Fachhochschul-Studiengang Immobilienwirtschaft

Der Einfluss mietvertraglicher Vereinbarungen auf den Verkehrswert einer Liegenschaft im Vollanwendungsbereich des Mietrechtgesetzes

Verfasst von: Coletta Zorzi

Betreut von: DI (FH) Michael P. Reinberg MRICS

Einreichdatum: 31. März 2008

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

Kurzfassung

Titel	**Der Einfluss mietvertraglicher Vereinbarungen auf den Verkehrswert einer Liegenschaft im Vollanwendungsbereich des Mietrechtgesetzes**
Inhalt	Die vorliegende Arbeit behandelt mögliche mitvertragliche Vereinbarungen, die im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes getroffen werden können. Folgend werden diese und deren Auswirkung auf den Verkehrswert einer Liegenschaft analysiert.
Hintergrund	Es gibt zahlreiche Literatur zum Thema Liegenschaftsbewertung, doch gibt es kaum Literatur, die Liegenschaftsbewertung iVm den speziellen Gegebenheiten des österreichischen Mietrechtsgesetzes behandelt.
Hypothese	Welche mietvertraglichen Vereinbarungen im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes haben welche Auswirkung auf den Verkehrswert einer Immobilie?
Methode u. Belege	Auflistung und Analyse möglicher mietvertraglicher Vereinbarungen im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes anhand der von Fachliteratur und deren Behandlung und Auswirkung im Zuge der Bewertung einer Liegenschaft.
These	Aufgrund der gesonderten Betrachtung der einzelnen mietvertraglichen Komponenten führt die Arbeit nicht zu einem Gesamtergebnis, sondern zu Teilergebnissen je behandeltem Kapitel.
Schlagwortkatalog	Einfluss, Auswirkung, Behandlung mietvertraglicher Vereinbarungen, Vollanwendungsbereich Mietrechtsgesetz, nationale Bewertungsverfahren, Wertdefinitionen Verkehrswert

Abstract

Title	**The influencs of lease agreements on the market value of a property under full application of the Austrian tenancy law**
Topic	The present work deals with possible lease agreements, which can be taken under full application of the Austrian tenancy law. In addition possible lease agreements and their influence on the market value of a property were analyzed.
Background	There are numerous literature on property valuation, but there is little literature, which deals with property valuation linked with the special circumstances of the tenancy law.
Hypothesis	Which lease arrangements under full application of the Austrian tenancy law have which effect on the market value of a property?
Method	Listing and analyses of possible lease agreements under full application of the Austrian tenancy law using specialized literature, the treatment and influence in the valuation of a property.
Theses	Because of discussing each possible lease agremeement seperately, the work doesn't lead to only one result, but to partial results per treated chapter.
Keywords	Influence, dealing contractual lease agreement, full application of Austrian tenancy law, national valation methods, market value

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung **1**
2. Begriffsdefinitionen und Rechtsquellen **3**
2.1. Vollanwendungsbereich MRG 3
2.2. Konsumentenschutzgesetz 6
2.3. Nationale Wertermittlungsmethoden 7
2.3.1. Vergleichswertverfahren gem. § 4 LBG 9
2.3.2. Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG 12
5.2.3.1 Vereinfachtes Ertragswertverfahren 17
2.3.3. Sachwertverfahren gem. § 6 LBG 17
2.3.4. Liegenschaftszinssatz 19
2.3.5. Verkehrswert - National 22
2.3.6. (Open) Market Value - International 23
2.3.7. Highest & Best Use 23
3. Der Mietvertrag **25**
3.1. Abgrenzung Miete - Pacht 26
3.2. Präkarium 27
3.3. Die Vertragsparteien 27
3.3.1. Der Vermieter 27
3.3.2. Der Mieter 28
3.3.2.1. Einzelmieter vs. Mietergemeinschaft, juristische und natürliche Personen 28
3.3.2.2. Abtretung des Mietrechtes unter Lebenden gem. § 12 MRG 29
3.3.2.3. Eintritt in das Mietrecht im Todesfall gem. § 14 und §46 MRG 31
3.3.2.4. Unternehmensveräußerung gem. § 12a MRG 31
3.4. Mietgegenstand 32
3.4.1. Wohnung 32
3.4.2. Teile von Wohnungen 33
3.4.3. Geschäftsräume 33
3.4.4. Nicht-Mietgegenstand 33
3.5. Indirekte Merkmale 34
3.5.1. Lage 34
3.5.2. Größe 36
3.5.3. Ausstattung 37
4. Arten mietvertraglicher Vereinbarungen **39**
4.1. Hauptmietzins 39
4.1.1. Angemessener Mietzins gem. § 16 Abs 1 und § 46c MRG, § 9 Abs 4 RBG 39
4.1.2. Hautmietzins nach dem Richtwertsystem gem. § 16 Abs 2 bis Abs 4 MRG, RichtWG 41
4.1.3. Hautmietzins nach dem KatgorieMZ gem. § 16 Abs 2 MRG 42
4.1.4. Kategorie D-Hauptmietzins gem. § 16 Abs 5 und Abs 6 MRG 43
4.1.5. Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag 43
4.1.6. WWF 45
4.1.7. Wertsicherung gem. §16 Abs 6 und 9 MRG 46
4.1.8. Pauschalmietzins 47

4.1.9. Mietzinsvorauszahlung ... 48
4.1.10. Erhöhung des Hauptmietzinses gem. §§ 18ff MRG ... 49
4.1.11. gesetzeskonform und nachhaltig ... 52
4.1.11.1. Over-Rent ... 53
4.1.11.2. Under-Rent ... 53
4.2. Vertragsdauer ... 54
4.2.1. Befristungsmöglichkeiten gem. § 29 MRG ... 54
4.2.1.1. Rückforderungsanspruch gem. § 37 Abs 1 Z 14 MRG ... 56
4.2.1.2. Investitionskostenersatz gem. § 10 MRG ... 56
4.2.2. Neuvermietung ... 59
4.3. Kaution ... 60
4.4. mögliche Sondervereinbarungen ... 61
4.4.1. Instandhaltungsverpflichtungen ... 61
4.4.2. Weitergaberecht ... 63
4.4.3. Untervermietung ... 64
4.4.4. Kündigungsverzicht des Vermieters ... 66
4.4.5. Nebenabreden ungewöhnlichen Inhalts ... 66
5. Steuerrechtliche Betrachtung im Veräußerungsfall ... 68
6. Ausblick und Nachwort ... 70
7. Executive Summary (deutsch) ... 71
8. Executive Summary (englisch) ... 77
9. Abkürzungsverzeichnis ... 82
10. Literaturverzeichnis ... 83
11. Abbildungsverzeichnis ... 85

1. Einleitung

Es gibt eine Vielzahl von Fachliteratur zum österreichischen Mietrechtsgesetz MRG und mindestens genau so viel Literatur zum Thema Liegenschaftsbewertung. Im deutschsprachigen Raum erscheinen die meisten Werke zum Thema Liegenschaftsbewertung jedoch vorwiegend in Deutschland und behandeln naturgemäß die komplizierten und umfangreichen Regelungen des österreichischen Mietrechtsgesetzes überhaupt nicht, sie bilden aber sehr wohl die Basis für die tägliche Arbeit vieler Sachverständigen in Österreich. Die in Österreich erscheinende Literatur zum Thema Liegenschaftsbewertung weist wohl auf die Regelungen des Mietrechtsgesetzes hin, deren Behandlung im Zuge einer Liegenschaftsbewertung wird aber oft übergangen. So ist zB der erst kürzlich neu erschienenen „5. völlig überarbeiteten Auflage“ DES österreichischen Bewertungsbuches „Liegenschaftsbewertung“ von Heimo Kranewitter (Manz, Wien 2007) im Bezug auf „Mietverträge und Abrechnungen“, Seite 14, zu entnehmen:
„Diese werden bei der Bewertung einer Liegenschaft nach dem Ertragswertverfahren benötigt. Es können daraus vor allem die Miethöhen und die Vertragsdauer ersehen werden. Die bei der Vermietung bestehenden Mietverträge haben in jedem Fall einen gewissen Einfluss auf den Verkehrswert des Gebäudes.“

Auch den folgenden, insgesamt 366 Seiten, dieses Handbuches findet sich nicht mehr Information betreffend den Umgang mit mietvertraglichen Vereinbarungen aller Art.

Die vorliegende Arbeit beschäftigt sich demnach in detaillierter Form mit möglichen Vereinbarungen, die zwischen Vermieter und Mieter in einem Mietvertrag im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes geschlossen werden können bzw. müssen und deren Behandlung und Auswirkung im Zuge einer Verkehrswertermittlung.

Der Leser erhält zu Beginn einen Überblick über die nationalen Standardverfahren der Liegenschaftsbewertung und die notwendigen Begriffsdefinitionen. Den darauf folgenden Kapiteln ist ein Überblick zum österreichischen Vertragswesen, als auch über mögliche und zwingende Bestandteile eines Mietvertrages im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes zu entnehmen. Abschließend ist der Arbeit noch ein Beispiel zur steuerrechtlichen Betrachtung im Veräußerungsfall einer Liegenschaft angeschlossen.

Im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes stellen Betriebskosten nur einen "Durchläuferposten" dar, da diese zur Gänze auf den Mieter überwälzt werden können. Aus diesem Grund ist dieses Thema nicht in der vorliegenden Arbeit enthalten.

Auch die Möglichkeiten eines Dachgeschossausbaus im Hinblick auf eine eventuelle mitvertraglich zugesicherte Nutzung des Dachbodens wird nicht behandelt.

Das gewählte Thema wurde im Wesentlichen nur theoretisch behandelt, da im Zuge der Bewertung einer Liegenschaft nicht im Detail auf alle in der nachfolgenden Arbeit behandelnden Punkte eingegangen werden kann. Dies schon deshalb, weil es dem Sachverständigen in der Praxis nur in den seltensten Fällen möglich ist, zB alle Bestandobjekte auf ihre Größe oder Kategorie zu überprüfen. Der Sachverständige ist wohl dazu angehalten, die ihm übergebenen Unterlagen zu überprüfen und zu hinterfragen, doch muss er in einem gewissen Ausmaß auf deren Richtigkeit vertrauen - sie bilden die Grundlagen für seine Bewertung.

2. Begriffsdefinitionen und Rechtsquellen

2.1. Vollanwendungsbereich MRG

Das in vielen Bestimmungen zwingendes Recht enthaltende MRG ist auf Mietverträge und auf genossenschaftliche Nutzungsverträge anwendbar, nicht aber auf andere Bestandverträge bzw. bestandvertragsähnliche Rechtsverhältnisse. Voraussetzung für die Anwendbarkeit ist jedenfalls, dass ein Mietgegenstand iSd MRG vorliegt.[1]

Der Geltungsbereich[2] des Vollanwendungsbereiches des Mietrechtsgesetzes ist wie folgt definiert:

§ 1. (1) Dieses Bundesgesetz gilt für die Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art (wie im besonderen von Geschäftsräumen, Magazinen, Werkstätten, Arbeitsräumen, Amts- oder Kanzleiräumen) samt den etwa mitgemieteten (§ 1091 ABGB) Haus- oder Grundflächen (wie im besonderen von Hausgärten, Abstell-, Lade- oder Parkflächen) und für die genossenschaftlichen Nutzungsverträge über derartige Objekte (im folgenden Mietgegenstände genannt); in diesem Bundesgesetz wird unter Mietvertrag auch der genossenschaftliche Nutzungsvertrag, unter Mietzins auch das auf Grund eines genossenschaftlichen Nutzungsvertrages zu bezahlende Nutzungsentgelt verstanden.

(2) In den Anwendungsbereich dieses Bundesgesetzes fallen nicht

1. Mietgegenstände, die im Rahmen des Betriebes eines Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Flughafenbetriebs-, Speditions- oder Lagerhausunternehmens oder eines hiefür besonders eingerichteten Heimes für ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer, Schüler oder Studenten vermietet werden,

1a. Wohnungen oder Wohnräume, die von einer karitativen oder humanitären Organisation im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens vermietet werden,

---

[1] Dirnbacher, Wolfgang: MRG idF der WRN 2006, Stand 1.2.2007, S. 63: ÖVI

[2] Mietrechtsgesetz: www.ris.bka.gv.at/bundesrecht, Zugriff am 1. Jänner 2008

2. *Wohnungen, die auf Grund eines Dienstverhältnisses oder im Zusammenhang mit einem solchen als Dienst-, Natural- oder Werkswohnung überlassen werden,*

3. *Mietverträge, die durch Ablauf der Zeit ohne Kündigung erlöschen, sofern die ursprüngliche oder verlängerte vertragsmäßige Dauer ein halbes Jahr nicht übersteigt und der Mietgegenstand*

a) *eine Geschäftsräumlichkeit oder*

b) *eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B (§ 15a Abs 1 Z 1 und 2) ist und der Mieter diese nur zum schriftlich vereinbarten Zweck der Nutzung als Zweitwohnung wegen eines durch Erwerbstätigkeit verursachten vorübergehenden Ortswechsels mietet,*

4. *Wohnungen oder Wohnräume, die vom Mieter bloß als Zweitwohnung zu Zwecken der Erholung oder der Freizeitgestaltung gemietet werden; eine Zweitwohnung im Sinne der Z 3 und 4 liegt vor, wenn daneben ein gewöhnlicher Aufenthalt im Sinne des § 66 JN besteht,*

5. *Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten, wobei Räume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen.*

(3) *Für Mietgegenstände in Gebäuden, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet worden sind, gelten die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes nach Maßgabe des § 20 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes.*

(4) *Die §§ 14, 29 bis 36, 45, 46 und 49, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des I. und II. Hauptstückes, gelten für*

1. *Mietgegenstände, die in Gebäuden gelegen sind, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel auf Grund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind,*

2. *Mietgegenstände, die durch den Ausbau eines Dachbodens oder einen Aufbau auf Grund einer nach dem 31. Dezember 2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, sowie unausgebaute Dachbodenräumlichkeiten, die mit der Abrede vermietet werden, dass – wenn auch zum Teil oder zur Gänze durch den*

Hauptmieter – entweder in ihnen oder in einem an ihrer Stelle durchgeführten Aufbau eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit errichtet werde,

2a. Mietgegenstände, die durch einen Zubau auf Grund einer nach dem 30. September 2006 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind,

3. Mietgegenstände, die im Wohnungseigentum stehen, sofern der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist.

(5) Die §§ 14 und 29 bis 36, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des I. und II. Hauptstückes, gelten für Mietgegenstände in einem Wirtschaftspark, das ist eine wirtschaftliche Einheit von ausschließlich zu Geschäftszwecken genutzten Gebäuden und Liegenschaften (Anm.: richtig: Liegenschaften,) in (auf) denen jedoch nicht überwiegend Handelsgewerbe im Sinne der Gewerbeordnung 1973 betrieben werden.

Bei Mietgegenständen, die in den Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes einzuordnen sind, gelangen dessen Vorschriften zu Gänze zur Anwendung. Einzelne Vorschriften kommen aber nur im Zusammenhang mit bestimmten Voraussetzungen zustande (zB Mietzinsbildung). Der wesentliche Zweck des Mietrechtsgesetzes ist der Schutz des Mieters als den meist schwächeren Vertragspartner, insbesondere in den Punkten des Kündigungsschutzes, des Preisschutzes und des Schutzes des Mietobjektes an sich.

Die meisten Regelungen des Mietrechtsgesetzes sind zwingender Natur und die Vertragsfreiheit ist somit stark eingeschränkt. Das heißt, dass die Schutzregelungen nur zu Lasten des Mieters unabdingbar sind, Abänderungen zu Lasten des Vermieters sind allemal zulässig und rechtswirksam. Die Nichtanwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes kann keinesfalls vereinbart werden, wohl aber die Vollanwendung.[3] Hingegen sind die mietrechtlichen Regelungen des ABGB grundsätzlich dispositiv und können einvernehmlich abgeändert werden. Die Regelungen des ABGB weichen, sobald Regelungen des Mietrechtsgesetzes Sonderregelungen enthalten.

---

[3] vgl. Dirnbacher, Wolfgang: MRG idF der WRN 2006, Stand 1.2.2007, S. 25: ÖVI

2.2. Konsumentenschutzgesetz

Der Geltungsbereich[4] des Konsumentenschutzgesetzes ist wie folgt definiert:

§ 1 (1) Dieses Hauptstück gilt für Rechtsgeschäfte, an denen

1. *einerseits jemand, für den das Geschäft zum Betrieb seines Unternehmens gehört, (im Folgenden kurz Unternehmer genannt) und*
2. *andererseits jemand, für den dies nicht zutrifft, (im Folgenden kurz Verbraucher genannt) beteiligt sind.*

(2) Unternehmen im Sinn des Abs. 1 Z. 1 ist jede auf Dauer angelegte Organisation selbständiger wirtschaftlicher Tätigkeit, mag sie auch nicht auf Gewinn gerichtet sein. Juristische Personen des öffentlichen Rechts gelten immer als Unternehmer.

(3) Geschäfte, die eine natürliche Person vor Aufnahme des Betriebes ihres Unternehmens zur Schaffung der Voraussetzungen dafür tätigt, gehören noch nicht im Sinn des Abs. 1 Z. 1 zu diesem Betrieb.

(4) Dieses Hauptstück gilt nicht für Verträge, die jemand als Arbeitnehmer oder arbeitnehmerähnliche Person (§ 51 Abs. 3 ASGG) mit dem Arbeitgeber schließt.

(5) Die Bestimmungen des I. und des II. Hauptstücks sind auch auf den Beitritt zu und die Mitgliedschaft bei Vereinen anzuwenden, wenn diese zwar von ihren Mitgliedern Beiträge oder sonstige Geldleistungen verlangen, ihnen aber nur eingeschränkte Mitgliedschaftsrechte einräumen und die Mitgliedschaft nicht geschäftlichen Zwecken dient.

Das Bundesgesetz vom 8. März 1979 BGBl 140 zum Schutz des Verbrauchers trat am 1. Oktober 1979 in Kraft. Die Geltung setzt voraus, dass ein Rechtsgeschäft zwischen Unternehmer und Verbraucher vorliegt. Nach der Leitentscheidung des OGH 8. Juli 1980, 5 OB 570/80[5] hängt es davon ab, ob ein Vermieter Unternehmer ist, wenn er mehr als 5 Bestandobjekte vermietet. Diese Grenze mag willkürlich

---

[4] Konsumentenschutzgesetz: verfügbar unter: www.ris.bka.gv.at/bundesrecht, Zugriff am 1. Jänner 2008

[5] EvBl 1981/5, ImmZ 1981, S. 268, SZ 53/103, MietSlg 32.257/24

angenommen sein, jedoch muss eine Abgrenzung zwischen einer bloß gelegentlichen und einer ständig andauernden wirtschaftlichen Tätigkeit erfolgen. Entscheidend ist, ob diese Tätigkeit eine dauernde Organisation erfordert.

Davon ausgenommen sind so genannte Jungunternehmer (nur Gründungsgeschäfte natürlicher Personen), da ihnen die Geschäftserfahrung eines erfahrenen Unternehmers fehlt.

Auch Verträge die zum Zeitpunkt ihres Abschlusses nicht in den Anwendungsbereich des KSchG fallen, können durch Vertragsübernahme in dessen Anwendung gelangen und umgekehrt. Es können also dadurch bestehende Vertragsklauseln unwirksam werden, oder nicht bestehende Klauseln in Kraft traten.

2.3. Nationale Wertermittlungsmethoden

National gibt das Liegenschaftsbewertungsgesetz von 1992, BGBl. 1992/150 drei Wertermittlungsverfahren vor: das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Wenn einem Sachverständigen von Gericht wegen keine Ermittlungsart vorgegeben wird, hat er dieses, wie auch im Bereich der Privatgutachten, nach eigenem Ermessen selbst zu bestimmen, wobei der jeweilige Stand der Wissenschaft und die, im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten sind.

