgesetz idF der Mietrechtsnovelle 2001, Wien: ÖVI, Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder

DIRNBACHER/HEINDL/RUSTLER (1994): Der Richtwertmietzins. Praxisorientierte Hinweise zur Mietzinsgestaltung, Wien: ÖVI, Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder

FEILMAYR W. (2004): Richtwertmieten und freie Mieten in Wien im Jahr 2004, Auswertung im Auftrag der Arbeiterkammer Wien

GSTACH D. (2005): Der Einfluss steigender Wohnungsmieten auf den Konsum, verfasst im Auftrag der Arbeiterkammer Wien

HOPFGARTNER A. (2003): Immobilienmarketing, Wien: Chicago Consulting – Dr. Hopfgartner & Partner GmbH

KALLINGER/GARTNER/STINGL (2004): Bauträger & Projektentwickler, Immobilien erfolgreich entwickeln, sanieren und verwerten; 3. Auflage, Wien

KOZIOL/WELSER (2001): Bürgerliches Recht Band II, Wien: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH

- KRANEWITTER H. (2002): Liegenschaftsbewertung; 4. Auflage, Wien
- LANGER H. (1995): Mietzinsregelungen 1917-1994, Wien: Verlag Österreich
- OSTERMAYER J. (1994): Richtwertmietzins und Durchschnittslage, Wien: WoBl 1994 Heft 7/8, 7. Jahrgang
- SCHÖRGHUBER K.P. (2000): Standortmarketing, Edition Marketingforschung für die Praxis, Band 2; Schörghuber & Partner Unternehmensberatung KEG
- SCHUSTER G. (1996): Ausgewählte Rechtsfragen der Mietzinsbildung nach dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (3. WÄG), Wien: WoBl 1996, 85
- STABENTHEINER J. (1994): Das Richtwertsystem, Wien: WoBl 1994 Heft 5/6, 7. Jahrgang
- STABENTHEINER (2005): Liegenschaftsbewertungsgesetz Sonderausgabe; 2. Auflage, Wien
- STEINSCHADEN W. (2004): Lage, Lage, Lage! – Und sonst? Die Parameter des angemessenen Hauptmietzinses für Geschäftsräumlichkeiten iSd § 16 (und 46a) MRG aus Sicht des Immobilien-Sachverständigen, Wien: immolex 2004, 164
- TADES/STABENTHEINER (1994): Das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (Teil I), Bemerkungen zu seinen miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Teilen, Wien: ÖJZ 1994 SNr, 1
- TRESTLER-WILLENIG (12/2001): Qualität in der Immobilienbewirtschaftung, Teil III
- WÜRTH H. (1993): Mietzinsbildung nach dem MRG idF des 3. WÄG, Wien: WoBl 1993, 193
- WÜRTH H. (1994): Richterseminar zum neuen Mieten- und Wohnungseigentumsrecht, Wien: WoBl 1994, 93
- WÜRTH/CALL/HANEL (1993): Die geplanten wesentlichen Änderungen des MRG, Wien: WoBl 1993, 149
- WÜRTH/ZINGHER (1994): Wohnrecht 1994 (WohnR '94) mit Ergänzungen, Wien: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH
- WÜRTH/ZINGHER (1997): Miet- und Wohnrecht 1997, 20. Auflage, Wien: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH
- WÜRTH/ZINGHER (1999): Wohnrecht 1999 (WohnR '99), Wien: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH
- WÜRTH/ZINGHER (2002): Wohnrecht 2002, 1. Teil: MRG, RichtWG u. WGG, Wien: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH

WÜRTH/ZINGHER/KOVANYI (2004): Miet- und Wohnrecht 2004, 21. Auflage,  
Wien: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH

WÜRTH/ZINGHER/KOVANYI (2007): Wohnrecht 2007, Sonderausgabe mit  
Wohnrechtsnovelle 2006, Wien: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung  
GmbH

## 15 Verzeichnis sonstiger Quellen

BUNDESGESETZBLATT Nr. 1950/159 vom 5.7.1950 über die Vornahme von Volkszählungen (Volkszählungsgesetz), 40. Stück, ausgegeben am 26.8.1950, bezogen unter: <http://www.ris.bka.gv.at/> am 19.11.2006