Welche Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen wird, richtet sich letztendlich nach der Charakteristik der zu bewertenden Immobilie. Denkbar ist es auch, dass der Wert mittels einer Kombination mehrerer Wertermittlungsverfahren berechnet wird und dann durch Gewichtung der Ergebnisse ein Verkehrswert dargestellt wird. Sinnvollerweise wird der Wert der Liegenschaft mit jenem Verfahren berechnet, nach dem ein potentieller Käufer entscheiden würde.

Der Verkehrswert des österreichischen Mietzinshauses wird aus einer Gewichtung von Ertrags- und Sachwert ermittelt. Da die Bestandverträge idR dem MRG unterliegen und somit niedrigere Nettomieten Eingang in die Ertragswertermittlung finden, bestehen zwischen Sach- und Ertragswert Differenzen. Da Investoren ausschließlich in Mietzinshäuser investieren, um eine Rendite zu erwirtschaften, stellt der Sachwert einen untergeordneten Kaufentscheidungsgrund dar. Eine weitere Begründung für den Ansatz einer Sachwertkomponente bildet die Haltung privater Eigentümer, die primär ein

Interesse an der Werthaltung ihres Vermögens zeigen und deren Renditeüberlegungen in den Hintergrund treten. Das Prestige, ein Mietzinshaus zu besitzen, implementiert oftmals ein ähnliches Verhalten wie bei Eigennutzen.

Die Berücksichtigung des Sachwertes drückt eine dem österreichischen Mietzinshaus objektive innewohnende Entwicklungsphantasie aus bzw. ist an Prestigestandorten ein Verkehrswertanteil ansetzbar, der auch objektiv von jedem Käufer über Rendite hinaus bezahlt wird. Bei der Bewertung des österreichischen Mietzinshauses hat sich die von Lüftl eingeführte Formel als maßgebend erwiesen:

Der Verkehrswert wird zwischen zwei und drei Teilen Ertragswert und aus einem Teil Sachwert ermittelt. Ob nun zwei oder drei Teile des Ertragswertes in Ansatz gebracht werden, obliegt der Marktkenntnis des Sachverständigen.[6]

Jedoch ist in den letzten Jahren zu beobachten, dass Marktteilnehmer, insbesondere institutionelle Investoren, Zinshäuser mit entsprechendem Entwicklungs- und Aufwertungspotenzial nicht mehr ausschließlich oder überwiegend nach Renditeüberlegungen, sondern nach der Benchmark Kaufpreis pro m² Nutzfläche erwerben. Dementsprechend werden auch durch Anwendung des Vergleichswertverfahrens gem. § 4 LBG Zinshaustransaktionen zur Ermittlung des Verkehrswertes untersucht. Das Ertragswertverfahren ist dann nicht oder nicht alleine geeignet den Verkehrswert des Bewertungsobjektes zu ermitteln, da solche Objekte, insbesondere in guten städtischen Lagen, einen höheren Marktwert als den Ertragswert haben und zu diesem höheren Wert transaktionierbar sind. Ebenfalls sind Marktteilnehmer bereit für leer stehende Wohnungen tendenziell den Sachwert zu bezahlen.

---

[6] Bienert, Funk: Immobilienbewertung Österreich, 1. Auflage, 2007, S. 602f, Wien: Edition ÖVI Immobilienakademie

2.3.1. Vergleichswertverfahren gem. § 4 LBG

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz von 1992, BGBl. 1992/150 definiert das Vergleichswertverfahren[7] wie folgt:

(1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Das Vergleichswertverfahren ist sicherlich die Methode, die den Markt am besten widerspiegelt. Um allerdings durch diese Methode einen aussagekräftigen Wert zu erhalten, sind genügend Vergleichstransaktionen Voraussetzung!

Wie im nachfolgenden Schema der ÖNORM B 1802 dargestellt, vollzieht das Vergleichswertverfahren folgende Stufen:

Stufe 1: Ausgangspunkt des Verfahrens ist die Suche nach Kaufpreisen, die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Objekte erzielt werden. Vergleichbare Sachen sind

---

[7] Liegenschaftsbewertungsgesetz: verfügbar unter: www.ris.bka.gv.at/bundesrecht, Zugriff am 1. Jänner 2008

solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.

Kriterien der hinreichenden Übereinstimmung sind neben der Stichtagsbezogenheit auch der Grundstückszustand, der sich nach den rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ergibt.

Weitere wertbeeinflussende Merkmale im Sinne der hinreichenden Übereinstimmung sind sohin Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit, wertbeeinflussende Rechte oder Lasten, der beitrags- oder abgabenrechtliche Zustand, die Beschaffenheit und die tatsächliche Eigenschaft des Bewertungsgegenstandes, sowie die Lage, die durch Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Wohn- und Geschäftslage und die Umwelteinflüsse charakterisiert wird.

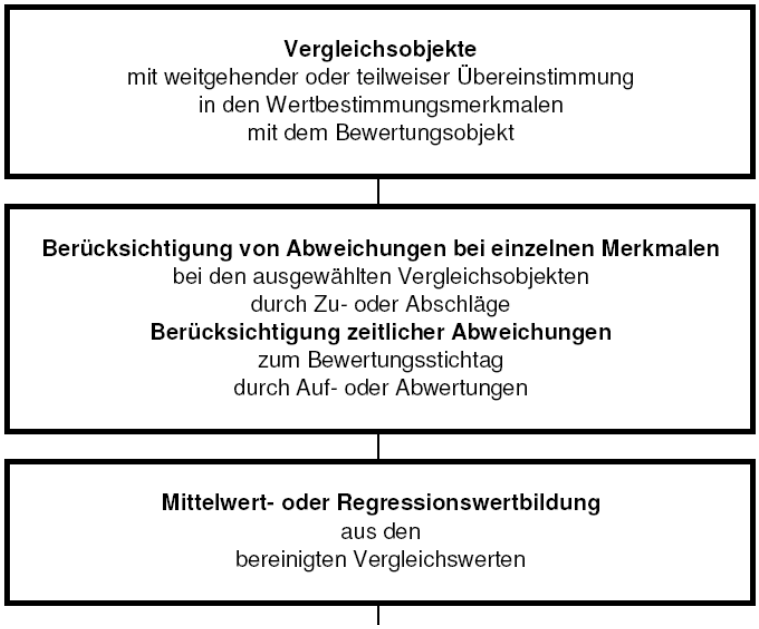
Stufe 2: Da sich der Verkehrswert nach dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielbaren Preis bemisst, dürfen die herangezogenen Vergleichswerte nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sein. Die Vergleichspreise müssen daher auf eine solche Beeinflussung untersucht werden. Wird festgestellt, dass die Höhe eines Kaufpreises durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden ist, so ist dieser Kaufpreis als Vergleichswert auszuscheiden, es sei denn, die Auswirkungen der Besonderheiten auf den Kaufpreis sind „sicher“ zu erfassen. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich also nur dann herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Stufe 3: Jede Liegenschaft hat ihre eigene Individualität und weist mehr oder weniger große Unterschiede in seinen Zustandsmerkmalen gegenüber den in Betracht kommenden Vergleichsgrundstücken auf. Neben diesen qualitativen Unterschieden ist zu berücksichtigen, dass die für die Vergleichsgrundstücke auf dem Markt ausgehandelten Preise zu einer Zeit vereinbart wurden, die gegenüber dem Wertermittlungsstichtag von einem unterschiedlichen allgemeinen Preis- oder Wertniveau bestimmt ist. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind nämlich insbesondere aufgrund von Veränderungen in allgemeinen

wirtschaftlichen Verhältnissen idR stetigen Schwankungen unterworfen und nur selten, allenfalls kurzfristig konstant. Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

Stufe 4: Hat man die zum Preisvergleich herangezogenen Kaufpreise aufeinander abgestimmt, so werden diese Kaufpreise immer noch in einem gewissen Umfang voneinander abweichen, ohne dass diese Streuung auf bestimmte Einflüsse zurückgeführt werden kann. Nicht der höchste und nicht der niedrigste Preis innerhalb des Streuungsbereiches kann der Vergleichswert sein. Das gewogene Mittel der Vergleichspreise ist als der am wahrscheinlichsten zu erzielende Preis des Bewertungsgegenstandes und somit als Vergleichswert anzusehen.

Stufe 5: Der so ermittelte Vergleichswert kann, muss aber nicht ident mit dem Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes sein. Wenn Anhaltspunkte gegeben sind, nach denen die Lage auf dem Grundstücksmarkt noch nicht hinreichend Eingang in das Wertermittlungsverfahren genommen hat, ist der Verkehrswert in der Folge durch Zu- und Abschläge aus dem ermittelten Vergleichswert abzuleiten.



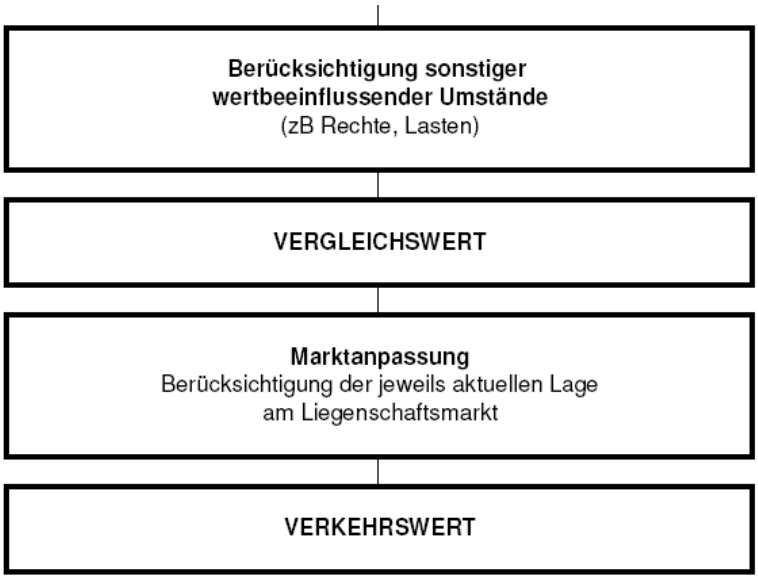


Abbildung 1: Ablaufschema Vergleichswert gem. ÖNORM B 1802

Die Vergleichbarkeit bebauter Liegenschaften ist in der Praxis oft nicht möglich, da sich die Baulichkeiten oft sehr stark unterscheiden. Deshalb wird das Vergleichswertverfahren vorrangig zur Wertermittlung von Eigentumswohnungen, Reihenhäusern oder unbebauten Grundstücken herangezogen, bzw. bei bebauten Liegenschaften zur Ermittlung des gebundenen Bodenwertes iVm dem Ertragswert- oder Sachwertverfahren.

2.3.2. Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG

Das **Liegenschaftsbewertungsgesetz** von 1992, BGBl. 1992/150 definiert das Ertragswertverfahren[8] wie folgt:

(1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) *Hiebei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand)*

---

[8] Liegenschaftsbewertungsgesetz: verfügbar unter: www.ris.bka.gv.at/bundesrecht, Zugriff am 1. Jänner 2008

und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Das Ertragswertverfahren wird idR bei ertragsorientierten, (nahezu) vollvermieteten Liegenschaften, durch Vermietung und Verpachtung, herangezogen. Dabei werden im Wesentlichen die folgenden Aspekte berücksichtigt[9]:

- Nachhaltig erzielbaren Erlöse
- Nachhaltig anfallenden Bewirtschaftungskosten
- Liegenschaftszinssatz
- Begrenzte Nutzungsdauer des Gebäudes und die unbegrenzte Nutzungsdauer des Bodens.

Der Ertragswert lässt sich auf Basis dieser Aspekte vergleichsweise einfach ermitteln. Es wird eine finanzmathematische Methode zugrunde gelegt. Der Ertragswert ist nichts anderes als die Antwort auf die Frage: „Für welchen Preis lohnt sich der Erwerb der Immobilie verglichen mit einer anderen Anlageform?“ Die vergangenheitsorientierten Herstellungskosten sind demnach für den Ertragswert uninteressant.

---

[9] Sommer/Piehler, Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für Praxis, Band I, 3.4/Seite 3 f.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht ein Verfahren vor, das diesen Wert ermitteln lässt. Zunächst wird der jährliche Überschuss der Erlöse (Rohertrag) über die Ausgaben (Bewirtschaftungskosten) ermittelt. Dies ist der Jahresreinertrag des gesamten Objekts.

Abbildung 2: Ablaufschema Ertragswert gem. ÖNORM B 1802

Ausgangspunkt dieses Verfahrens ist der Reinertrag des Bewertungsgegenstandes. Der Reinertrag wird aus dem Rohertrag abzüglich Instandsetzungs- und Herstellungsarbeiten, sowie Mietausfallswagnis, Verwaltungskosten und Leerstehungskosten ermittelt.

Dieser Jahresreinertrag wird auf einen Bodenanteil und einen Gebäudeanteil aufgeteilt, denn die Erwirtschaftung des Reinertrags wird einerseits durch den Boden und andererseits auch durch das Gebäude verursacht. Der Bodenanteil ist nichts anderes als die Verzinsung des Bodenwerts. Der dafür notwendige Bodenwert wird vorab schon im Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Rest ist dann der Gebäudeanteil.

Diese Teilung ist wegen der unterschiedlichen Nutzungsdauern von Boden und Gebäude notwendig. Von der gesonderten Verzinsung des Bodenwertes kann bei längerer Restnutzungsdauer der Baulichkeiten abgesehen werden, nur bei noch kurzer Restnutzungsdauer wird die Bodenwertverzinsung angewandt.

Zu beachten ist jedoch, dass nur der Teil des Bodens berücksichtigt werden darf, der unmittelbar mit der Verursachung des Ertrags im Zusammenhang steht. Ein übergroßes Grundstück darf nicht insgesamt mit seinem Boden angesetzt werden, wenn Teile davon anderweitig genutzt werden können.

Der Gebäudeanteil, mit Jahresreinertrag des Gebäudes bezeichnet, wird dann als Rente (jährlicher Überschuss bis zum Ende der Restnutzungsdauer) zugunsten des Eigentümers des Gebäudes aufgefasst. Der heutige Wert dieser Rente, finanzmathematisch Barwert, ist dann der Ertragswert des Gebäudes. Das Gebäude ist also die Summe aller seiner Erlösüberschüsse - bezogen auf heute, wert.

Der Reinertrag wird sodann zu einem angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt so den Ertragswert der baulichen Anlagen bzw. der Liegenschaft.

Der Kapitalisierungszinssatz drückt die Rendite aus, die ein Anleger für das eingesetzte Kapital erwartet. Die Aufgaben des Liegenschaftszinssatzes sind wie folgt zu beschreiben:

Mittels des Liegenschaftszinssatzes (und der Restnutzungsdauer) wird die Abschreibung ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz ist weiterhin der Zinssatz, der zusammen mit der Restnutzungsdauer die Verbindung zwischen Abschreibung sowie

Gebäudewertverzinsung einerseits und Gebäudewert andererseits herstellt. Schließlich wird über den Liegenschaftszinssatz die Verknüpfung zwischen dem Bodenwert und der Bodenwertverzinsung geschaffen. Die Definition des Liegenschaftszinssatzes ergibt sich unmittelbar aus den oben beschriebenen Aufgaben:

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße innerhalb des Ertragswertverfahrens, mittels der die Verbindung zwischen dem Reinertrag und dem Ertragswert hergestellt wird. Die Einflussfaktoren auf den Liegenschaftszinssatz können in drei Kategorien unterteilt werden:

- Wirtschaftliche und politische Einflussfaktoren (zB Konditionen für Hypotheken und sonstigen Baugeldern, Besteuerung von Kapital und Grundbesitz und dgl.)
- Marktbezogene Einflussfaktoren (zB Wohnungsangebot bzw. -Nachfrage und dgl.)
- Objektbezogene Einflussfaktoren (zB Grundstücksart und dgl.)

Ein Kriterium für die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes ist auch das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Immobilienbesitz unterworfen ist. Grundsätzlich ist daher davon auszugehen, dass Einfamilienhäuser sowie land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften einem geringeren Risiko unterliegen, als gewerblich oder industriell genutzte.

Die Ertragswertermittlung geht davon aus, dass Erträge und Kosten während der angenommenen Nutzungsdauer unverändert bleiben. Die Bewertung ist stichtagsbezogen und die Erträge sind als zum Zeitpunkt der Bewertung als nachhaltig erzielbar zu beurteilen. Eine Veränderung der Ertragslage, oder eine Veränderung der Marktverhältnisse zu einem späteren Zeitpunkt erfordert daher eine neue Bewertung, bezogen auf einen neuen Stichtag.[10] Die Abschreibung ist grundsätzlich bereits im Vervielfältiger berücksichtigt.

---

[10] Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage, S. 276f, Wien.

5.2.3.1 Vereinfachtes Ertragswertverfahren

Handelt es sich um ein ertragsorientiertes Projekt, so wird der fiktive Ertragswert nach erfolgter Entwicklung des Grundstückes ermittelt. In der Praxis wird dabei das vereinfachte Ertragswertverfahren angewendet, da der Bodenwert bei entsprechend langer Restnutzungsdauer (über 35 - 40 Jahren) eine zu vernachlässigende Größe darstellt. Der fiktive Reinertrag kann dann darüber hinaus aus Vereinfachungsgründen als ewige Rente kapitalisiert werden, da der Barwert der Zeitrente der baulichen Anlagen bei langen Nutzungsdauern gegen den Barwert der ewigen Rente konvergiert.[11]

2.3.3. Sachwertverfahren gem. § 6 LBG

Das **Liegenschaftsbewertungsgesetz** von 1992, BGBl. 1992/150 definiert das Sachwertverfahren[12] wie folgt:

(1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

---

[11] Bienert, Funk: Immobilienbewertung Österreich, 1. Auflage, 2007, S. 390, Wien: Edition ÖVI Immobilienakademie

[12] Liegenschaftsbewertungsgesetz: verfügbar unter: www.ris.bka.gv.at/bundesrecht, Zugriff am 1. Jänner 2008

Das Sachwertverfahren kommt bei allen bebauten Liegenschaften, aber vor allem bei eigengenutzten Liegenschaften (Ein- und Zweifamilienhäuser, Fabriksobjekte, Lagerhallen), zur Anwendung.

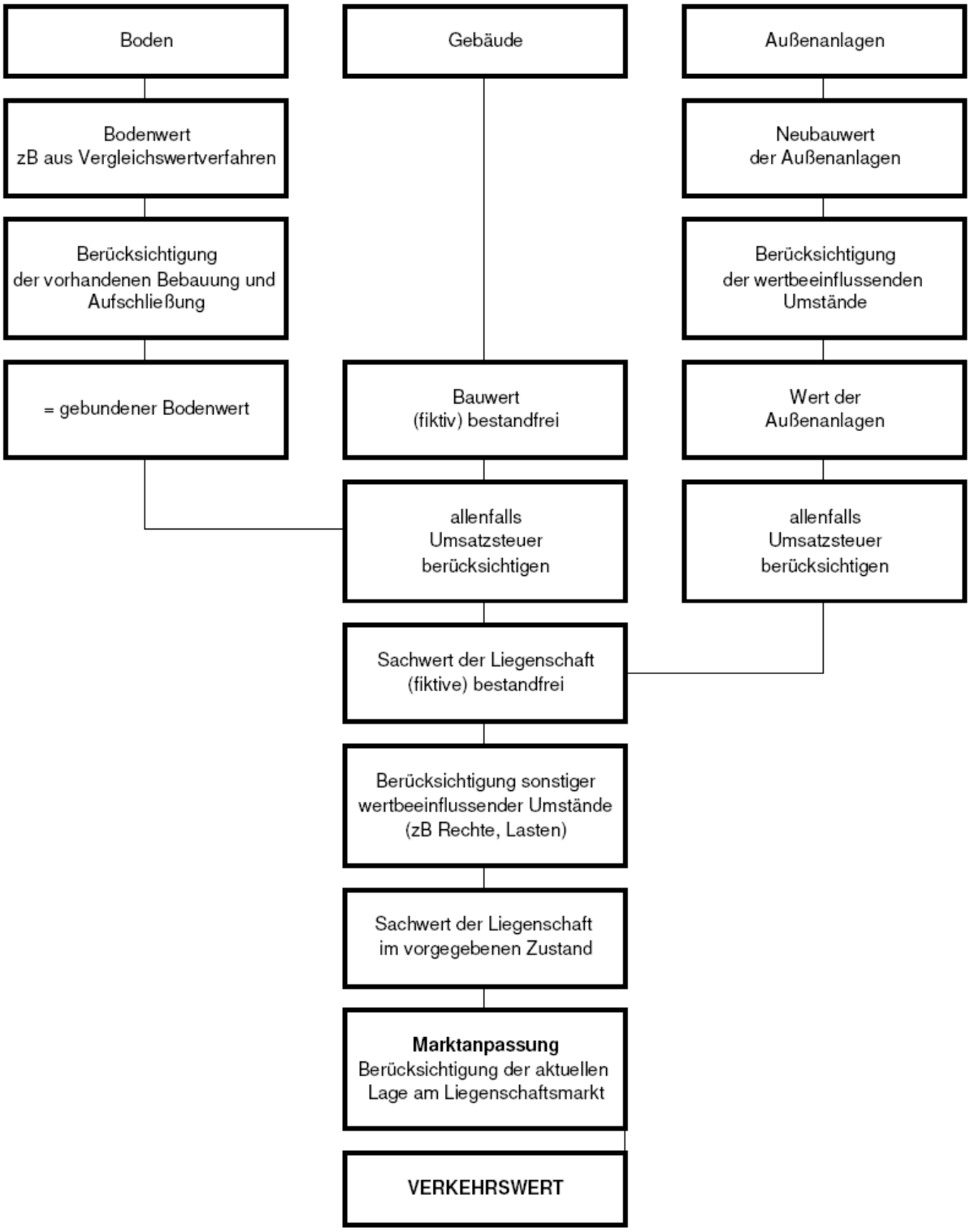


Abbildung 3: Ablaufschema Sachwert gem. ÖNORM B 1802

2.3.4. Liegenschaftszinssatz

Beim Erwerb von Immobilieneigentum ist meist auch die Erwartung auf einen wirtschaftlichen Nutzen verbunden. Immobilien sind also geeignet, Ertrag zu erwirtschaften und aus diesem Ertrag ist bei einem gegebenen Zinssatz der Rückschluss auf den Wert möglich.

Die Höhe des Kapitalisierungszinssatzes ist für die Berechnung des Gebäudeertragswerts von besonderer Bedeutung. Nach den Regeln der Rentenrechnung ergibt sich:

- je niedriger die Verzinsung, desto höher der Vervielfältiger und damit der Wert des Gebäudes und
- je höher die Verzinsung, desto niedriger der Vervielfältiger und damit der Wert des Gebäudes.

Mit abnehmender Restnutzungsdauer nimmt allerdings die Auswirkung der Höhe des Zinssatzes ab[13].

Der Ertrag ist dabei der – um die Bewirtschaftungskosten zu vermindernde – Jahresrohertrag.

Die Wahl des zutreffenden Kapitalisierungszinssatzes ist – neben dem Rohertrag, den Bewirtschaftungskosten und der Nutzungsdauer – ein wichtiger Faktor bei der Ertragswertermittlung. In der Tat handelt es sich dabei um ein schwieriges Problem in der Bewertungspraxis. Dies ist verständlich, da hierbei über die Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks hinaus andere Gesichtspunkte eine wesentliche Rolle spielen, die nicht unmittelbar mit dem Bewertungsobjekt in Zusammenhang stehen.

Die allgemeine wirtschaftliche Situation, die Lage auf dem Grundstücksmarkt, die Kosten für Hypotheken und sonstige Baukosten sowie die erwartete konjunkturelle Entwicklung beeinflussen den Kapitalisierungszinssatz nicht unwesentlich.

Die kurzfristigen Veränderungen des Grundstücksmarkts wie der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung finden ihren Ausdruck im Kapitalisierungszinssatz. Der

---

[13] Kranewitter, Heimo (2007): Liegenschaftsbewertung, 5. Auflage, S. 94, Wien: Manz

Zinssatz ist nach der Art der baulichen Anlagen und nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bestimmen.

Einen wesentlichen Einfluss auf die Höhe des Zinssatzes hat das mit dem Immobilieneigentum verbundene, von der Objektart abhängige Risiko, denn „der Siedepunkt der Sicherheit ist der Gefrierpunkt der Rentabilität“.

Mietwohnhäuser erbringen zB durchschnittlich eine niedrigere Verzinsung als Gewerbeobjekte, gelten aber als langfristig sichere, risikoarme Kapitalanlage.

Der Zinssatz steigt bei gemischt genutzten Grundstücken entsprechend dem Umfang des gewerblichen Anteils an. Bei rein gewerblich genutzten Immobilien bestehen die höchsten Renditeerwartungen. Hier muss aber im Hinblick auf das Risiko sorgfältig unterschieden werden. Geschäftsgrundstücke in Innenstadtlagen von Großstädten gewährleisten durch die Attraktivität des Standortes eine langfristig sichere Vermietbarkeit bei gleichzeitiger Erwartung steigender Erträge, ein solcher Vorteil geht aber mit dem Verzicht auf eine hohe Rendite einher.

Ein Kriterium für die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes ist das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Realbesitz unterworfen ist. Einfamilienwohnhäuser sowie land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften unterliegen einem geringeren Risiko als gewerblich oder industriell genutzte Objekte. Wie im Bankgeschäft gilt der Grundsatz: geringes Risiko: kleine Verzinsung, großes Risiko: hohe Verzinsung.

Der Reinertrag der baulichen Anlagen stellt den Jahresertrag einer Zeitrente dar. Der Gebäudeertragswert wird als Barwert einer jährlichen nachschüssig zu zahlenden Rente errechnet. Dabei wird unterstellt, dass der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertrag während der Restnutzungsdauer unverändert bleibt.

Mieten werden im Allgemeinen monatlich im Voraus bezahlt, sodass man annehmen könnte, dass für die Ermittlung des Gebäudeertragswerts der Barwert einer monatlich vorschüssig zahlbaren Zeitrente heranzuziehen wäre. Dabei ist aber zu bedenken, dass nicht der monatlich vereinnahmte Rohertrag identisch mit einer Rentenrate ist, sondern der sich ergebende Reinertrag einer Jahresabschlussrechnung. Somit ist es durchaus sachgerecht, den jährlichen Reinertrag mit der Rate einer jährlich nachschüssig zu zahlenden Zeitrente gleichzusetzen.

Im Reinertrag der baulichen Anlagen sollen sowohl der jährliche Abschreibungsbetrag für den Gebäudezeitwert als auch die Verzinsung des Gebäudezeitwerts Deckung finden. Die verzinst anzulegende Erneuerungsrücklage ist so zu bemessen, dass zu jedem Bewertungsstichtag der jeweilige Bauwert des Gebäudes bis zum Ende der Nutzungsdauer angespart werden kann. Zu Beginn der Restnutzungsdauer ist der Betrag für die Erneuerungsrücklage noch gering, da aufgrund des noch großen Gebäudezeitwerts der Reinertrag noch fast in voller Höhe für die Verzinsung benötigt wird. Mit fortschreitendem Alter des Gebäudes werden durch die Abnutzung der Zeitwert und damit auch der Verzinsungsbetrag geringer. Die jährlichen Rücklagenbeträge werden dagegen mit abnehmender Restnutzungsdauer des Gebäudes größer. Der Reinertrag der baulichen Anlagen verlagert sich somit allmählich von den Verzinsungsbeträgen des Gebäudekapitals auf die Rücklagenbeträge für den anzusammelnden Gebäudezeitwert.

Der zu verwendende Vervielfältiger richtet sich nach dem Kapitalisierungszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes.

Die Einflussfaktoren auf den Liegenschaftszinssatz können in drei Kategorien unterteilt werden:

- **Wirtschaftliche und politische Einflussfaktoren** (zB Konditionen für Hypotheken und sonstigen Baugeldern, Besteuerung von Kapital und Grundbesitz und dgl.)
- **Marktbezogene Einflussfaktoren** (zB Wohnungsangebot bzw. -Nachfrage und dgl.)
- **Objektbezogene Einflussfaktoren** (zB Grundstücksart und dgl.)

Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat für die begründete Auswahl des Kapitalisierungszinssatzes folgende Empfehlung ausgegeben:

Liegenschaftsart	**Lage**			
	hochwertig	**sehr gut**	**gut**	**mäßig**
Wohnliegenschaften	2,0 - 4,0	2,5 - 4,5	3,0 - 5,0	3,5 - 5,5
Büroliegenschaften	3,5 - 5,5	4,0 - 6,0	4,5 - 6,5	5,0 - 7,0
Geschäftsliegenschaften	4,0 - 6,0	4,5 - 6,5	5,0 - 7,0	5,5 - 7,5
Einkaufszentren und Supermärkte	4,5 - 7,5	5,0 - 8,0	5,5 - 8,5	6,0 - 9,0
gewerblich genutzte Liegenschaften	5,5 - 8,5	6,0 - 9,0	6,5 - 9,5	7,0 - 10,0
Industrieliegenschaften	5,5 - 9,5	6,0 - 10,0	6,5 - 10,5	7,0 - 11,0
landwirtschaftliche Liegenschaften	2,5 - 3,5			
forstwirtschaftliche Liegenschaften	2,5 - 3,5			

Tabelle 1: Empfehlung Kapitalisierungszinssatz, Quelle Hauptverband der allgemein beeidet und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen

Hierzu ist anzumerken, dass Zinshäuser in Prime Location im 1. Bezirk auch unter 1 % transaktioniert werden. Dabei spielt das Entwicklungspotenzial für Dachgeschossausbauten – wenn auch nur für Eigennutzung – eine große Rolle. Vergleicht man die Werte aus Wiener Transaktionen mit europäischen Hauptstädten, liegt der Markt in Wien bei der Benchmark Kaufpreis pro m² Nutzfläche immer noch stark unter den Werten von Städten wie beispielsweise London, Dublin und Paris.[14]

2.3.5. Verkehrswert - National

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz von 1992, BGBl. 1992/150 definiert den Begriff des Verkehrswertes wie folgt:

§ 2 (2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben. [15]

---

[14] GVA European Valuation Conference Berlin Oct'07

[15] Liegenschaftsbewertungsgesetz: www.ris.bka.gv.at/bundesrecht, Zugriff am 1. Jänner 2008

Die ÖNORM B 1802 definiert den Verkehrswert wie folgt:

Preis, der bei einer Veräußerung der im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann.

2.3.6. (Open) Market Value - International

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.[16]
Der Begriff des Open Market Value ist nunmehr ident mit dem des Marked Value und wurde gestrichen, da man bei der Vereinheitlichung der internationalen Bewertungsstandards (vor allem durch RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors und IVSC-International Valuation Standards Comitee) erkannte, dass zwischen den Begriffen kein Unterschied besteht.

2.3.7. Highest & Best Use[17]

Das Highest-&-Best-Use-Prinzip gilt als Leitlinie für die Bewertungssystematik, vor allem im angloamerikanischen Bereich. Nicht immer ist die gegenwärtige Nutzung einer Liegenschaft (Existing Use Value) auch die gewinnmaximierendste Nutzung aus Sicht der Marktteilnehmer. Die wahrscheinlichste Nutzung einer Liegenschaft durch einen rational – nach Gewinnmaximierung strebenden – Investor, erfolgt nach dem Highest-&-Best-Use-Prinzip. Das bedeutet diese Nutzung ist

- technisch durchführbar
- rechtlich zulässig
- wirtschaftlich sinnvoll und
- lässt den höchsten Wert der Liegenschaft zum Ausdruck kommen.

---

[16] Europäische Bewertungs Standards: Standard 4.10, S. 30

[17] vgl. Bienert, Funk: Immobilienbewertung Österreich, 1. Auflage, S. 457, Wien: Edition ÖVI Immobilienakademie

In jedem Fall ist es aus Sicht der Marktteilnehmer ratsam, sich alternative Nutzungsmöglichkeiten zu überlegen.

Existing Use → Alternativ Use → Highest & Best Use

Der Bergriff des Market Values entspricht im Wesentlichen dem des Verkehrswertes. Lediglich sind in den Begriffsdefinitionen leichte unterschiede in der Wortwahl festzustellen, inhaltlich führen sie jedoch zum selben Ergebnis. Der Marktwert umfasst im Ergebnis das Verständnis der Liegenschaft nach dem höchsten und besten Nutzen. IdR sollte ein Gutachter, sofern nicht anders vereinbart, auch Alternativnutzungen in Erwägung ziehen und anhand des Highest-&-Best-Use-Prinzip entscheiden, welche Nutzungsform sinnvoll erscheint.[18]

[18] Bienert, Funk: Immobilienbewertung Österreich, 1. Auflage, 2007, S. 459ff, Wien: Edition ÖVI Immobilienakademie

3. Der Mietvertrag

Nachstehend die Definition des Begriffes laut ABGB:

§ 1091: Der Bestandvertrag wird, wenn sich die in Bestand gegebene Sache ohne weitere Bearbeitung gebrauchen lässt, ein Mietvertrag; wenn sie aber nur durch Fleiß und Mühe benützt werden kann, ein Pachtvertrag genannt. Werden durch einen Vertrag Sachen von der ersten und zweiten Art zugleich in Bestand gegeben; so ist der Vertrag nach der Beschaffenheit der Hauptsache zu beurteilen.[19]

Unter Miete wird die entgeltliche Überlassung einer unverbrauchbaren Sache zum Gebrauche auf gewisse Zeit verstanden. Ein Mietvertrag ist eine mündliche oder schriftliche Vereinbarung zwischen einem Vermieter und dem Mieter, er kann aber auch durch schlüssige Handlungen zustande kommen. Für die formelle oder inhaltliche Gestaltung eines Mietvertrages gibt es im Österreichischen Recht keine Vorschriften, hierfür besteht **Vertragsfreiheit**. Diese umfasst insbesondere

Abschlussfreiheit	es steht jedem frei zu, Verträge abzuschließen
Formfreiheit	mündlich oder schriftlich, die Form ist frei wählbar
Gestaltungsfreiheit	die inhaltliche Gestaltung des Vertrages ist frei vereinbar
Aufhebungsfreiheit	die einvernehmliche Beendigung des Vertrages gemäß den getroffenen Vereinbarungen

Der Mietvertrag regelt ua die Art der Gebrauchsüberlassung von Mietgegenständen (zB Wohn- oder Gewerberäume, Grundstücke, Werbeflächen), die Dauer und das vereinbarte Entgelt für die Miete. Das MRG sieht für einige Fälle von Mietvertragsklauseln, zum Schutz des Mieters, wie zB die Befristung des Mietverhältnisses, die Schriftform vor!

---

[19] Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch: verfügbar unter: www.ris.bka.gv.at/bundesrecht, Zugriff am 1. Jänner 2008

Nicht selten kommt es vor, dass im Laufe der Zeit, vor allem durch Verwalterwechsel nicht mehr alle Unterlagen, die für eine ordentliche Analyse einer Liegenschaft von Nöten sind, auch vorhanden sind. In solchen Fällen gilt der Grundsatz: sämtliche Vereinbarungen, die laut Mietrechtsgesetz der Schriftform bedürfen, sind zu Gunsten des Mieters auszulegen. Hievon betroffen sind zB Befristungsvereinbarungen und Wertsicherungsvereinbarungen. Bei der Durchsetzbarkeit dieser Ansprüche trifft die Beweislast den Eigentümer.

3.1. Abgrenzung Miete - Pacht

Die Abgrenzung des Mietvertrages zum Pachtvertrag ist vor allem für die Tragung von Lasten und die Anwendbarkeit von Sondergesetzen, wie zB das Mietrechtsgesetz, von großer Bedeutung. Die wichtigsten Indizien für das Vorliegen von Miete oder Pacht sind:

Miete ist anzunehmen, wenn

- sich die in Bestand gegebene Sache ohne weitere Bearbeitung gebrauchen lässt,
- nur körperliche Gegenstände vorhanden sind, wie zB Inventar eines stillgelegten Betriebes. Mietrechte sind die einzigen Werte des Unternehmens.

Pacht ist anzunehmen, wenn

- das Mietrecht nur durch Fleiß und Mühe benützt werden kann. Die Pacht umfasst daher nicht nur ein Gebrauchsrecht, sondern auch das Recht zur Fruchtziehung.
- Wichtigste Indizien: lebende Organisation, Unternehmensruf, Kundenkreis, Warenlager, Forderungen, Gewerbeberechtigung, Betriebspflicht wird oft vereinbart. So werden zB Pächtern in Einkaufszentren auch Öffnungszeiten (Betriebspflicht) vorgeschrieben, es wird mit der Pacht meist auch ein Entgelt für Werbungsmaßnahmen, Sicherheitsdienst, das Zuverfügungstellen von Stellplätzen und das Centermanagement vorgeschrieben.

Maßgebend ist daher der Vertragszweck, nicht die in Bestand gegebene Sache!

Die Differenzierung zwischen Miete und Pacht ist insbesondere für die Anwendbarkeit der Schutzbestimmungen des MRG (Mietzinsbeschränkungen, Kündigungsschutz und -recht) von Bedeutung.

3.2. Präkarium

Wenn Wohn- oder Geschäftsräumlichkeiten unentgeltlich zum Gebrauch auf gewisse Zeit überlassen werden, liegt kein Bestandvertrag, sondern ein Leihevertrag vor.

Wird vereinbart, dass die Gebrauchsüberlassung gegen jederzeitigen Widerruf erfolgt, spricht man von einer Bittleihe oder einem Präkarium. Für beide Vertragsarten gelten die Bestimmungen des ABGB mit der damit verbundenen Vertragsgestaltungsfreiheit.

Von Unentgeltlichkeit ist auch dann noch auszugehen, wenn ein reines Anerkennungs- bzw. symbolisches oder so niedriges Entgelt vereinbart wird, dass es im Vergleich zum Gebrauchswert der Wohn- oder Geschäftsräumlichkeit praktisch vernachlässigt werden kann. Auf jeden Fall aber lässt die Bezahlung des auf das benützte Objekt entfallenden Betriebskostenanteils allein noch keinen Mietvertrag zustande kommen, da Betriebskosten Durchlaufposten darstellen und kein Entgelt für die Gebrauchsüberlassung sind. Vereinbarte Wertsicherungsklauseln oder Kündigungsregelungen weisen aber immer auf Entgeltlichkeit und somit auf das Vorliegen eines Bestandvertrages (Miet- bzw. Pachtvertrag) hin.

Die Auswirkung eines präkaristischen Vertrages auf den Verkehrswert einer Liegenschaft ist mit dem Potenzial eines Leerstandes zu bewerten, da die Auflösung des Präkariums durch den Liegenschaftseigentümer jederzeit begehrt werden kann und danach ein entsprechender Hauptmietzins vereinnahmt werden kann.

3.3. Die Vertragsparteien

3.3.1. Der Vermieter

Der Vermieter kann eine natürliche, eine juristische Person oder eine Personengemeinschaft sein, er kann Eigentümer einer einzelnen Wohnung, eines ganzen Hauses oder aber auch nur Fruchtgenussberechtigter sein.