BUNDESGESETZBLATT Nr. 2006/101 vom 10.02.2007 über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz, ausgegeben am 9.3.2006, bezogen unter: <http://www.ris.bka.gv.at/> am 10.02.2007

DEREGULIERUNGSGESETZ 2006, BGBl 2006/113: ausgegeben am 24.07.2006, bezogen unter: <http://www.ris.bka.gv.at/> am 06.03.2007

EXPERTENGESPRÄCH: FEILMAYR WOLFGANG, Ao.Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Dr., TU Wien - Departmentvorstand, Department für Raumentwicklung, Infrastruktur- und Umweltplanung, Fachbereich Stadt- und Regionalforschung. Forschungsmethode: Bewertung von Immobilieneigenschaften mit Hedonischen Preisen; Entwicklung eines Immobilienbewertungsmodelles mit prozentuellen Zu- und Abschlägen auf einen Durchschnittspreis, die den Immobilienpreis erhöhen. Technische Universität Wien, Operngasse 11, 1040 Wien, 30.01.2007.

FEILMAYR W. (2006): Vortragsunterlagen zum Gewinnseminar

MAGISTRAT DER STADT WIEN, MAGISTRATSABTEILUNG 25 (2006): Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertzinses gem. § 16 Abs. 2 MRG, bezogen unter: <http://www.wien.gv.at/ma25/pdf/richtwert-bis.pdf> am 10.02.2007

MIETRECHTSGESETZ 1981 in: BGBl 1981/520 idF BGBl 1983/135, 1984/482, 1985/559, 1988/724, 1989/343 und 654, 1991/68, 1992/827, 1993/800, I 1997/22 und 140, I 1999/19, 28 und 147, I 2000/36, I 2001/98 und 161 (zgd Mietrechtsnovelle 2001 – MRN 2001 – BGBl I 2001/161)

OBERSTER GERICHTSHOF: Zugänglichkeit von Entscheidungen, bezogen unter: <http://www.ogh.gv.at/entscheidungen/> am 1.10.2006

OGH-ENTSCHEIDUNGEN: 5Ob 199/98w vom 15.12.1998, 5Ob 238/99g vom 14.09.1999, 5Ob 216/00a vom 26.09.2000, 5Ob 296/02v vom 08.04.2003, bezogen unter: <http://www.ris.bka.gv.at/> am 2.4.2006

OGH-ENTSCHEIDUNGEN: 5Ob 101/99k vom 27.04.1999, 5Ob 5/00x vom 13.07.2000, bezogen unter: <http://www.ris.bka.gv.at/> am 17.11.2006

OGH-ENTSCHEIDUNGEN: 5Ob 241/00b vom 16.01.2001, 5Ob 78/06s vom 27.06.2006, bezogen unter: <http://www.ris.bka.gv.at/> am 23.11.2006

RICHTWERTGESETZ 1993 in: BGBl 1993/800 (Art IX) idF BGBl I 2000/36, I 2001/98

STADT WIEN (1999): Statement zur Ausstellungseröffnung „Wohnqualität der Gründerzeitviertel“, bezogen unter: <http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/> am 4.2.2007

STATISTIK AUSTRIA (2004): Gebäude- und Wohnungszählung 2001, Hauptergebnisse Wien, bezogen unter: <http://www.statistik.at/> am 09.12.2006