Speziell seit der Wohnrechtsnovelle 2006 ist die Person des Vermieters insofern von Bedeutung (siehe 2.2.), dass nur einen gewerblichen, nicht aber einen privaten Vermieter die Kosten für etwaige Instandhaltungsarbeiten treffen. Hingegen werden diese Kosten auf einen gewerblicher Vermieter überwälzt.

3.3.2. Der Mieter

3.3.2.1. Einzelmieter vs. Mietergemeinschaft, juristische und natürliche Personen

Der Hauptmieter kann entweder eine Einzelperson oder eine Mehrzahl von Personen, zB Ehegatten, Lebensgefährten oder Wohngemeinschaften, sein. Treten mehrere Personen als Mieter auf, nennt man diese auch Mitmieter, die grundsätzlich völlig gleichberechtigt und verpflichtet sind. So haftet zwar jeder Mitmieter für den gesamten Mietzins, andererseits kann der Vermieter den Mietvertrag nicht wegen mangelnder regelmäßiger Benützung der Wohnung aufkündigen, solange sie noch wenigstens von einem Mitmieter dauernd benützt wird.

Verleidet hingegen einer von mehreren Mitmietern den übrigen Hausbewohnern durch rücksichtsloses Verhalten, zB durch wiederholte nächtliche Ruhestörung, das friedliche Zusammenleben, dann wirkt sich dieser Kündigungsgrund auch gegenüber den Mietmietern, die sich selbst ordentlich verhalten. Die solidarische Haftung erstreckt sich also nicht nur auf den Mietzins, sondern auch auf alle Klagen, Kündigungen und gerichtlichen Anträge.

Die Person des Mieters spielt vor allem dann eine Rolle, wenn es um die mögliche Erhöhung des Mietzinses geht. Dabei spielt vor allem das Alter eines Mieters eine wesentliche Rolle, bzw. ist zu prüfen, ob eintrittsberechtigte Personen vorhanden sind (siehe dazu auch 3.3.2.2 und 3.3.2.3.)

Handelt es sich bei der Person des Mieters um eine juristische Person oder eine unternehmerisch tätige eingetragene Personengesellschaft, ist die Veränderung von rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten (*rechtlich und wirtschaftlich bilden ein unzertrennliches Begriffspaar*[20]) in der Gesellschaft entscheidend („Machtwechsel“). Sobald im Vergleich zur gesellschaftlichen Situation ein Wechsel in der Mehrheit der Gesellschaftsanteile eintritt, hat der Vermieter die Möglichkeit zur Anhebung auf den zu diesem Zeitpunkt branchenabhängig angemessenen Mietzins. Die vertretungsbefugten Organe der Gesellschaft sind verpflichtet, solche entscheidenden Veränderungen in der Gesellschaft dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Im Zweifel

---

[20] Dirnbacher, Wolfgang: MRG idF der WRN 2006, Stand 1.2.2007, S. 163: ÖVI

trifft die Beweislast den Mieter – Beweislastumkehr bei Verschleierung der gesellschaftlichen Veränderung! Dabei kommt es nicht zwingend auf die Veräußerung eines Mehrheitsanteiles an, sondern auch auf die tatsächlichen rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten einer Person.

Ist eine GmbH Mieterin eines Bestandobjektes haften die Gesellschafter jedenfalls bis zur Höhe noch nicht einbezahlter Stammeinlagen für offene Forderungen aus diesem Dauerschuldverhältnis. Ist dem/den Geschäftsführer(n) keine Sorgfaltsverletzung (leichte Fahrlässigkeit, Verschulden) nachzuweisen, ist das Haftungsvolumen auf das Stammkapital und dem Privatvermögen des oder der Geschäftsführer beschränkt.

Eine schlechte Bonität des/der Mieter(s) wirkt sich im Zuge der Bewertung auf das Mitausfallswagnis oder auf den Kapitalisierungszinssatz aus (siehe dazu auch 4.3.). Erfahrungsgemäß sind für das Mietausfallswagnis in etwa 2 % des Rohertrages bei Mietwohngrundstücken und bis zu 4 % bei gewerblich genutzten Objekten anzusetzen. Bei gewerblich genutzten Räumen wird das Wagnis höher veranschlagt, da hier Mietausfälle in stärkerem Maße zu erwarten sind.[21] Die Auswirkung einer schlechten Bonität auf den Liegenschaftszinssatz beträgt ca. 0,5 %.

3.3.2.2. Abtretung des Mietrechtes unter Lebenden gem. § 12 MRG[22]

Das MRG gestattet keinen uneingeschränkten Mieterwechsel gegen den Willen des Vermieters, außerhalb des Anwendungsbereiches des § 12 MRG kommt eine Abtretung der Mietrechte nur mit Einverständnis des Vermieters in Frage. Jeder aufgezwungene Wechsel des Vertragspartners würde eine Einschränkung der Privatautonomie des Vermieters darstellen und bedarf der Interessensabwägung. Dafür müssen alle Voraussetzungen des Gesetzes zutreffen:

- der bisherige Hauptmieter muss die Wohnung auf Dauer verlassen
- Abtretung an eine eintrittsberechtigte Person: Ehegatte, Verwandter in gerader Linie, Wahlkinder, Geschwister

---

[21] Bienert, Funk: Immobilienbewertung Österreich, 1. Auflage, 2007, S. 350f, Wien: Edition ÖVI Immobilienakademie

[22] vgl. Dirnbacher, Wolfgang: MRG idF der WRN 2006, Stand 1.2.2007, S. 139ff: ÖVI

- Mindestzeit des gemeinsamen Haushaltes zwischen Eintrittsberechtigtem und Hauptmieter: 2 Jahre bei Ehegatten, Verwandter in gerader Linie und Wahlkindern; 5 Jahre bei Geschwistern. Diese Mindestzeit entfällt, wenn der angehörige seit Beginn des Mietverhältnisses, der Ehegatte seit Verehelichung oder ein Kind seit Geburt an in der Wohnung lebt.
- Willensübereinstimmung zwischen Hauptmieter und dem zurückbleibendem Angehörigen über den Übergang der Mietrechte

Der alte Hauptmieter und auch der Eintretende haben den Vermieter unverzüglich von der Mietrechtsabtretung zu unterrichten.

Bei Eintritt in die Mietverhältnisse ändert sich der Hauptmietzins vorerst nicht, wenn der Eintritt durch einen so genannten „privilegierten Eintrittsberechtigten“ erfolgt, das sind Ehegatten und minderjährige Kinder (auch Kindeskinder, die Privilegierung fällt mit vollendetem 18. Lebensjahr weg).

Beim Eintritt durch großjährige Verwandte in gerader Linie, Geschwister und volljährige Kinder ist die Anhebung des Mietzinses unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- das bestehende Mietverhältnis muss vor dem 1. März 1994 begonnen haben
- der bisherige HMZ muss niedriger sein, als der gem. § 46 Abs 2 MRG im Eintrittsfall höchst zulässige HMZ
- der Vermieter muss eine berechtigte Ablöseforderung des Eintretenden befriedigen

Liegen diese Voraussetzungen für eine Anhebung vor, so ist grundsätzlich eine Anhebung des HMZ nach der Ausstattungskategorie zum Zeitpunkt des Eintritts möglich und darf der Vermieter den neuen MZ ab dem, auf den Eintritt folgenden Zinstermin begehren.

3.3.2.3. Eintritt in das Mietrecht im Todesfall gem. § 14 und §46 MRG[23]

Sowohl im Voll- als auch im Teilanwendungsbereich des MRG besteht nach dem Tod eines Mieters für Ehegatten, Lebensgefährten (auch gleichgeschlechtlich), Verwandte in gerader Linie einschließlich Wahlkinder und Geschwister die Möglichkeit des Eintritts in die Mietrechte des Verstorbenen. Voraussetzungen dafür sind:

- dringendes Wohnbedürfnis
- ein bereits bestehender gemeinsamer Haushalt – nur für den Lebensgefährten besteht hierfür eine Mindestdauer von 3 Jahren, für alle andern reicht auch ein geplanter gemeinsamer Haushalt

Beim Eintritt so genannter privilegierter Eintrittsberechtigten (Ehegatte, Lebensgefährte, Kinder) erfolgt keine Erhöhung des Mietzinses. Bei allen übrigen eintrittsberechtigten Personen (Geschwister, volljährige Verwandte in gerader Linie) darf der Vermieter eine Erhöhung des Mietzinses begehren. Die Erhöhung darf bis zum Betrag, des für die Wohnung zulässigen Richtwertmietzinses (bzw. den Kategorie-D-Mietzins) betragen, jedoch maximal bis zum Betrag von derzeit € 2,91/m² (Kat A) und Monat.

Das Begehren des Vermieters über die Anhebung muss spätestens einen Monat vor dem betreffenden Zinstermin schriftlich dem Mieter bekannt gegeben werden, es ist auch eine rückwirkende Anhebung bis zu 3 Jahren möglich.

3.3.2.4. Unternehmensveräußerung gem. § 12a MRG

Im Falle einer Unternehmensveräußerung gehen die Hauptmiet- und Nutzungsrechte des bisherigen Geschäftsraummieters auf die, die Geschäftsräume weiter führende Person (natürlich oder juristisch) über. Dieser Übergang ist vom Vermieter zu dulden, er kann aber im Gegenzug eine Anhebung des Mietzinses begehren, entweder sofort oder mit Hilfe der so genannten „15-tel Anhebung“.

Voraussetzung dafür ist die Veräußerung des vom Hauptmieter betriebenen Unternehmens und die Fortführung genau dieses Unternehmens durch den Käufer.

---

[23] Kothbauer Christoph, Malloth Thomas, Rücklinger Gottfried (2006): Mietrechtsgesetz Wohnungseigentumsgesetz Energie-Vorlage-Gesetz, S. 129ff: Manz Crossmedia GmbH & Co KG

Durch das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz wurde dieser Tatbestand um die Unternehmensverpachtung, den Tod des Hauptmieters und die Fortführung des Unternehmens durch dessen Rechtsnachfolger sowie die Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in einer juristischen Person, Personengesellschaft des HR oder Eingetragene Erwerbsgesellschaft erweitert.

- Unternehmensveräußerung ab 1. März 1994 an gesetzliche Erben: in solchen Fällen kann vom Vermieter der Mietzins schrittweise angehoben werden, dh der bisherige MZ wird innerhalb von 15 Jahren auf den zum Zeitpunkt des Übergangs der Mietrechte angemessenen Hauptmietzins angehoben. Dabei ist die Art des in den Geschäftsräumlichkeiten betrieben Unternehmens zu achten – Branchenangemessenheit. Dabei wird auf jene Unternehmen Rücksicht genommen, die entweder in ertragsschwächeren Branchen tätig sind oder die Erfüllung einer Nahversorgerfunktion haben.
- Unternehmensveräußerung ab 1. März 1994 ohne gesetzliche Erben: spätestens 6 Monate nach Anzeige der Unternehmensveräußerung, ab dem auf die Veräußerung folgenden Zinstermin, darf der Vermieter den MZ auf den zum Zeitpunkt der Übergabe der Hauptmietrechte angemessenen Hauptmietzins, unter Berücksichtigung der Branchenangemessenheit, sofort in vollem Ausmaß anheben.

3.4. Mietgegenstand

Der Mietgegenstand ist im § 1 MRG (siehe Punkt 2.1.) geregelt, welcher besagt, dass unter einem Mietgegenstand iSd MRG eine Räumlichkeit zu Wohn- oder Geschäftszwecken zu verstehen ist.

3.4.1. Wohnung

Unter einer (selbstständigen) Wohnung wird ein „in sich baulich abgeschlossener Teil eines Gebäudes, der geeignet ist, der Befriedigung des individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen“ verstanden, die Räumlichkeiten können sich auch auf mehrere Etagen erstrecken, eine bloß vorübergehende und durch bloße Sanierungsmaßnahmen behebbare momentane Unbenützbarkeit schadet nicht.

Eine Vermietung zu Wohnzwecken kann auch dann vorliegen, wenn die Mieterin (juristische Person) nicht selbst im Mietobjekt wohnen kann (sondern nur etwa deren Mitarbeiter).[24]

Das Wohnungseigentumsgesetz 2002 definiert den Begriff „Wohnung“ wie folgt:

Eine Wohnung ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen.[25]

Hinzu zu zählen sind auch mitgemieteten Flächen, Garagen, sonstige neutrale Räumlichkeiten aber auch Einrichtungsgegenstände, Geschäftsschilder, etc.

3.4.2. Teile von Wohnungen[26]

Unter einem Teil einer Wohnung sind einzelne Zimmer, nicht aber Teile von Zimmern, die zu Wohnzwecken dienen, zu verstehen. Im Falle der Vermietung von einem Zimmer und der Mitbenützung eines WC, ist der Mietgegenstand in Kat D einzuordnen.

3.4.3. Geschäftsräume[27]

Ausschlaggebend für das Zustandekommen einer Geschäftsraummiete ist die konkludent zustande gekommene Absicht über den Vertragszweck der Vertragsparteien, nicht aber die baurechtliche Widmung des Mietgegenstandes. Auch muss die geschäftliche Tätigkeit nicht gewinnorientiert sein (zB Studentenverbindungen, Vereine, etc.).

3.4.4. Nicht-Mietgegenstand[28]

Sofern nicht von Mitmiete auszugehen ist, zählen Teile von Geschäftsräumlichkeiten, Stapelparker, neutrale Objekte und bewegliche Sachen nicht zu den Mietgegenständen.

---

[24] vgl. Dirnbacher, Wolfgang: MRG idF der WRN 2006, Stand 1.2.2007, S. 26: ÖVI

[25] Wohnungseigentumsgesetz: verfügbar unter: www.ris.bka.gv.at/bundesrecht, Zugriff am 21. Februar 2008

[26] vgl. Dirnbacher, Wolfgang: MRG idF der WRN 2006, Stand 1.2.2007, S. 27: ÖVI

[27] vgl. Dirnbacher, Wolfgang: MRG idF der WRN 2006, Stand 1.2.2007, S. 27: ÖVI

[28] vgl. Dirnbacher, Wolfgang: MRG idF der WRN 2006, Stand 1.2.2007, S. 31: ÖVI

Teile von Geschäftsräumlichkeiten	Vermietung eines Raumteiles zum Zwecke der Aufstellung eines Schreibtisches
Stapelparker	Hebevorrichtung zur Platzsparenden Verwahrung von Kraftfahrzeugen
Neutrale Objekte und Flächen aller Art	Bestandobjekte, die nicht Wohn- oder Geschäftszwecken dienen (Garage, Hobbyraum). Dabei kommt es nicht auf die Tauglichkeit, sondern auf die tatsächliche Verwendung an. Flächen die zum Zwecke der Bebauung vermietet wurden.
Bewegliche Sachen	Ausnahme Superädifikat, wenn dieses zu Wohn- oder Geschäftszwecken dient

3.5. Indirekte Merkmale

3.5.1. Lage

Dass die Lage einer Liegenschaft eines der wichtigsten Kriterien bei der Bewertung einer Immobilie darstellt, ist einer der wichtigsten Grundsätze. Das Image einer Gegend – Genius Loci - ist nun einmal – zu mindest kurz- und mittelfristig - nicht veränderbar!

Zu unterscheiden sind hier Makro- und Mikrolage bzw. die Lage innerhalb eines Gebäudes:
Die Makrolage bezieht sich auf die Beschreibung des den die Liegenschaft umgebenden Ballungsraums (Stadt, Ort, Bezirk). Eine Liegenschaft sollte aber nicht pauschal nach ihrem Makrostandort beurteilt werden – weder in positiver noch in negativer Hinsicht. Zur genaueren Betrachtung ist der Mikrostandort wesentlich aussagekräftiger.

Die Mikrolage beschreibt die direkte Umgebung des Bewertungsgegenstandes im Bezug auf einzelne harte und weiche Standortfaktoren. Nachstehend einige der wichtigsten Kriterien:

- **Verkehrslage:** öffentliche und individuelle Erschließung, Parkplätze
- **Infrastruktur:** öffentlich und gewerblich (Schulen, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ämter/Behörden etc.)
- **Zentralität:** zu wichtigen Punkten je nach Liegenschaftsart; zB Stadtzentrum, Parks, Sehenswürdigkeiten, Flughafen, etc.

- **Bevölkerungsstruktur:** hoher Anteil an Akademikern, Ausländeranteil

Kranewitter sagt hierzu, dass sich eine besonders ungünstige oder gute Lage bereits im Bodenwert niederschlägt, sie aber in manchen Fällen auch noch weitere Auswirkungen auf den Wert eines Gebäudes haben kann, zB ein Wohnhaus in unmittelbarer Nähe einer Fabrik.

Die Lage eines Mietgegenstandes innerhalb des Gebäudes hat im Weiteren vor allem Auswirkungen auf dessen Vermietbarkeit und die Höhe des Hauptmietzinses (Bildung des Richtwertmietzinses, siehe 4.1.2.). Die Höhe der Abschläge resultiert aus der Festsetzung von Nutzwerten.

Beiratsempfehlung für Wien: [29]

Stockwerkslage

- unterstes Wohngeschoss unter Niveau	→	Abschlag 15 % bis 30 %
- unterstes Wohngeschoss niveaugleich	→	an der Straße: Abschlag 5 % bis 15 % hofseitig: Abschlag bis 10 %
- unterstes Wohngeschoss bis 2,5 m über Niveau (im Mittel)	→	unmittelbar an der Straße: Abschlag bis 10 % → hofseitig: Abschlag bis 5 %
- erster Stock (zweites Hauptgeschoss)	→	kein Zu- oder Abschlag
- ab dem zweiten Stock (drittes Hauptgeschoss)	→	Zuschlag von 1,5 %
- Abstrich für nicht vorhandenen Lift, ab dem zweiten Stock, pro Stock	→	Abschlag von 4 %

Lage innerhalb des Stockwerkes

- Lage mit Beeinträchtigungen durch Lärm oder Geruch	→	durchschnittlich: keine Auswirkung → überdurchschnittlich: Abschlag bis 20 %
- besondere Grün- oder Ruhelage	→	Zuschlag bis 20 %

[29] Kothbauer Christoph, Malloth Thomas, Rücklinger Gottfried (2006): Mietrechtsgesetz Wohnungseigentumsgesetz Energie-Vorlage-Gesetz, S. 52 ff: Manz Crossmedia GmbH & Co KG

- Beeinträchtigungen wie schlechte Belichtung, Nordlage, enge Verbauung → Abschlag bis 5 %
- besondere Vorzüge wie besonders gute Belichtung, Südlage oder Fernblick → Zuschläge bis 5 %

Für die Berechnung der Höhe der Zu- und Abschläge ist weiters ausschlaggebend, welche Wohnungsteile vom jeweiligen Umstand betroffen sind!

3.5.2. Größe

Die Definition der Nutzfläche[30] ist ua dem § 2 Abs 7 WEG zu entnehmen:

Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche eines Wohnungseigentumsobjekts abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Zubehörobjekte im Sinne des Abs. 3 sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen; für Keller- und Dachbodenräume gilt dies jedoch nur, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind.

Die Nutzfläche eines Mietgegenstandes bildet die Grundlange für Berechnungen, wie die Höhe des Mietzinses oder den auf den Mietgegenstand anfallenden Betriebskostenanteil, sie ist aber auch ausschlaggebendes Kategoriemerkmal für Wohnungen der Kat A, die eine Mindestnutzfläche von 30 m² aufweisen müssen.

Weicht die in einem Mietvertrag ausgewiesene Nutzfläche eines Mietgegenstandes um mehr als 3 % von der tatsächlichen Nutzfläche ab, kann ein Mieter die Neuvermessung seines Mietgegenstandes bei der Schlichtungsstelle/Bezirksgericht veranlassen und somit auch die Neuberechnung des von ihm zu entrichtenden Mietzinses und den auf den Mietgegenstand entfallenden Betriebskostenanteiles.

---

[30] Wohnungseigentumsgesetz: verfügbar unter: www.ris.bka.gv.at/bundesrecht, Zugriff am 1. Jänner 2008

Stellt sich heraus, dass die Nutzfläche größer ist als angegeben, können dem Mieter sowohl ein höherer neuberechneter Hauptmietzins als auch ein höherer Anteil an den Betriebskosten verrechnet werden, wurde ursprünglich ein Pauschalmietzins vereinbart, kann keine Erhöhung des Mietzinses begehrt werden.

3.5.3. Ausstattung

Im § 15a MRG sind vier Ausstattungskategorien genannt, die in vielfacher Hinsicht immer wieder von Bedeutung sind. Sie stellen insbesondere die Grundlage für die Berechnung des zulässigen HMZ beim Großteil der dem MRG unterliegenden Wohnungen dar.

Kategorie A

Brauchbarer Zustand: die Wohnung ist zum sofortigen Gebrauch geeignet, darf also keine gröberen Mängel (zB veraltete elektrische Anlagen) aufweisen. Ein Mangel ist dann als grob zu beurteilen, wenn er nur durch aufwändige Arbeiten zu beheben ist.

Die NFL muss mindestens **30 m²** betragen

Die Wohnung muss mindestens aus einem **Zimmer**, einer **Küche/Kochnische**, einem **Vorraum**, einem **WC** und einer, dem zeitgemäßen Standard entsprechenden **Badegelegenheit**, bestehen.

Die Wohnung muss mittels **Zentralheizung/Etagenheizung** oder einer **gleichwertigen stationären Heizung** beheizbar sein, dh die Beheizbarkeit aller bewohnbaren Räume, ohne den Mieter mit unzumutbaren energiewirtschaftlichen Betriebskosten zu belasten, muss gegeben sein.

Weiters muss eine **Warmwasseraufbereitung** außerhalb des Bades vorhanden sein.

Kategorie B

Brauchbarer Zustand

ein Zimmer

Küche/Kochnische

Vorraum

WC und Badegelegenheit im zeitgemäßen Standard

Kategorie C	Brauchbarer Zustand Wasser und WC im Wohnungsinneren
Kategorie D „neu“	Brauchbarer Zustand
Kategorie D	Nichtbrauchbarer Zustand, oder Kein Wasser, und/oder WC im Wohnungsinneren

Für die Beurteilung der Ausstattungskategorie ist der Zustand der Wohnung zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages, also die Urkategorie maßgebend.

Kategorieausgleich: zu beachten ist, dass bei Fehlen eines Kategoriemerkmales, die Wohnung in einer höheren Kategorie einzuordnen ist, wenn das fehlende Merkmal durch ein oder mehrere Merkmale einer höheren Kategorie ersetzt werden kann. Dabei ist auf die Gleichwertigkeit der Merkmale zu achten: Ein fehlendes WC im Inneren der Wohnung kann keinesfalls durch Vorzimmer ersetzt werden, die Wohnung wäre jedenfalls als Kat D einzustufen. Hinsichtlich des Fehlens eines Ausstattungsmerkmales der Kat A, ist ein Ausgleich niemals möglich, da es neben den im Gesetz genannten Kriterien keine weiteren wesentlichen Ausstattungskriterien gibt (eine Sauna oder Klimaanlage werden nicht als relevant angesehen und führen daher zu keiner Substitution).[31].

Darüber hinaus kann sich eine über- oder unterdurchschnittliche Ausstattung der „Mietrechtlichen Normwohnung“ ebenfalls noch auf die Höhe des HMZ auswirken. Dabei ist zu beachten, dass dem Mieter das Recht der Nutzung bereits zum Zeitpunkt der Anmietung eingeräumt werden muss bzw. eine bauliche Verbindung zu dieser Sonderausstattung gegeben sein. Beispielsweise sein hier genannt:

- weiteres Badezimmer → Zuschlag 2,5 % bis 10 %
- Balkon, Terrasse → Zuschlag bis 10 %
- Garten (ohne gesondertes Entgelt) → Zuschlag bis 50 %
- kein Kellerabteil → Abschlag bis 2,5 %
- keine Dachbodenbenützung → Abschlag bis 5 %

[31] Dirnbacher, Wolfgang: MRG idF der WRN 2006, Stand 1.2.2007, S. 211: ÖVI

4. Arten mietvertraglicher Vereinbarungen

4.1. Hauptmietzins

Ein wesentliches Merkmal der Miete ist die Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter über ein Entgelt für die Überlassung des Mietgegenstandes. Im Vollanwendungsbereich des MRG gibt es folgende Arten der Mietzinsbildung:

- angemessener Hauptmietzins gem. § 16 Abs 1 MRG, § 46c MRG, § 9 Abs 4 RBG (siehe 4.1.1.)
- Richtwertmietzins gem. § 16 Abs 2 bis Abs 4 MRG, RichtWG (siehe 4.1.2.)
- Hauptmietzins für Wohnungen der Kat D gem. § 16 Abs. 5 und 6 MRG (siehe 4.1.4.)
- Altmietzinse, wie zB Friedenskronenzins, Kategoriemietzins (siehe 4.1.3.)

Unter bestimmten Voraussetzungen kann es in unterschiedlichen Situationen zu weiteren Bestimmungen des MRG über die Bildung des HMZ kommen:

- „15-tel Anhebung“ (siehe Seite 31), Hauptmietzins gem. § 46a MRG
- Erhöhung des HMZ gem. § 18 MRG (siehe 4.1.10.)
- Mietzins auf Grund förderungsrechtlicher Bestimmungen gehen den Regelungen des MRG vor, zB gem. § 46 WFG 1984

4.1.1. Angemessener Mietzins gem. § 16 Abs 1 und § 46c MRG, § 9 Abs 4 RBG

Die Höhe des angemessenen Hauptmietzinses richtet sich im Wesentlichen nach den Marktverhältnissen. Im Unterschied zum freivereinbarten Mietzins unterliegt der angemessene HMZ einer nachträglichen behördlichen Überprüfungs- bzw. Herabsetzungsmöglichkeit.

Die Anwendung des HMZ nach den Vorschriften des angemessenen HMZ kommt in folgenden Fällen zur Anwendung[32]:

Geschäftsräumlichkeiten gem. § 16 Abs 1 Zif 1 MRG	Geschäftsräume, Büros, Magazine, Werkstätten
Mietgegenstände in Neubauten gem. § 16 Abs 1 Zif 2 MRG	in Gebäuden mit Baubewilligung ab 9. Mai 1945 in Um-, Auf-, Ein- und Zubauten mit Baubewilligung ab 9. Mai 1945
Mietgegenstände in denkmalgeschützten Geb. gem. § 16 Abs 1 Zif 3 MRG	wenn der Eigentümer ab dem 8. Mai 1945 erhebliche Eigenmittel zur Erhaltung des Gebäudes aufwenden musste
Wohnungen gem. § 16 Abs 1 Zif 4 MRG	der Kat A oder B mit einer NFL von mehr als 130 m² im Falle einer Neuvermietung binnen 6 Monaten oder nach der Durchführung von Verbesserungsarbeiten binnen 18 Monaten
Vereinbarungen gem. § 16 Abs 1 Zif 5 MRG	Vereinbarungen über die Anwendung des angemessenen MZ in Schriftform, sofern ein unbefristetes MV vorliegt und seit der Übergabe des MG mehr als ein Jahr verstrichen ist gem. § 16 Abs 1 Zif 5
Übergangsbestimmung Wohnungen gem. § 46c MRG	Neuvermietungen der Kat A oder B in ordnungsgemäßem Zustand, deren Standard vom Vermieter nach dem 31. Dezember 1967 durch Zusammenlegung von Wohnungen der Kat B, C oder D durch eine andere bautechnische Aus- oder Umgestaltung größeren Ausmaßes einer oder mehrer Wohnungen der Kat B, C oder D oder sonst unter Aufwendung erheblicher Mittel angehoben wurde, bzw.

[32] vgl. Kothbauer Christoph, Malloth Thomas, Rücklinger Gottfried (2006a): Mietrechtsgesetz Wohnungseigentumsgesetz Energie-Vorlage-Gesetz, S. 45f: Manz Crossmedia GmbH & Co KG

	Wohnungen der Kat C in ordnungsgemäßem Zustand, deren Standard vom Vermieter nach dem 31. Dezember 1967 durch Zusammenlegung von Wohnungen der Kat D oder sonst unter Aufwendung erheblicher Mittel angehoben wurde, sofern der Vermieter die Arbeiten zur Standardanhebung jeweils vor dem 1. Oktober 1993 tatsächlich begonnen hat. Ein angemessener HMZ kann hierbei jedoch nur in den ersten zwanzig Jahren ab Abschluss der Arbeiten zur Standardanhebung begehrt werden, danach werden die Beschränkungen des Richtwertsystems wirksam (§ 46c MRG)
Begünstigte Rückzahlung gem. § 9 Abs 4 RBG 1987	für Wohnungen in Häusern, die unter Zuhilfenahme von geförderten Darlehen des WWF, die vorzeitig rückbezahlt wurden, wieder in Stand gesetzt wurden

Für Geschäftsräume, die den Zinsbildungsvorschriften des MRG unterliegen, kann immer der angemessene MZ vereinbart werden. Den Geschäftsraummieter und Unternehmer iSd. § 1 Abs 1 KSchG trifft die Rügepflicht, sofern er die Angemessenheit des MZ bestreiten will.

Bei befristeten Mietverhältnisse für Wohnungen ist gem. § 16 Abs 7 MRG ein Befristungsabschlag von 25 % abzuziehen.

4.1.2. Hautmietzins nach dem Richtwertsystem gem. § 16 Abs 2 bis Abs 4 MRG, RichtWG

Der Richtwert kommt dann zur Anwendung, wenn keine angemessene Miete (siehe 4.1.1.) verlangt werden kann oder das Objekt nicht unter Kategorie D unbrauchbar fällt.

Für die Berechnung des Richtwertmietzinses sind die je Bundesland gesondert festgelegten Richtwerte (als Verordnung des Bundesministeriums für Justiz) als Grundlage heranzuziehen. Die Änderung der Richtwerte erfolgt jeweils jährlich zum 1. April. Bei bestehenden Verträgen kann, unter Einhaltung einer 14-tägigen Frist zum darauf folgenden Zinstermin, eine Wertanpassung erfolgen.

Der Richtwert ist jener Betrag, der für die mietrechtliche Normwohnung festgesetzt ist:

- Nutzfläche zwischen 30 m² und 130 m²
- Brauchbarer Zustand
- Zimmer, Küche/Kochnische, Vorraum, Badegelegenheit in zeitgemäßem Standard, WC
- Etagenheizung oder gleichwertige stationäre Heizung
- In einem Gebäude mit ordnungsgemäßem Zustand
- auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage („Gründerzeitviertel" – Gebäudebestand, welcher hauptsächlich zwischen 1870 und 1917 errichtet wurde und überwiegend mangelhaft ausgestattete Wohnungen – Kat D – aufgewiesen hat.)

Bei befristeten Mietverhältnissen für Wohnungen ist gem. § 16 Abs 7 MRG ein Befristungsabschlag von 25 % abzuziehen.

4.1.3. Hautmietzins nach dem KatgorieMZ gem. § 16 Abs 2 MRG

Ein Kategoriemietzins gilt nach dem Mietrechtsgesetz 1981 nur für Mietverhältnisse in Wohnungen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen, die vor dem 30. Juni 1953 errichtet wurden und die zwischen 1. Jänner 1982 und vor dem 1. März 1994 abgeschlossen wurden.

Vor Inkrafttreten des MRG 1982 bis zur Novellierung des durch das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz galt im Falle einer Neuvermietung grundsätzlich der Kategoriemietzins als Mietzinsobergrenze. Je nach Ausstattung der Wohnung durfte ein bestimmter Betrag pro m² NFL nicht überschritten werden. Durch das 3. WÄG haben die Ausstattungskategorien jedoch an Bedeutung verloren, es werden aber noch weiterhin verschieden Rechtsnachfolgen daran geknüpft, wie zB die Vorschreibung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages.

Die im Gesetz angeführten Kategoriebeiträge sind jene, die bei Inkrafttreten des 3. Wohnrechtsänderungsgesetz gegolten haben und werden diese jährlich durch das Justizministerium an die Inflation angepasst, sobald sich der Verbraucherpreisindex um mehr als 5 % verändert.

Kategoriebeiträge ab dem 1. September 2006:

	Kategorie A	Kategorie B	Kategorie C (D brauchbar)	Kategorie D (D unbrauchbar)
pro m² NFL p.m.	€ 2,91	€ 2,19	€ 1,46	€ 0,73

Der angeführte Kategoriebeitrag der entsprechenden Ausstattungskategorie wird dann mit der Anzahl der m² NFL multipliziert.

4.1.4. Kategorie D-Hauptmietzins gem. § 16 Abs 5 und Abs 6 MRG

Diese Bestimmung gilt für Wohnungen der Kat D, wenn kein angemessener Mietzins vereinbart werden kann und die Wohnung in

- brauchbarem Zustand („D brauchbar“): derzeit € 1,46/m² NFL und Monat
- unbrauchbarem Zustand („D unbrauchbar“ kein Wasser/WC im Inneren der Wohnung): derzeit € 0,73/m² NFL und Monat

Bei befristeten Mietverhältnissen für Wohnungen ist gem. § 16 Abs 7 MRG ein Befristungsabschlag von 25 % abzuziehen.

4.1.5. Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag

Als mit Inkrafttreten des MRG 1982 die Kategoriemietzinse eingeführt wurden, stellt sich die Frage der Anhebung der niedrigen Mietzinse in Altverträgen. In jenen Fällen, in denen der Hauptmietzins niedriger war als 2/3 des Kategoriemietzinses, ermöglichte man dem Vermieter formell zwar nicht die Anhebung, wohl aber die Differenz als Erhaltungsbeitrag einzuheben. Er musste allerdings die eingehobenen Beiträge innerhalb von 10 Jahren für Erhaltungsarbeiten verwenden, ansonsten wären diese zurück zu zahlen gewesen. Seit der Novelle 1985 durfte er auch Verbesserungsarbeiten damit finanzieren, seit dem sprach man vom Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag EVB.

Kurz nachdem erstmals unverbrauchte Beträge zurückzuzahlen gewesen wären, brachte das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz eine Übergangsbestimmung, wonach sie vorläufig nicht rückerstattet werden mussten. Dem Vermieter wurde die Möglichkeit eingeräumt, sich bis spätestens 31. Mai 1994 gegenüber den Mietern zu verpflichten, alle bis zum Inkrafttreten des 3. Wohnrechtsänderungsgesetz eingehobenen EVB bis zum 31. Dezember 1996 vollständig zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zu verwenden. In diesem Fall durfte er damit, anders als nach

früherer Rechtslage, auch solche Arbeiten finanzieren, deren Kosten durch die Mietzinsreserve gedeckt gewesen wären. Hat der Vermieter die Verpflichtungserklärung abgegeben, dann konnten die Beiträge, die er nicht entsprechend verwendet hat, seit 1. Februar 1997 zurückgefordert werden. Gab der Vermieter keine solche Verpflichtungserklärung ab, galt für die Verwendung und Rückzahlung der EVB alt die frühere Rechtslage weiter. Lediglich die Bestimmung, dass im Fall eines seit der Einhebung eingetretenen Mieterwechsels der nunmehrige Mieter rückforderungsberechtigt sein sollte, wurde dahingehend geändert, dass die nicht verbrauchten Beträge demjenigen zurückzuzahlen sind, der sie entrichtet hat.

Das 3. WÄG stellte die neu eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge dem Hauptmietzins gleich. Sie sind gemeinsam mit den Hauptmietzinseinnahmen zu verrechnen. Im Ergebnis handelt es sich daher um eine Anhebung niedriger Hauptmietzinse, die bei allen vor dem 1. März 1994 geschlossenen Mietverträgen vorgenommen werden kann.

Allerdings gelten für die erstmalige Vorschreibung bestimmte Vorschriften und Inhaltserfordernisse gem. § 45 Abs 2 MRG. Werden diese nicht eingehalten, sind die Vorschreibungen nicht wirksam, was zur Folge hat, dass der Mieter die dennoch bezahlten Beträge zurück fordern kann. Nach der Rechtssprechung bedarf es für die Einhebung des EVB neu einer nach dem Inkrafttreten des 3. WÄG erfolgten neuerlichen Vorschreibung, auch wenn davor bereits ein EVB eingehoben wurde.

An der Berechnung des EVB hat sich nicht viel geändert. Voraussetzung der Einhebung ist, dass der bisher zu entrichtende Hauptmietzins einen bestimmten Betrag (Ausgangswert grundsätzlich 2/3 des Kategoriemietzinses) nicht erreicht. Der EVB errechnet sich dann als Differenz zwischen den beiden Beträgen, sodass im Ergebnis der Hauptmietzins auf rund 2/3 des Kategoriemietzinses angehoben wird. Bei Geschäftsräumlichkeiten erfolgt die Anhebung auf denselben Betrag wie bei Wohnungen der Kat A (höchstens aber auf 2/3 des angemessenen Hauptmietzinses). Bei Wohnungen der Kat D unbrauchbar erfolgt hingegen die Anhebung nunmehr auf den vollen Kategoriemietzins und die Kat D brauchbar wurden der Kat C gleichgestellt.

Zur Berechnung des EVB benötigt man demnach die Höhe des Hauptmietzinses und die Nutzfläche sowie bei Wohnungen die Urkategorie. Die Kategorie ist also nach der Ausstattung im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages zu beurteilen.

Heute wird nicht mehr vom EVB, sondern von der Wertbeständigkeit des Mietzinses gesprochen. Im Rahmen der Ertragswertermittlung sind somit allfällige, in der Zinsliste ausgewiesene Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge – heute eine Bestandteil des Hauptmietzinses - als Teil des Rohertrages zu berücksichtigen.

4.1.6. WWF

Das Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz aus dem Jahr 1948 sah die Förderung des Wiederaufbaus kriegszerstörter Gebäude vor. Hierfür wurden Fondmittel zur Verfügung gestellt, welche langfristig zurückzuzahlen waren. Das RBG 1971 ermöglichte die vorzeitige Rückzahlung des Darlehens unter teilweisem Nachlass der offenen Darlehensschuld. Machte der Liegenschaftseigentümer von dieser Möglichkeit Gebrauch, so gelten die Mietzinsobergrenzen des MRG für jede nach der Rückzahlung erfolgte Vermietung nicht, dh der Mietzins kann frei vereinbart werden.

Hievon ist das RBG 1987 zu unterscheiden, das nach vorzeitiger begünstigter Rückzahlung die Vereinbarung des angemessenen Hauptmietzinses gem. § 16 Abs 1 MRG erlaubt.

Voraussetzung für diese Begünstigung ist jedoch sowohl beim RBG 1971 als auch beim RBG 1987, dass es sich um einen von der Tilgung betroffenen Mietgegenstand handelt. Diese Frage ist nach den im Zeitpunkt der Darlehensgewährung geltenden förderungsrechtlichen Mietzinsbildungsvorschriften wie folgt zu beantworten: Erging die Entscheidung über das Fondansuchen vor dem 1. September 1952, so sind nur jene Mietgegenstände betroffen, zu deren Wiederherstellung Fondmittel verwendet wurden. Die Verwendung solcher Mittel für allgemeine Teile des Hauses genügt daher nicht. Erfolgte die Bewilligung des Darlehens nach dem 31. August 1952, jedoch vor dem 15. August 1954, so kommt die Novelle 1952 zur Anwendung, wonach es schon genügt, wenn allgemeine Teile des Hauses mit Fondhilfe wieder hergestellt wurden. Dasselbe gilt nach der Novelle 1954 (Bewilligung nach dem 14. August 1954, jedoch vor dem 1. Februar 1967), allerdings mit der Ausnahme, dass die Wiederherstellung allgemeiner Teile mittels Fondhilfe dann nicht genügt, wenn der betreffende Mietgegenstand zwar beschädigt worden war, für dessen Wiederherstellung aber keine Fondmittel verwendet wurden (etwa weil die Wiederherstellungskosten der Vermieter aus Eigenmitteln oder der Mieter getragen hat). Die Akten, aus denen sich diese Daten sowie eine allfällige

Inanspruchnahme des RBG 1971 oder des RBG 1987 ergeben, werden beim Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit (www.bmwa.gv.at) geführt.