## 16 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Entwicklung der Mietzinsbildung in Österreich:.....	4
Abb. 2: Zuständigkeitsverteilung der Wiener Schlichtungsstellen.....	11
Abb. 3: Hauptmietzinse gem. § 45 MRG .....	13
Abb. 4: Ausstattungskategorien gem. § 15a MRG .....	23
Abb. 5: Übersicht über die bisher verlautbarten Richtwertänderungen.....	26
Abb. 6: Plan für die Abgrenzung der „Gründerzeitviertel“ .....	40
Abb. 7: Anwendung des Lagezuschlages im Bereich der Richtwertverträge.....	42
Abb. 8: Handhabung des Lagezuschlages durch die Vermieter .....	43
Abb. 9: Verteilung des Lagezuschlages in privaten Altbaumietwohnungen in Wien ....	44
Abb. 10: Residual Method (Residualwertmethode) .....	53
Abb. 11: Beispielsrechnung zu § 16 Abs 2 Z 4 MRG .....	56
Abb. 12: Ermittlung Grundkostenanteil in Euro/m <sup>2</sup> Nutzfläche.....	64
Abb. 13: Ermittlung gekürzte Baukosten .....	64
Abb. 14: Berechnung Richtwert für die mietrechtliche Normwohnung.....	65
Abb. 15: Richtwertfestsetzung durch den BM für Justiz (Auszug für Wien).....	67
Abb. 16: Beispiel Abfrage Lagezuschlag Wohnungs-Standorte in Wien/MA 25 .....	69
Abb. 17: Hypothese über Berechnung Lagezuschlagentwicklung lt. MA 25 .....	70
Abb. 18: Richtlinien MA 25: Ermittlung des Richtwertmietzinses (Auszug Wien) .....	73
Abb. 19: Richtlinien MA 25: Ermittlung des Lagezuschlages (Auszug Wien).....	74
Abb. 20: Örtliche Lage Liegenschaft in 1030 Wien, Beatrixgasse .....	80
Abb. 21: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan .....	80
Abb. 22: Wertsicherung Richtwertmietzins.....	82
Abb. 23: Lagezuschlag lt. Empfehlung MA 25 – Beispiel Beatrixgasse .....	83
Abb. 24: Wohnform/Wohnart.....	86
Abb. 25: Personen im Haushalt .....	87
Abb. 26: Haushalte mit Kindern .....	87
Abb. 27: Personen, die den Fragebogen ausgefüllt haben .....	88
Abb. 28: Einkaufsmöglichkeiten .....	88
Abb. 29: Verkehrsanbindungen .....	89
Abb. 30: Bildungseinrichtungen .....	89
Abb. 31: Gastronomische Einrichtungen.....	90
Abb. 32: Medizinische Einrichtungen .....	90
Abb. 33: Kommunale Einrichtungen .....	91
Abb. 34: Freizeiteinrichtungen .....	91
Abb. 35: Unterhaltungseinrichtungen.....	92
Abb. 36: Kulturelle Einrichtungen.....	92
Abb. 37: Wohnlage/Wohnumgebung .....	93
Abb. 38: Entfernungen für die Erreichbarkeit zu Fuß .....	94
Abb. 39: Auswertung Reihung Lagekriterien.....	95
Abb. 40: Wie ermitteln Sie die Höhe des zulässigen Lagezuschlages?.....	105



## Ihre Wünsche für Lebensqualität und Wohnlage

[interne Nummerierung einblenden](#)

9 Teil 1 von 2

10 Welche Bereiche sind Ihnen wichtig? Sie können auch mehrere Detailbereiche ankreuzen!

- 11 Einkaufsmöglichkeiten:  Nahversorgung  Einkaufsstraße  Einkaufszentrum  Gewerbepark
- 12 Verkehrsanbindungen öffentlich:  Bahn  U-Bahn  Straßenbahn  Linienbus
- 13 Verkehrsanbindungen individuell:  Pkw  Pkw Abstellplatz  Taxistandplatz  Radweg
- 14 Bildungseinrichtungen:  Kindergarten  Pflichtschule  Höhere Schule / Uni  Weiterbildung
- 15 Gastronomische Einrichtungen:  Gasthaus  Restaurant  Kaffeehaus  Gastro Zustelldienst
- 16 Medizinische Versorgungen:  Apotheke  Praktischer Arzt  Fachärzte  Krankenhaus

Zurück Weiter

## Ihre Wünsche für Lebensqualität und Wohnlage

[interne Nummerierung einblenden](#)