4.1.7. Wertsicherung gem. §16 Abs 6 und 9 MRG

Die Wertsicherung eines Hauptmietzinses erfolgt idR immer unter Bezugnahme des VPI Verbraucherpreisindexes. In den meisten Fällen wird im Mietvertrag ein Schwellenwert, zB 5 %, vereinbart. Erst bei Überschreitung dieses Schwellenwertes erfolgt auch tatsächlich eine Wertanpassung. Der VPI wird jeden Monat von der Statistik Austria, vormals Statistisches Zentralamt, im Laufe des übernächsten Monats verlautbart, mietrechtlich wirksam wird dieser erst mit der auf die Verlautbarung folgenden übernächsten Monat.

Trotz gesetzlicher Valorisierung der Richtwerte und Kategoriebeiträge, gilt nur eine ausdrücklich vereinbarte Wertsicherung der Mietzinse. Zum Wirksamwerden einer solchen Wertsicherungsvereinbarung sind die zwingenden Vorschriften einzuhalten, schon bei Nichteinhaltung einzelner Vorschriften wird die gesamte Wertsicherungsvereinbarung außer Kraft gesetzt bzw. sind die Wertsicherungen unklar vereinbart gilt im Zweifel die für den Mieter am günstigsten ausfallende Vereinbarung. Wertsicherungen sind auch nur soweit zulässig, insofern der wertgesicherte HMZ den im Falle einer Neuvermietung zulässige HMZ nicht überschritten wird. Ein Erhöhungsbegehren muss dem Mieter schriftlich und mindestens 14 Tage vor dem Zinstermin, zu dem die Erhöhung begehrt wird, zur Kenntnis zu bringen. Eine rückwirkende Geltendmachung ist jedenfalls unwirksam.

Zur Berechnung der Anhebung des Mietzinses aufgrund einer Wertsicherungsvereinbarung wird der bisherige Mietzins durch den im Mietvertrag vereinbarte Basis-Indexwert dividiert und mit dem den Schwellenwert überschreitenden Indexwert multipliziert:

→ Mietzins neu = Mietzins alt / Index alt * Index neu

Der den Schwellenwert überschreitende Indexwert ist sodann der Basis-Indexwert für die nächste Anpassung des Mietzinses aufgrund der Wertsicherungsvereinbarung.

§ 16a MRG: Bereits die MRG-Novelle 1985 normierte die generelle Unwirksamkeit von Zinsanpassungsklauseln, die vor allem in älteren Mietverträgen zu finden waren,

wonach sich ein vereinbarter Hauptmietzins erhöhen würde, wenn gesetzliche Vorschriften geändert werden würden. Vereinbarungen dieser Art sind unwirksam.

Im nationalen Ertragswertverfahren werden die Reinerträge der Liegenschaft durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder zuletzt erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer ermittelt.[33] Die Wertsicherung wird also nach dem Zeitpunkt des Bewertungsstichtages auf Restnutzungsdauer der Liegenschaft außer Acht gelassen. Bei der Discounted-Cash-Flow-Methode hingegen werden durch einen jährlichen Zuschlag, welcher die zu erwartende Inflationsrate abbildet, die auf die jeweilige Restnutzungsdauer einer Immobilie lukrierbaren zukünftigen Liegenschaftsreinerträge einer Wertsicherung unterzogen. Somit bietet nur das Discounted-Cash-Flow-Verfahren dem Sachverständigen die Möglichkeit zukünftige Wertsicherungen abzubilden, nicht aber ein nationales Wertermittlungsverfahren.

4.1.8. Pauschalmietzins

Im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes besteht der (Gesamt-)Mietzins aus folgenden Bestandteilen:

- Hauptmietzins,
- die auf den Bestandgegenstand anfallenden Betriebskosten inklusive der auf die Liegenschaft anfallenden öffentlichen Abgaben, die auf den Bestandgegenstand anfallenden besonderen Aufwendungen,
- ein etwaiges angemessenes Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder
- sonstige Leistungen des Vermieters und
- die darauf entfallende Umsatzsteuer.

Gibt es keine Gliederung des (Gesamt-)Mietzinses in diese einzelnen Bestandteile, so spricht man von einem Pauschalmietzins. Der Vermieter muss in solchen Fällen auch keine Jahresabrechnung für die Betriebskosten erstellen, der Mieter kann die Höhe eines Pauschalmietzinses aber auf seine Zulässigkeit überprüfen lassen. Auf Antrag von

[33] vgl. ÖNORM B 1802 (1997): Liegenschaftsbewertung - Grundlagen, S. 3: Österreichisches Normungsinstitut

Mieter oder Vermieter kann gem. § 15 Abs 4 MRG bei der Schlichtungsstelle oder Gericht eine Aufspaltung des Pauschalmietzinses in einen aufgegliederten Mietzins begehrt werden. Dies zieht idR ein Mietzinserhöhung mit sich, weil die Betriebskosten dann nach ihrer tatsächlichen und aktueller Höhe überwälzt werden können, während der im Pauschalmietzins dafür angesetzte Mietzinsteil im Laufe der Zeit immer geringer werden würde, im Verhältnis zu den tatsächlichen Betriebskosten (insbesondere dann, wenn der Pauschalmietzins nicht wertgesichert war). Diese Erhöhung wird ab dem übernächsten Zinstermin ab Antragsstellung fällig.

4.1.9. Mietzinsvorauszahlung

Das Mietrechtsgesetz selbst enthält keine Bestimmungen über Mietzinsvorauszahlungen, sie wird aber von der Rechtsprechung akzeptiert. Bei der „echten“ Mietzinsvorauszahlung zahlt der Mieter ein bestimmter Betrag an den Vermieter, der auf die monatlich anfallende Miete über einen bestimmten Zeitraum angerechnet wird und dadurch der Mieter für diesen bestimmten Zeitraum weniger Miete zahlt. Die Vereinbarung wird vom Gesetz nur geduldet, wenn ein gewidmeter Zeitraum im Vorhinein festgelegt wird (gilt sonst als verbotene Ablöse). Wird das Mietverhältnis vor Ablauf der vereinbarten Vorauszahlungsdauer beendet, wird dem Mieter der vorausbezahlte Betrag aliquot zurückerstattet, diese Rückzahlungspflicht darf nicht ausgeschlossen werden. Dauert das Mietverhältnis länger als der berechnete Zeitraum der Vorauszahlung, erhöht sich der monatlich zu bezahlende Mietzins nach Ablauf dieser Zeit auf die volle Höhe.

Der Vorteil für den Vermieter ist, am Beginn eines Mietverhältnisses einen größeren Geldbetrag zur Verfügung zu haben, der Vorteil des Mieters liegt darin, monatlich einen verhältnismäßig geringeren Mietzins zahlen zu müssen.

Bei der Bewertung von Mietzinsvorauszahlungen sind die rechtliche Durchsetzbarkeit und der Berechnungsmodus zu überprüfen. In der Berechnung des Ertragswerts sind hierbei die ungekürzten Mietzinse von Bedeutung, da dem Eigentümer nach Ablauf der Anrechnungszeit wieder die ungekürzten Mietzinse zufließen. Unter Berücksichtigung von Indexanpassungen ist der ursprünglich vereinbarte Hautmietzins zum Bewertungsstichtag auf- oder abzuwerten. Nach Abzug der zum Bewertungsstichtag noch aushaftenden Summe an MZ-Vorauszahlungen ergibt sich der Verkehrswert.[34]

4.1.10. Erhöhung des Hauptmietzinses gem. §§ 18ff MRG

Je mehr Altmietverträge mit niedrigem HMZ in einem Haus vorhanden sind, und je schlechter der Erhaltungszustand des Hauses, desto eher kommt die Erhöhung der Hauptmietzinse gem. § 18 MRG in Betracht. Bei einer notwendigen Finanzierung von Erhaltungsarbeiten am Gebäude, kann vom Vermieter – auch gegen den Willen des Mieters – eine vorübergehende Erhöhung des Hauptmietzinses begehrt werden. Voraussetzung dafür ist, dass die Kosten für die durchzuführenden Arbeiten nicht aus der Hauptmietzinsreserve der letzten 10 Jahre inkl. der unverbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, und den in den nächsten 10 Jahren zu erwartenden Hauptmietzinseinnahmen gedeckt werden können.

Erhaltungsarbeiten sind in § 3 Abs 2 MRG[35] aufgezählt und von nützlichen Verbesserungsarbeiten zu unterscheiden:

- Arbeiten zur Erhaltung allgemeiner Teile des Hauses
- Arbeiten zu Erhaltung der Mietgegenstände des Hauses, wenn es sich dabei um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt, oder wenn sie erforderlich sind, um einen Mietgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben
- Arbeiten, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden, der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen, wie im besonderen von zentralen Wärmeversorgungsanlagen, Personenaufzügen oder

[34] vgl. Bienert, Funk: Immobilienbewertung Österreich, 1. Auflage, S. 594, Wien: Edition ÖVI Immobilienakademie

[35] Mietrechtsgesetz: verfügbar unter: www.ris.bka.gv.at/bundesrecht, Zugriff am 1. Jänner 2008

zentralen Waschküchen erforderlich sind, es sei denn, dass alle Mieter des Hauses für die gesamte Dauer ihres Mietvertrages auf die Benützung der Anlage verzichten; ist die Erhaltung einer bestehenden Anlage unter Bedachtnahme auf die Kosten der Errichtung und des Betriebes einer vergleichbaren neuen Anlage wirtschaftlich nicht vertretbar, so ist anstelle der Erhaltung der bestehenden Anlage eine vergleichbare neue Anlage zu errichten

- die Neueinführungen oder Umgestaltungen, die kraft öffentlichrechtlicher Verpflichtungen vorzunehmen sind, wie etwa der Anschluss an eine Wasserleitung oder an eine Kanalisierung, die Installation von geeigneten Schutzvorrichtungen für die Energieversorgung oder von Geräten zur Feststellung des individuellen Energieverbrauchs;
- die Installation von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauchs oder die der Senkung des Energieverbrauchs sonst dienenden Ausgestaltungen des Hauses, von einzelnen Teilen des Hauses oder von einzelnen Mietgegenständen, wenn und insoweit die hiefür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und den zu erwartenden Einsparungen stehen

Ausnahmsweise können nützliche Verbesserungsarbeiten miteinbezogen werden, wenn sie im Rahmen einer nach dem Wohnhaussanierungsgesetz geförderten Sanierung erfolgen.

Über Antrag bei der Schlichtungsstelle oder Bezirksgericht kann der Liegenschaftseigentümer das Verfahren einleiten. Im Verfahren nach § 18a Abs 1 MRG kommt es zunächst nur zu einer Grundsatzentscheidung („Entscheidung dem Grunde nach“), aber noch nicht zu einer Erhöhung der Mietzinse.

In der jährlich zu erstellenden Hauptmietzinsabrechnung gem. § 20 MRG sind Einnahmen und Ausgaben einander gegenüberzustellen. Der sich ergebende Saldo bildet die Mietzinsreserve oder den Mietzinsabgang des betreffenden Kalenderjahres. Je höher dieses Mietzinspassivum, umso eher kommt die Erhöhung auch § 18 MRG in Betracht. Bei der Veräußerung einer Liegenschaft im Vollanwendungsbereich des MRG kann die HMZ-Abrechnung also von entscheidender Bedeutung sein.

Im Weiteren sind nun Kostenvoranschläge über die geplanten Arbeiten einzuholen und bei der Schlichtungsstelle vorzulegen. Die sich aus den Kostenvoranschlägen ergebenden voraussichtlichen Kosten der Erhaltungsarbeiten werden zunächst um die Kosten der Bauüberwachung und –verwaltung (max. 5 %) erhöht. Dann sind die MZ-Reserven (bzw. die Mietzinsabgänge hinzuzurechen) einschließlich allfälliger nicht verbrauchter Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge abzuziehen. Zu dem sich daraus ergebende Deckungsfehlbetrag werden noch die Geldbeschaffungskosten hinzugezählt und man erhält die Gesamterfordernis.

Das Gesamterfordernis muss nun pro Monat berechnet werden, dieser Betrag multipliziert mit dem Annuitätenfaktor, unter Einberechnung einer Reserve für Notfälle, ergibt das monatliche Deckungserfordernis.

Im Anschluss daran ist zu prüfen, ob das monatliche Deckungserfordernis die voraussichtlichen Mietzinserträge übersteigt. Soweit keine ausreichende Deckung gegeben ist, kommt es zur Anhebung der Hauptmietzinse, diese ist in zwei Stufen vorzunehmen:
Stufe 1: Jene Mieter, die einen niedrigeren als den so genannten „anrechenbaren monatlichen Hauptmietzins“ entrichten, trifft die Erhöhung nach folgender Berechnung:

- Für Wohnungen der Kat A sowie für Geschäftsräumlichkeiten ist der im jeweiligen Bundesland geltende Richtwert heranzuziehen.
- Für Wohnungen der Kat B 75 %
- Für Wohnungen der Kat C 50 %
- Für Wohnungen der Kat D der Kategoriemietzins D-unbrauchbar.

Stufe 2: Reicht diese Anhebung nicht, so wird als zweite Stufe der noch offene Fehlbetrag gleichmäßig im Verhältnis der Nutzfläche auf die einzelnen Mietgegenstände verteilt.

Keine Erhöhung: Vereinbart der Vermieter in einem nach dem 28. Februar 1994 über eine Wohnung der Kat D abgeschlossenen Mietvertrag einen höheren Hauptmietzins als D-unbrauchbar, so muss er die Erhöhung, die auf diese Wohnung entfallen würde, selbst tragen. Diese Bestimmung soll der Zielsetzung dienen, Mietzinserhöhungsverfahren zu vermeiden und den Anteil an Substandardwohnungen zu verringern. Weiters ist die Erhöhung des Hauptmietzinses für jene Wohnungen

ausgeschlossen, die auf weniger als vier Jahre befristet vermietet sind, dabei ist die jeweils vereinbarte und nicht die gesamte Dauer des Mietverhältnisses maßgeblich.

Nach Rückführung des Darlehens stehen die Erträgnisse nach Maßgabe der Bestimmungen des MRG dem Eigentümer zur Verfügung. Bei der Ertragswertermittlung werden fiktive Roherträge, welche bei einer Neuvermietung der Bestandseinheiten zu erzielen wäre, angesetzt. Diese Roherträgnisse werden um die nicht-umlagefähigen Bewirtschaftungskosten reduziert. Der Reinertrag wird auf die Restnutzungsdauer des Mietzinshauses mit dem Vervielfältiger kapitalisiert. Dieser in der Zukunft auf Basis der Verhältnisse am Bewertungsstichtag ermittelte Ertragswert wird über den verbleibenden Darlehenszeitraum mit dem Kapitalisierungszinssatz abgezinst.[36]

4.1.11. gesetzeskonform und nachhaltig[37]

Mietzinsvereinbarungen sind dann unwirksam, wenn die Höhe des vereinbarten HMZ den gesetzlich zulässigen Hauptmietzins überschreitet. Bestehende Rückforderungsansprüche mindern den Verkehrswert einer Liegenschaft. Dieser Anspruch gilt für den den zulässigen Mietzins übersteigenden Teil.

Die einfachste Fallkonstruktion der marktkonformen Miete und einer gleich hohen Anschlussmiete berechnet sich durch die Multiplikation des Reinertrages mit dem marktüblichen Zinssatz auf ewige Rente (siehe dazu Seite 17).

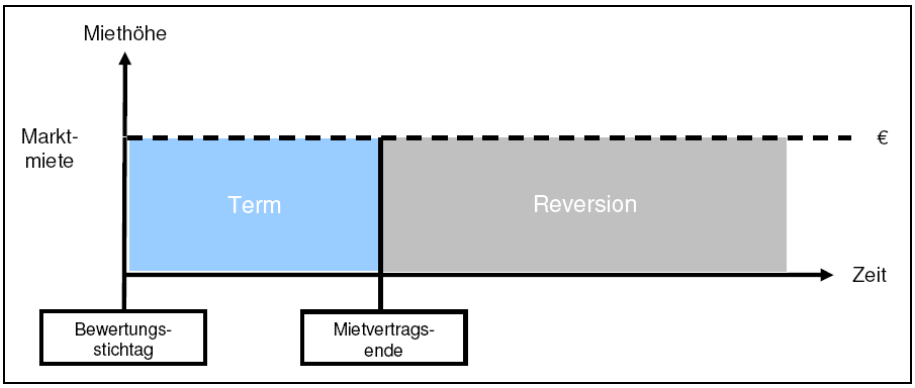


Abbildung 4: Marktmiete

[36] vgl. Bienert, Funk: Immobilienbewertung Österreich, 1. Auflage, 2007, S. 605, Wien: Edition ÖVI Immobilienakademie

[37] vgl. Bienert, Funk: Immobilienbewertung Österreich, 1. Auflage, 2007, S. 485ff, Wien: Edition ÖVI Immobilienakademie

4.1.11.1. Over-Rent

Ist ein Objekt über Marktmiete vermietet, sind die Zahlungsströme horizontal, also in einen marktmietengerechten Anteil – Hardcore – und einen, die Marktmiete übersteigenden Anteil – Topslice – zur weiteren Berechnung aufzuspalten. Der Bereich des Hardcores wird als ewige Rente (siehe dazu Seite 17) mit marktüblichem Zinssatz auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Da der Topslice zu meist einem wesentlich höheren Risiko unterliegt, wird hierfür der Zinssatz um einen Risikozuschlag, abhängig von der Ausfallswahrscheinlichkeit des Mietverhältnisses, erhöht.

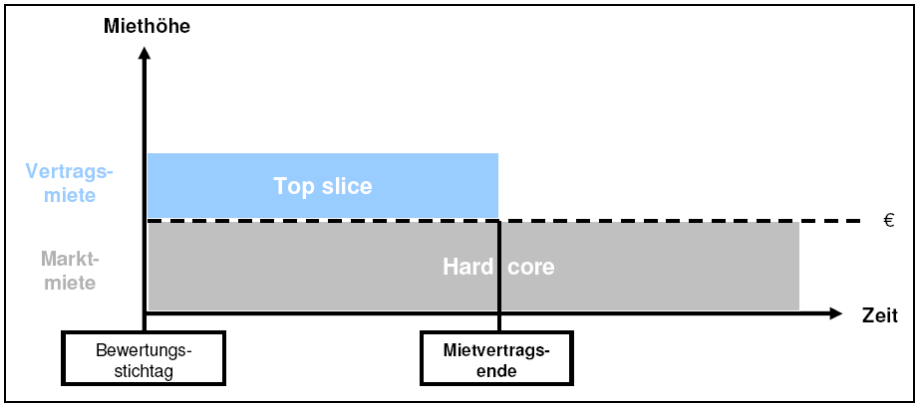


Abbildung 5: Overrent

4.1.11.2. Under-Rent

Für die Nachhaltigkeit der Mieteinnahmen ist die Höhe der vereinbarten MZ auch dahingehend zu untersuchen, ob sie vielleicht unter den gesetzlichen Möglichkeiten liegen. Ist das der Fall, spricht man von einer Underrent-Situation:

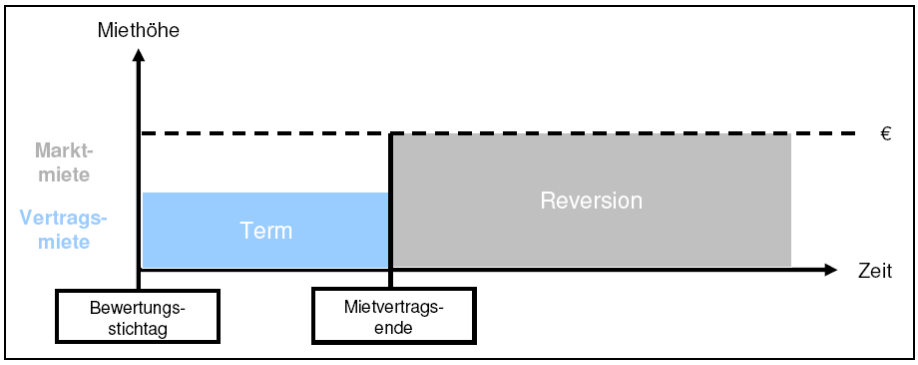


Abbildung 6: Underrent

Die Reinerträge des Terms werden vom Bewertungsstichtag bis Mietvertragsende und der Reinertrag der Reversion ab möglichem neuen Mietvertragsbeginn auf ewige Rente (siehe dazu Seite 17) getrennt berechnet.

Der Bereich der Reversion wird mit einem marktüblichen Zinssatz auf ewige Rente kapitalisiert, diskontiert um den Zeitraum des Terms, um einen Barwert zum Bewertungsstichtag zu erhalten. Hierfür wird derselbe Zinssatz, wie für die Kapitalisierung der ewigen Rente verwendet. Dann wird in der Folge der Barwert der Reinerträge für den Term als Zeitrente, auf die ab dem Bewertungsstichtag verbleibende Mietvertragsdauer, berechnet. Hierfür wird ein etwas geringerer Zinssatz als zur Berechnung der Reversion herangezogen, da für diesen Zeitraum höhere Sicherheit bescheinigt wird.

Dieses Verfahren – auch als Säulenverfahren bezeichnet- kann auch zur Berechnung bei so genannten Staffelmieten herangezogen werden. Im Wesentlichen entspricht dieses Schema dem Discounted-Cash-Flow-Verfahren.

4.2. Vertragsdauer

4.2.1. Befristungsmöglichkeiten gem. § 29 MRG

Historie:[38] die Regelungen des § 29 MRG gelten sowohl für den Voll-, als auch für den Teilanwendungsbereich. Mit Ausnahme der WRN 1999 haben die Wohnrechtsnovellen der 90er Jahre jeweils auch das Recht der Befristung geändert. Es folgte zum einen schrittweise eine Liberalisierung – mehr Befristungsmöglichkeiten – zum anderen aber auch eine Verkomplizierung des Rechtes. Als Höhepunkt dieser Entwicklung muss die ERN 1997 angesehen werden, die zu einem für nahezu alle Normunterworfenen unüberschaubaren Regelungschaos – insbesondere im Zusammenhang mit dem Beendigungsrecht – geführt hat.

Die Wohnrechtsnovelle 2000 stellte insofern einen Lichtblick dar, als erstmals seit Inkrafttreten des MRG 1982 eine deutliche Vereinfachung des Rechtes der Befristung erfolgte. Es wurden das vormals verkomplizierte Endigungsrecht – stillschweigende Verlängerung, Optionsrecht des Mieters ua - reformiert und darüber hinaus alle Obergrenzen sowie verschiedene Sondervertragsformen – Studentenmietvertrag, Zeitmietvertrag mit mildtätigen institutionellen Wohnraumbeistellern – abgeschafft.

---

[38] vgl. Dirnbacher, Wolfgang: MRG idF der WRN 2006, Stand 1.2.2007, S. 329ff: ÖVI

Allerdings hat die WRN 2000 für einige Mietobjekte auch neue Beschränkungen – betreffend Mietvertragsdauer, vorzeitiges Kündigungsrecht des Mieters, Befristungsabschlag – gebracht.

Die WRN 2001 kann auch als Versuch des Gesetzgebers angesehen werden, diese neuen Beschränkungen wenigstens in jenen Bereichen, wo sie sich in der Praxis als besonders hinderlich erwiesen haben, wieder zu beseitigen. Dabei hat man aber nicht direkt die Regelung über die Befristung gem. § 29 MRG sondern den Anwendungsbereich des MRG geändert, sodass für einige Objekte, als neue Vollausnahme, das MRG überhaupt nicht mehr zur Anwendung gelangt.

Zu den „Highlights" der WRN 2006 zählt fraglos die Beseitigung einer geradezu klassischen Vermieterfalle im Zusammenhang mit der Durchsetzung des wirksam vereinbarten Endtermins.

Besonderheiten der Befristung im MRG:[39] anders als in den Bestimmungen des ABGB – keine Einschränkung der Gestaltungsfreiheit und Befristungsdauer – kennt das MRG besonders strenge Normen.

- Rechtswirksamkeit einer Befristungsvereinbarung bzw. Durchsetzbarkeit des Endtermins: Schriftliche Vereinbarung und Unterfertigung aller beteiligten Parteien (etwas beide Ehegatten als Mieter, juristische Person als Mieter: Zeichnungsberechtigter!), aus der ein zweifelsfreier unbedingter Endtermin hervor geht, dabei beträgt die Mindestdauer 3 Jahre für Wohnungen (eine kürzere Dauer würde zu einem nichtdurchsetzbaren Endtermin führen), für Geschäftslokale gibt es weder Ober- noch Untergrenzen für die Befristungsdauer im Vollanwendungsbereich.
- Verlängerung: die Mindestdauer für die Verlängerung beträgt ebenfalls 3 Jahre für Wohnungen, bei der gesetzliche Verlängerung – nach Ablauf einer Befristung und mangelnder weitere Vereinbarung – verlängert sich der Vertrag einmalig um exakt 3 Jahre, danach verlängert sich das Vertragsverhältnis automatisch auf unbestimmte Dauer (vor der WRN 2006 entstand automatisch sofort ein unbefristetes Mietverhältnis!).

---

[39] vgl. Dirnbacher, Wolfgang: MRG idF der WRN 2006, Stand 1.2.2007, S. 332ff: ÖVI

- Vorzeitige Aufkündigung durch den Mieter: eine schriftliche Kündigung nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten ohne Angabe von Kündigungsgründen ist unbeschränkbar und unverzichtbar.

Die positive Auswirkung befristeter Mietverhältnisse auf den Verkehrswert einer Liegenschaft besteht in folgenden Fällen:

Bei steigendem Hauptmietzins ist es dem Vermieter auf Grund der Befristung eines Mietverhältnisses möglich, in absehbarer Zeit ein neues Mietverhältnis zu einem zu diesem Zeitpunkt gesetzeskonformen Mietzins abzuschließen und so eher einen höheren Mietzins zu lukrieren.

Durch die Befristung eines Mietverhätnisses bei gleichzeitig steigendem Verkaufspreis pro m² Nutzfläche in mittleren Lagen ist die Erzielung eines höheren Verkaufspreises wahrscheinlich.

4.2.1.1. Rückforderungsanspruch gem. § 37 Abs 1 Z 14 MRG

Einem Mieter steht seit dem 2. Wohnrechtsänderungsgesetz, ab 1. März 1991 die Geltendmachung von Rückforderungsansprüchen im Außerstreitverfahren gem. § 37 Abs 1 Z14 MRG zu. Darunter fallen sämtliche Mehraufwände von Entgelten und verbotenen Leistungen samt Zinsen. Die Verjährungsfrist für die Rückforderung von verbotenen Ablösen gem. § 27 MRG beträgt seit 1. März 1994 zehn Jahre. Die Verjährungsfristen sind gehemmt, solange ein Verfahren über die Höhe des Mietzinses anhängig ist.

4.2.1.2. Investitionskostenersatz gem. § 10 MRG[40]

Gegenüber dem Vermieter kommt im Vollanwendungsbereich dem Mieter gem. § 10 MRG hinsichtlich von ihm getätigter Investitionen ein Ersatzanspruch zu. Anders als im ABGB (§§ 1097, 1036, 1037 ABGB) ist dieser Anspruch im MRG unabdingbar.

[40] vgl. Dirnbacher, Wolfgang: MRG idF der WRN 2006, Stand 1.2.2007, S. 121ff: ÖVI

Vor der WRN 2006 wurde der Anspruch des Mieters durch einige formalistische Regelungen des § 10 MRG gefährdet, da die Nichteinhaltung dieser Regelungen zum gänzlichen Verlust des Anspruches führt. Die durch die Novelle vorgenommenen Änderungen haben eine wesentliche Verbesserung der Position des Mieters bewirkt: Grundsätzlich hat der Mieter gegenüber dem Vermieter seinen Anspruch unter Vorlage von Rechnungen samt Bezifferung der Höhe seines Anspruchs und in Schriftform anzuzeigen. Dies hat

- bei einer einvernehmlichen Auflösung des Mietverhältnisses spätestens 14 Tage nach Abschluss der Auflösungsvereinbarung,
- bei Auflösung des Mietverhältnisses durch den Hauptmieter spätestens 14 Tage nach Zustellung der Aufkündigung an den Vermieter, oder
- in allen übrigen Fällen binnen einer Frist von 2 Monaten ab Eintritt der Rechtskraft des Räumungstitels, jedoch bei früherer Zurückstellung des Mietgegenstandes spätestens mit der Rückstellung

zu erfolgen.

Die ordnungsgemäße Anzeige des Ersatzanspruches durch den Mieter setzt somit voraus:

- Rechtzeitigkeit der Bekanntgabe
- Schriftliche Bekanntgabe
- Anführung der Investition der Art nach
- Bezifferung des Anspruches unter Vorlage von Rechnungen

Entspricht die Anzeige über Ersatzanspruch des Mieters nicht allen Vorschriften des § 10 Abs 4 MRG so hat der Vermieter den Mieter zur Verbesserung des Mangels binnen einer Frist von 14 Tagen aufzufordern. Nur wenn der Mieter dieser Aufforderung nicht nachkommt, erlischt sein Anspruch.
Ersatzfähig gem. § 10 MRG sind Aufwendungen nur, wenn sie

- in den letzten 20 Jahren vor Beendigung des Mietverhältnisses getätigt wurden
- zur wesentlichen Verbesserung der Wohnung beitragen
- über die Mietdauer hinaus von Nutzen sind
- entweder vom Mieter selbst veranlasst oder von ihm einem Vormieter oder dem Vermieter abgegolten wurden.

Die Höhe des Anspruchs richtet sich nach Art und Alter der Investition und zwar grundsätzlich unabhängig von der Höhe der Zahlung des Mieters. Die tatsächliche

Zahlung begrenzt den Anspruch nach obenhin insofern, dass der Mieter nie mehr begehren kann, als er selbst seinerzeit bezahlt hat. Für selbst durchgeführte Arbeiten/Mühewaltung kann der Mieter keinen Anspruch geltend machen, außer er ist selbst gewerbsmäßiger Fachmann für die durchgeführten Arbeiten.

Es besteht kein Ersatzanspruch des Mieters gem. § 10 MRG, wenn der Vermieter berechtigterweise seine Zustimmung zur Durchführung von Arbeiten nicht gegeben hat oder der Hauptmieter seine Änderungen nicht angezeigt hat.

Folgende Arbeiten gelten als bloße Verschönerungsarbeiten und lösen keine Ersatzansprüche aus: Ausmalen, Streichen von Fenstern/Türen, Tapezieren, Fußboden Schleifen und Versiegeln, Neuverlegen eines Spannteppichs, Klebeparkett oder PVC-Boden, Einbaumöbel aller Art insbes. Kücheneinrichtung und Wandverbauten, Einziehen von Zwischendecken, Einleiten von Telefon, Kabelfernsehen oder die Montage von Sicherheitstüren.

Die Berechnung der Höhe des Investitionsersatzes erfolgt von der Rechnungssumme ausgehend

- 10 % bei den in § 10 Abs 3 Z 1 MRG und Z 3 genannten Investitionen (Versorgungsleitungen, Heizung, Badezimmer etc.)
- 5 % bei den in § 10 Abs 3 Z 2 MRG und Z 4 genannten Investitionen (zB Wohnungszusammenlegung, ungefördert!)
- Bruchteil, der sich aus der Laufzeit und der Förderung errechnet bei den von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln geförderten Investition (bei Förderungen durch ein in zehn Jahren rückzahlbares Darlehn beträgt die Abschreibung jährlich ein Zehntel)

Die Auswirkung eines geltend gemachten Investitionskostenersatz durch den Mieter hält sich idR auf Grund der Höhe von üblichen Investitionen im Vergleich zum Verkehrswert einer Immobilie, in Grenzen. Jedoch im Extremfall (Annahme: Geltendmachung des Investitionskostenersatzes sämtliche Mieter einer Liegenschaft!) betrachtet, hat ein geltend gemachten Investitionskostenersatz nur dann eine Auswirkung auf den Verkehrswert einer Liegenschaft, wenn die Investitionen keine kategoriebestimmenden Merkmale betreffen, anderenfalls stellt sich ein Finanzierungsproblem des Eigentümers dar.

4.2.2. Neuvermietung[41]

Im Falle einer Neuvermietung – eher im Falle von Büroobjekten – drängt sich dem Vermieter die Überlegung auf, entweder selbst für die Kosten der Adaptierung der Räumlichkeiten aufzukommen und dafür einen höheren Mietzins zu verlangen, oder einem neuen Mieter über gewisse Zeit Mietfreistellung zu gewähren und dafür die Investitionen selbst für einen geringeren Mietzins zu tätigen.

Mietfreistellungen sind ein Instrument, einem potenziellen Mieter den Eintritt in ein Vertragsverhältnis schmackhaft zu machen. Je nach Marktlage und Verhandlungssituation kann die Länge einer mietfreien Periode beträchtlich differieren, zwischen einem bis zu 24 Monaten! In manchen Fällen dient die mietfreie Periode der Abgeltung besonderer Kosten oder Unannehmlichkeiten seitens des Mieters, eine auslaufende Mietverpflichtung in einem anderen Gebäude, Übersiedelungskosten, sonstiger Mehraufwand oder Beeinträchtigungen des geschäftlichen Betriebes durch Baulärm.

Im Wesentlichen stellen Mietfreistellungen jedoch nichts anderes als eine Reduzierung des durchschnittlichen Mietzinses auf Dauer der Gesamtlaufzeit des Mietvertrages dar. In einigen Fällen passt ein höherer Mietzins, kombiniert mit einer anfänglichen mehrmonatigen Mietfreistellung besser in ein Finanzierungskonzept eines Projektes oder Unternehmens. Langfristig zahlt der Mieter jedoch meist einen höheren Mietzins. Dabei ist jedenfalls zu beachten:

- Je länger die mietfreie Periode, desto größer ist das Risiko eines späteren Mietausfalls und umso höher sollte die zu leistende Sicherheit des Mieters angesetzt werden. Beispielsweise verhandeln Unternehmen geschickt eine mietfreie Zeit von 18 Monaten aus und erklären nach Ablauf dieser Dauer ihre Zahlungsunfähigkeit.
- Rein rechnerisch gesehen sind Mietfreistellungen im Bezug auf die Einnahmen des Vermieters ein Verlustgeschäft im Vergleich zu einer aliquot reduzierten Mietzahlung ab Mietbeginn. Kaum ein Mieter ist bereit, sich ein Delta auf seine Zinszahlungen aufrechnen zu lassen, dass sich aus einer Abzinsung auf

---

[41] vgl. Hopfgartner, Anton (2003): Immobilienmarketing, 1. Auflage, S. 330ff, Wien: Chicago Consulting - Dr. Hopfgartner & Partner GmbH

Basis eines seitens des Vermieters verzögert realisierten Cashflow ergibt. Es muss aber dazu bemerkt werden, dass sich im Gegenzug die Indexierung des Mietzinses auf einen höheren Basisbetrag als den Durchschnittsmietzins bezieht, was anfänglich verlorene Zinsen mittelfristig wieder ausgleichen.

Ein weiteres Werkzeug zur langfristigen Bindung oder Vermietung eines Mietgegenstandes zu einem höheren Mietzins ist die finanzielle Beteiligung oder Übernahme der Ausbaukosten eines Mietgegenstandes. Gerade für Büro- oder Geschäftsimmobilien liegt es oft in der Philosophie von Konzernen, möglichst wenig eigenes Kapital in einen Mitgegenstand zu investieren, aber bei der Höhe des Mietzinses dafür flexibler zu sein. Je mehr jedoch ein Mieter selbst in einen Mietgegenstand investiert, desto höher wird seine Hemmschwelle sein ein Mietverhältnis zu beenden. Die Kombination von Pönalen und der teilweisen Rückzahlungen auf die vom Vermieter getätigten Investitionskosten bei einer vorzeitigen Beendigung des Vertrages durch den Mieter ist auch ein mögliches Instrument zur Sicherung der Erträge.

4.3. Kaution

Das Thema „Kaution“ wird im Mietrechtsgesetz nicht behandelt. Nach Auslegung der Judikatur wird im Vollanwendungsbereich allerdings eine Obergrenze von sechs Bruttomonatsmieten angenommen. Was darüber hinausgeht, könnte als verbotene „Ablöse“ gesehen werden. Eine Kaution, die über den Betrag von sechs Monatsmieten hinausgeht, kann aber bei nachweislich erhöhtem Risiko vereinbart werden. In der Praxis sind meist Kautionen in der Höhe von drei Bruttomonatsmieten üblich.

Kautionen stellen grundsätzlich Sicherstellungen für den Vermieter dar, die ihm ermöglichen sollen, allenfalls bestehende Mietzinsrückstände, Schäden aus der Benützung des Mietgegenstandes durch den bisherigen Mieter oder generell Forderungen aus dem Vertrag aus dem Kautionsbetrag abzudecken. Die Rückstellung der Kaution, jedenfalls zuzüglich Verzinsung zum jeweiligen Eckzinssatz (Zinssatz für täglich fällig werdende Spareinlagen), wird mit dem Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses fällig.

In welcher Form – Bargeld, Sparbuch, Bankgarantie - die Kaution zu hinterlegen ist, ist Vereinbarungssache zwischen Vermieter und Mieter:[42]

- Bei der Verwendung von Bankgarantien sollte auf die Textierung der Garantie selbst geachtet werden. Die Ziehung der selbigen sollte nicht an bestimmte Bedingungen geknüpft sein bzw. ist darauf zu achten, dass die Garantie auch mehr als die vereinbarte Laufzeit des Mietvertrages abdeckt.
- Der Verwendung von Sparbüchern zur Sicherstellung ist eher abzuraten, da der Mieter nach Übergabe die Möglichkeit hat, eine Verlustanzeige zu machen und in Folge das Sparbuch gesperrt werden würde und die Kaution für den Vermieter nicht mehr greifbar ist. Es sollte sich aber jedenfalls um ein Überbringersparbuch eines inländischen Bankinstitutes ohne Codewort handeln.
- Generell sollte vereinbart werden, dass die Kaution erst einige Tage nach der Rückstellung des Mietobjektes an den Mieter rückgezahlt wird, da sich Schäden am Mietobjekt oft erst im Nachhinein feststellen lassen.

Eine schlechte Bonität oder Sicherheitsstellung des/der Mieter(s) wirkt sich, auch durch mangelnde Kautionen, im Zuge der Bewertung auf das Mitausfallswagnis aber auch auf den Kapitalisierungszinssatz aus (siehe dazu auch 3.3.2.). Erfahrungsgemäß sind für das Mietausfallswagnis in etwa 2 % des Rohertrages bei Mietwohngrundstücken und bis zu 4 % bei gewerblich genutzten Objekten anzusetzen. Bei gewerblich genutzten Räumen wird das Wagnis höher veranschlagt, da hier Mietausfälle in stärkerem Maße zu erwarten sind.[43] Die Auswirkung einer schlechten Bonität auf den Liegenschaftszinssatz beträgt ca. 0,5 %.