Teil 2 von 2

- 17 Kommunale Einrichtungen:  Ämter / Gerichte  Polizei  Post  Bank
- 18 Freizeiteinrichtungen:  Fitness  Sport  Erholung  Vereine
- 19 Unterhaltungseinrichtungen:  Veranstaltungen  Kino  Bar/Pub  Tanzlokale/Disco
- 20 Kulturelle Einrichtungen:  Museen  Kunstaustellungen  Theater  Oper
- 21 Wohnlage / Wohnumgebung:  Zentrum  Vorort  Gartensiedlung  Ruhelage
- 22 Wohnhäuser:  Einfamilienhäuser  mehrstöckige Wohnhäuser  Hochhäuser

Bezirk: Ihrer Wahl

Zurück Weiter

## Ihre Wünsche für Lebensqualität und Wohnlage

[interne Nummerierung einblenden](#)

23 Geben Sie an, welche Entfernungen Ihrer Meinung nach für das Erreichen der Einrichtungen zu Fuß nahe  
m, erreichbar m, noch erreichbar  
m und weit entfernt m sind?

24 Danke für Ihre Teilnahme an dieser Umfrage!

Zurück Abschieken

Nähere Informationen zum Fragebogen Manager IPQuest erhalten Sie unter:  
web: <http://www.ipcenter.at/> email: [office@ipcenter.at](mailto:office@ipcenter.at) Telefonnummer : +43 1/ 66 78 302

Die Befragung wird von Studenten zum Zwecke des Studiums an der FH Wien (http://www.fh-wien.ac.at) durchgeführt.  
Der Onlinefragebogen-Manager IPQuest ist ein Tool der IP EDV-Dienstleistungs-GmbH (ipcenter.at). Zur Durchführung dieser Umfrage wurde vom Ersteller der Umfrage bei ipcenter.at eine Lizenz zur Erstellung von Online-Umfragen erworben.

ipcenter.at übernimmt ausdrücklich keine Verantwortung für Inhalte, Verfügbarkeit, Funktionsfähigkeit oder Rechtmäßigkeit dieser Umfrage. Auch für die Einhaltung der Datenschutzbestimmungen ist ausschließlich der Lizenznehmer verantwortlich.

## Online-Fragebogen Vermieter

Seiten 1-5:

### Kriterien für die Ermittlung der Höhe des Lagezuschlages

[interne Nummerierung einblenden](#)

**1 Wie ermitteln Sie die Höhe des zulässigen Lagezuschlages? Bitte kreuzen Sie die zutreffende Antwort an!**

- Ermittlung konkreter Grundkostenanteile pro m<sup>2</sup> Nutzfläche auf Basis Marktkenntnisse
- Ansatz Zirkalagezuschläge nach gängiger Markterfahrung
- Übernahme Lagezuschläge der veröffentlichten Tabellen der Stadt Wien (<http://www.wien.gv.at/amtshelfer/stadterneuerung/foerderung>)

Nähere Informationen zum Fragebogen Manager IPQuest erhalten Sie unter:  
web: <http://www.ipcenter.at/> email: [office@ipcenter.at](mailto:office@ipcenter.at) Telefonnummer : +43 1/ 66 78 302

Die Befragung wird von Studenten zum Zwecke des Studiums an der FHWien (<http://www.fh-wien.ac.at>) durchgeführt. Der Onlinefragebogen-Manager IPQuest ist ein Tool der IP EDV-Dienstleistungs-GmbH (ipcenter.at). Zur Durchführung dieser Umfrage wurde vom Ersteller der Umfrage bei ipcenter.at eine Lizenz zur Erstellung von Online-Umfragen erworben.

ipcenter.at übernimmt ausdrücklich keine Verantwortung für Inhalte, Verfügbarkeit, Funktionsfähigkeit oder Rechtmäßigkeit dieser Umfrage. Auch für die Einhaltung der Datenschutzbestimmungen ist ausschließlich der Lizenznehmer verantwortlich.

### Kriterien für die Ermittlung der Höhe des Lagezuschlages

[interne Nummerierung einblenden](#)

**2 Reihen Sie die Kriterien für die Höhe des Lagezuschlages von "1" unwichtig bis "10" besonders wichtig: \***

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Einkaufsmöglichkeiten	<input type="radio"/>									
Verkehrsanbindungen	<input type="radio"/>									
Bildungseinrichtungen	<input type="radio"/>									
Gastronomische Einrichtungen	<input type="radio"/>									
Medizinische Einrichtungen	<input type="radio"/>									
Kommunale Einrichtungen	<input type="radio"/>									
Freizeiteinrichtungen	<input type="radio"/>									
Unterhaltungseinrichtungen	<input type="radio"/>									
Kulturelle Einrichtungen	<input type="radio"/>									
Wohnlage / Wohnumgebung	<input type="radio"/>									

## Kriterien für die Ermittlung der Höhe des Lagezuschlages

[interne Nummerierung einblenden](#)

Teil 1 von 2

3 Welche Detailbereiche wirken sich auf die Höhe des Lagezuschlages besonders aus? Sie können auch mehrere Detailbereiche ankreuzen!

4 Einkaufsmöglichkeiten:  Nahversorgung  Einkaufsstraße  Einkaufszentrum  Gewerbepark

5 Verkehrsanbindungen öffentlich:  Bahn  U-Bahn  Straßenbahn  Linienbus

6 Verkehrsanbindungen individuell:  Pkw  Pkw Abstellplatz  Taxistandplatz  Radweg

7 Bildungseinrichtungen:  Kindergarten  Pflichtschule  Höhere Schule/Uni  Weiterbildung

8 Gastronomische Einrichtungen:  Gasthaus  Restaurant  Kaffeehaus  Gastro Zustelldienst

9 Medizinische Versorgungen:  Apotheke  Praktischer Arzt  Fachärzte  Krankenhaus

Zurück Weiter

## Kriterien für die Ermittlung der Höhe des Lagezuschlages

[interne Nummerierung einblenden](#)

Teil 2 von 2

10 Kommunale Einrichtungen:  Ämter / Gerichte  Polizei  Post  Bank

11 Freizeiteinrichtungen:  Fitness  Sport  Erholung  Vereine

12 Unterhaltungseinrichtungen:  Veranstaltungen  Kino  Bar/Pub  Tanzlokale/Disco

13 Kulturelle Einrichtungen:  Museen  Kunstausstellungen  Theater  Oper

14 Wohnlage / Wohnumgebung:  Zentrum  Vorort  Gartensiedlung  Ruhelage

15 Wohnhäuser:  Einfamilienhäuser  mehrstöckige Wohnhäuser  Hochhäuser

Bezirk: Ihrer Wahl

Zurück Weiter

Nähere Informationen zum Fragebogen Manager IPQuest erhalten Sie unter:

## Kriterien für die Ermittlung der Höhe des Lagezuschlages

[interne Nummerierung einblenden](#)

16 Geben Sie an, welche Entfernungen Ihrer Meinung nach für das Erreichen der Einrichtungen zu Fuß nahe  
m. erreichbar m. noch erreichbar  
m und weit entfernt m sind?

17 Danke für Ihre Teilnahme an dieser Umfrage!

Zurück Abschicken

Nähere Informationen zum Fragebogen Manager IPQuest erhalten Sie unter:  
web: <http://www.ipcenter.at/> email: [office@ipcenter.at](mailto:office@ipcenter.at) Telefonnummer : +43 1/ 66 78 302

Die Befragung wird von Studenten zum Zwecke des Studiums an der FH Wien (<http://www.fh-wien.ac.at>) durchgeführt.  
Der Onlinefragebogen-Manager IPQuest ist ein Tool der IP EDV-Dienstleistungs-GmbH (ipcenter.at). Zur Durchführung dieser Umfrage wurde vom Ersteller der Umfrage bei ipcenter.at eine Lizenz zur Erstellung von Online-Umfragen erworben.

ipcenter.at übernimmt ausdrücklich keine Verantwortung für Inhalte, Verfügbarkeit, Funktionsfähigkeit oder Rechtmäßigkeit dieser Umfrage. Auch für die Einhaltung der Datenschutzbestimmungen ist ausschließlich der Lizenznehmer verantwortlich.