4.4. mögliche Sondervereinbarungen

4.4.1. Instandhaltungsverpflichtungen

In neuester Zeit wird – wohl in einem nicht zufälligen Zusammenhang mit Verbandsklagen nach dem KSchG – nachdrücklich die These vertreten, dass die

---

[42] vgl. Hopfgartner, Anton (2003): Immobilienmarketing, 1. Auflage, S. 317ff, Wien: Chicago Consulting - Dr. Hopfgartner & Partner GmbH

[43] Bienert, Funk: Immobilienbewertung Österreich, 1. Auflage, 2007, S. 350f, Wien: Edition ÖVI Immobilienakademie

Erhaltungspflicht nach dem § 1096 ABGB auch im Vollanwendungsbereich des MRG anwendbar ist, um auf diese Weise auch im Vollanwendungsbereich des MRG zu einer unbeschränkten Erhaltungspflicht des Vermieters auch im Inneren der einzelnen Mietobjekte zu kommen. Dabei wird allzu sehr mit reiner Wortinterpretation gearbeitet, die im Wohnrecht, das weitgehend von Politikern und nicht zu sehr von der Rechtswissenschaft geprägt wird, leicht in die Irre führt; auch der Charakter des Mietverhältnisses als Dauerschuldverhältnis wird dabei ignoriert.

Es ergibt sich also eindeutig, dass im Vollanwendungsbereich des § 3 Abs 2 MRG die Erhaltungspflichten des Vermieters abschließend regelt, § 1096 ABGB auch nicht subsidiär anzuwenden ist und zwischen den Regelungen des § 3 Abs 2 und § 8 Abs 1 MRG ein gesetzesfreier, grundsätzlich vertraglichen Regelungen zugänglicher Bereich besteht, dies ungeachtet des in § 1096 Abs 1, 2. Satz ABGB normierten Zinsminderungsanspruches des Mieters, wenn der Mietgegenstand ohne Verschulden des Mieters so mangelhaft wird, dass er zum bedungenen Gebrauch nicht taugt.

Wenn ein Bedürfnis nach Änderungen der Rechtslage besteht, was ich mir bei Heizung und Warmwasser vorstellen kann, so weit dies im Mietzins berücksichtigt worden ist, ist es Sache des Gesetzgebers, wie er dies schon in der Wohnrechtsnovelle WRN 2006 durch die Aufnahme der Beseitigung erheblicher Gesundheitsgefahren in den § 3 MRG getan hat, eine adäquate Lösung, mit der auch die Mietzinsverrechnung übereinstimmen muss, zu treffen, nicht aber die der Gerichte oder anderer Institutionen.[44]

Nach der derzeitigen unklaren Rechtslage ist daher die Instandhaltungsverpflichtung im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes keinem Vertragspartner eindeutig zuordenbar.

[44] Würth, Helmut (März 2008): § 1096 ABGB und das MRG, in: wohnrechtliche blätter:wobl, S. 71, Wien: Springer Wien New York

4.4.2. Weitergaberecht

Zum Unterschied des gesetzlichen Weitergaberechts gem. §§ 12, 12a und 14 MRG (siehe 3.3.2.2, 3.3.2.3 und 3.3.2.4) kann auch ein vertragliches Weitergaberecht vereinbart werden, bei dem grundsätzlich kein Anspruch zur Mietzinsanhebung besteht. Es sind echte und bedingte Weitergaberechte zu unterscheiden:

- Weitergaberecht: bei einem echten unbedingten Weitergaberecht hat der Mieter hat das Recht, seine Mietrechte zu gleichen Bedingungen an eine beliebige, selbst gewählte Person abzutreten, der Abschluss eines neuen Mietvertrages ist also nicht erforderlich. Der Vermieter hat im Vorhinein einem Mieterwechsel vorbehaltlos zugestimmt. Ist nichts anderes vereinbart, wird das Weitergaberecht durch einmalige Ausübung konsumiert.

Das echte Weitergaberecht wirkt sich durch meist wesentlich niedrigere Hauptmietzinse auf den Ertragswert der Liegenschaft aus.

- Bedingtes Weitergaberecht: hiebei erfolgt die Übertragung der Mietrechte nicht einseitig, vielmehr hat der Vormieter die Gelegenheit einen möglichen Nachmieter zu nennt, der den selben Vorgaben des Vermieters, zB die Bonität betreffend, entspricht. Das bedingte Weitergaberecht kommt meist dann zum Einsatz, wenn ein Mieter vorzeitig aus seinem Vertrag entlassen werden möchte. Dem Vermieter entstehen weder Kosten für Vermarktung, Adaptierung oder Ausfälle durch Leerstehung des Mietgegenstandes.

Das bedingte Weitergaberecht wirkt sich idR nicht auf den Ertragswert der Liegenschaft aus, da mit einem Nachmieter jedenfalls ein neuer Mietvertrag geschlossen wird und somit ein neuer Hauptmietzins vereinbart werden kann.

- Präsentationsrecht/Vorschlagsrecht: In diesem Fall kann das Mieterecht nicht direkt an einen selbst gewählten Nachfolger abgetreten werden, sondern der Mieter hat bloß das Recht dem Vermieter einen selbst gewählten Nachfolger namhaft zu machen.

Der Vermieter muss den vorgeschlagenen Nachfolger nicht als neuen Mieter akzeptieren, weshalb das Präsentationsrecht im Wesentlichen als wertlos betrachtet werden kann. Mit dem Nachmieter wird jedenfalls ein neuer Mietvertrag geschlossen.

4.4.3. Untervermietung

Die Unterscheidung von Haupt- und Untermiete ist von entscheidender Bedeutung: Grundsätzlich sind die Bestimmungen des MRG nur auf Hauptmietverhältnisse anzuwenden, nicht aber für die der Untermiete. Es sind aber einige Normen speziell für die Untermiete im Gesetz verankert, außerdem wendet die Judikatur und Lehre auch andere Bestimmungen des MRG auf Untermietverhältnisse an, zB Kündigungs- und Preisschutz.[45]

Ein Hauptmietverhältnis liegt dann vor, wenn der Mitvertrag abgeschlossen wird mit

- dem Liegenschaftseigentümer
- der Mehrheit der Miteigentümer
- dem Miteigentümer, dem auf Grund einer Benützungsregelung das ausschließliche Verfügungsrecht am Mietgegenstand zusteht
- dem dinglich oder obligatorisch berechtigtem Fruchtnießer der Liegenschaft
- dem Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses
- dem Wohnungseigentümer
- dem bzw. den Wohnungseigentumsbewerber(n)

Gem. § 1098 ABGB ist dem Bestandnehmer die Unterbestandgabe gestattet, sofern sie nicht vertraglich ausgeschlossen wurde und dem Bestandgeber keine Nachteile verschafft. § 11 Abs 1 MRG schränkt die Möglichkeit der Untermiete wie folgt ein:[46]

- Z 1: Gänzliche Untervermietung des Mietgegenstandes
- Z 2: Unverhältnismäßig hoher Mietzins: für Untermietverträge, die vor dem 1. März 1994 abgeschlossen wurden, gilt das Mäßigungsrecht für unverhältnismäßig hohe Gegenleistungen; bei nur teilweiser Untervermietung eines Mietgegenstandes nach dem 1. März 1994 darf der Mietzins einen den obigen Ausführungen entsprechenden Betrag nicht überschreiten, es ist dabei aber auch auf die Qualität des Mietgegenstandes sowie die mitzubenutzenden gemeinsamen Anlagen/Einrichtungen Bedacht zu nehmen. Auch bei befristeten Untermietverhältnissen ist ein Befristungsabschlag gem. § 16 Abs 7 MRG

---

[45] Dirnbacher, Wolfgang: MRG idF der WRN 2006, Stand 1.2.2007, S. 65: ÖVI

[46] vgl. Dirnbacher, Wolfgang: MRG idF der WRN 2006, Stand 1.2.2007, S. 136: ÖVI

abzuziehen. Für überhöhte Untermietzinse gilt ebenfalls ein Rückforderungsanspruch, für den den zulässigen Mietzins übersteigenden Teil, von 3 Jahren bei unbefristeten und bis 6 Monate nach Ablauf des Mietvertrages bei befristeten Mietverhältnissen.

- Z 3: Übersteigt die Anzahl der Bewohner die der vorhandenen Räume
- Z 4: Stört ein Untermieter den Frieden des Hauses

Im Vollanwendungsbereich sind weitergehende Vereinbarungen des Untervermietverbotes unwirksam.

Im Hinblick darauf, dass dem Untermieter gesetzlich weniger Rechte zustehen, als dem Hauptmieter, kommt es immer wieder vor, dass versucht wird, einem potenziellen Mieter durch Zwischenschaltung eines dem Vermieter meist nahe stehenden „Scheinhauptmieters“ seine Rechte nur in der Form der des Untermieters überlassen werden. § 2 Abs 3 MRG räumt dem nominellen Untermieter („Scheinuntermieter“) die Möglichkeit ein, im Außerstreitverfahren die Anerkennung als Hauptmieter zu begehren. Als konkreter Anhaltspunkt für eine Umgehungshandlung gilt insbesondere wenn der Hauptmieter mehr als eine Wohnung im selben Gebäude zur Gänze untervermietet oder seinerseits nur über einen befristeten Vertrag verfügt und die Wohnung zur Gänze untervermietet.[47]

Die Auswirkungen der Untervermietung auf den Verkehrswert bestehen in zweierlei Hinsicht: Liegt ein Umgehungstatbestand gem. § 2 Abs 3 MRG vor, kann der Scheinuntermieter jederzeit bei Schlichtungsstelle oder Gericht die Anerkennung als Hauptmieter begehren. In diesem Fall ist das Untermietverhältnis genau so zu betrachten, wie ein Hauptmietverhältnis. Trifft das nicht zu, äußert sich der Einfluss der Untermiet idR durch einen wesentlich niedrigeren, als den höchstzulässigen Hauptmietzins, also Nichtanwendbarkeit der Mietzinsbestimmungen, der Bestimmungen des Kündigungsschutzes und der Befristungsvorschriften des MRG.

[47] vgl. Dirnbacher, Wolfgang: MRG idF der WRN 2006, Stand 1.2.2007, S. 69ff: ÖVI

4.4.4. Kündigungsverzicht des Vermieters

Im § 27 Abs 1 MRG sind die Tatbestände der verbotenen Zahlungen aufgelistet, im wesentlich sind das solche, die ein neuer Mieter an einen Vermieter, Vormieter oder einen Dritten dafür leisten muss, damit er Mietrechte „erwerben“ kann und dieser Zahlung entweder keine gleichwertige Gegenleistung entgegen stehen oder sie sonst gegen die Sitten verstößt. Ansprüche auf Rückforderung verbotener Ablösen verjähren, anders als zuviel bezahlte Mietzinse nicht nach drei, sondern bei Zahlung ab dem 1. März 1994 erst nach zehn Jahren (§ 27 Abs 3 MRG).

Die Ausnahmen hingegen sind im § 27 Abs 2 MRG zu finden: Zahlungen des Mieters an den Vermieter dafür, dass der Vermieter auf die Kündigungsgründe gem. § 30 Abs 2 Z 4 MRG (gänzliche Weitergabe/Untervermietung des Mietgegenstandes) und Z 6 (Nichtbenützung des Mietgegenstandes) verzichtet. Voraussetzung dafür ist, dass schon bei Mietvertragsabschluss für den Vermieter ersichtlich war, dass ohne einen solchen Verzicht des Vermieters der Mietvertrag sinnlos gewesen wäre und wenn der Betrag für den Verzicht den Hauptmietzins für 10 Jahre nicht überschreitet.

Die Auswirkung auf den Verkehrswert im Bezug auf einen abgegebenen entgeltlichen Kündigungsverzicht des Vermieters gem. § 27 Abs 2 MRG besteht gegebenenfalls in Form von Rückzahlungsverpflichtung gem. § 27 Abs 3 MRG!

4.4.5. Nebenabreden ungewöhnlichen Inhalts

Laut Österreichischem Recht gilt der Grundsatz „Kauf bricht Miete“ nicht. Das ABGB besagt jedoch, dass eine Einzelrechtsnachfolger (Käufer, Geschenknehmer oder Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren) im Eigentum mit der vermieteten Sache das unverbücherte Bestandverhältnis, ungeachtet der Vereinbarung des Rechtsnachfolgers mit dem Mieter unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen und Termine aufkündigen kann. Diese Möglichkeit wird im § 2 Abs 1 MRG unterbunden. Dieser sagt aus, dass der Einzelrechtsnachfolger in der Vermieterstellung an den rechtswirksam abgeschlossenen Mietvertrag ab Übergabe des Mietgegenstandes an den Hauptmieter gebunden ist, auch wenn der Vertrag nicht verbücherte ist. Dies gilt insbesondere für die Bestimmungen des Kündigungsschutzes.

An Nebenabreden ungewöhnlichen Inhalts ist er aber nur dann gebunden, wenn er sie zum Zeitpunkt des Erwerbes kannte oder kennen musste. Eine Nebenabrede gilt dann als ungewöhnlich, wenn sie bei vergleichbaren Mietgegenständen und vergleichbarem Vertragsinhalt nicht oder jedenfalls nur selten vereinbart wird, weil sie der typischen Interessenssituation der Beteiligten nicht entspricht. Laut Rechtsprechung zählen Untervermietrechte oder Weitergaberechte jedenfalls nicht als ungewöhnlich. Jedoch wird das unentgeltliche Abstellen eines Fahrzeuges im großstädtischen Raum im Innenhof einer Liegenschaft sehr wohl als ungewöhnlich angesehen.[48]

Aus Gesetz und Judikatur ist abzuleiten, dass einem Sachverständigen bei der Bewertung einer Liegenschaft jene Sorgfalt zugemutet wird, die dem Käufer einer Liegenschaft im Zuge des Ankaufvorganges auferlegt wird. Dh Nebenabreden außergewöhnlichen Inhaltes haben nur insofern Einfluss auf den Verkehrswert einer Immobilie, als der Sachverständige diese im Zeitpunkt der Bewertung (idR Auftragserteilung/Befundaufnahme bis zum Abschluss der Tätigkeit) kannte oder kennen musste.

[48] vgl. Dirnbacher, Wolfgang: MRG idF der WRN 2006, Stand 1.2.2007, S. 73ff: ÖVI

5. Steuerrechtliche Betrachtung im Veräußerungsfall[49]

Grundstücksumsätze sind gem. § 6 Abs 1 Zi 9a UStG unecht von der Umsatzsteuer befreit. Wurden bisher Vorsteuern geltend gemacht, ist im Fall der Änderung der Verhältnisse gem § 12 Abs 10 UStG eine Vorsteuerberichtigung durchzuführen. Diese bezieht sich auf Vorsteuern aus Anschaffungs- und Herstellungskosten, Großreparaturen und vom Voreigentümer in Rechnung gestellte Vorsteuern oder Umsatzsteuern auf Grund der Option zur Umsatzsteuer gem. § 6 Abs 2 UStG. Der Berichtigungszeitraum von 9 Jahren beginnt vom Anfang des Kalenderjahres an zu laufen, das dem Jahr folgt, in dem diese Aufwendungen zugrunde liegenden Leistungen im Zusammenhang mit dem Anlagevermögen erstmals in Verwendung genommen worden sind. Der Berichtigungsbetrag reduziert sich um jeweils 1/10 pro Jahr, sodass nach 10 Jahren kein Berichtigungserfordernis gegeben ist.

Eine Auswirkung auf den zivilrechtlichen Kaufpreis einer Liegenschaft kann durch Optierung zur Umsatzsteuerpflicht entstehen. Die Wahl zur Optierung hat im Verkaufsfalle allerdings nur der Liegenschaftsverkäufer gem. § 6 Abs 2 UStG seit 19. Juni 1998. Dabei sind folgende Faktoren als Kriterien zu beachten:

- die Höhe der zu kürzenden Vorsteuer
- nur möglich, wenn der Käufer vorsteuerabzugsberechtigt ist
- durch Erhöhung des zivilrechtlichen Kaufpreises. Durch die weiterverrechnete Umsatzsteuer erhöhen sich auch die Nebenkosten, die durch die Transaktion entstehen, wie Grunderwerbssteuer 3,5 %, Grundbuchseintragungsgebühr 1 %, Anwalts- und/oder Notariatskosten 0,5 % bis 1,5 %, eventuell Maklerprovision 3 % (4 % bei Kaufpreisen unter € 36.336,42), eventuell Kreditgebühren durch Fremdfinanzierung
- durch die auf Grund der Option gem. § 6 Abs 2 UstG verrechnete Umsatzsteuer unterliegt der Käufer wieder der Vorsteuerberichtigung gem. §12 Abs 10 UStG, wenn er zukünftig die Liegenschaft wieder überträgt

[49] vgl. Stingl - Top Audit: Umsatzsteuer beim Verkauf von Grundstücken, in: Österreichische Immobilien Zeitung, Heft 10/2005, S. 200, Wien: Verlag Lorenz

Vor der Optierung sollte daher die Steuer- und Nebenkostenbelastung kalkuliert werden. Hierzu ein Beispiel:

- Ankauf eines Zinshauses im Jahr 1990 ohne USt-Verrechnung
- Einbau eines Aufzuges im Jahr 2000 € 72.800,00
- Veräußerung der Liegenschaft im Oktober des Jahres 2008 € 700.000,00

Variante ohne USt-Ausweis

unecht steuerbefreiter Grundstücksumsatz gem. § 6 1 Z 9a UStG, daher Vorsteuerberichtigung:

Vorsteuerabzug 2000	€	14.560,00
davon 1/10	€	1.456,00
noch 2 offenen Berichtigungsjahre, Verkäufer an FA	€	2.912,00
Käufer zahlt an GrESt 3,5 %, GB 1 % (von € 700.000,00)	€	31.500,00
Summe	**€**	**34.412,00**

Variante mit USt-Ausweis

steuerpflichtiger Umsatz (Wahl) gem. § 6 Abs 2 UstG		
vermeideter Vorsteuerberichtigung	€	-,--
Umsatzsteuer 20 % vom Kaufpreis von € 700.000, vom Käufer vom Finanzamt rückforderbar, wenn weitervermietet, daher keine Belastung (€ 140.000,00)		
Käufer zahlt GrESt 3,5 % und GB 1 %	€	37.800,00
Summe	**€**	**37.800,00**

Empfehlung

Der Variante 1 ist auf Grund der um € 3.388,00 geringeren Belastung an Gebühren und Verkehrssteuern der Vorzug zu geben. Darüber hinaus wird idR vom Brutto-Gesamtkaufpreis das Honorar des Anwaltes, Notars, Maklers etc. bemessen, welches mit der Variante 2 von einer um € 140.000,00 höheren Bemessungsgrundlage verrechnet wird. Letztlich besteht eine 10-jährige Berichtigungsverpflichtung der Vorsteuern beim Empfänger bei privater (Teil-)Nutzung (=Eigenverbrauch) oder Veräußerung an Private (zB Wohnungseigentum) bzw. an nicht Vorsteuerabzugberechtigte Unternehmer (zB Rechtsanwälte, Ärzte etc.).

6. Ausblick und Nachwort

Wie bereits in der Einleitung erwähnt, gibt es eine Vielzahl von Fachliteratur, sowohl im deutschsprachigen, als auch im internationalen Raum, die dem Sachverständigen bei seiner täglichen Arbeit Hilfestellung bietet. Diese zur Verfügung stehende Literatur geht jedoch kaum oder gar nicht auf Problemstellungen ein, die im Zuge einer Bewertung im Einflussbereich des Österreichischen Mietrechtsgesetzes auftreten können.

Mit der vorliegenden Arbeit wird versucht, zwingende und mögliche mietvertragliche Vereinbarungen im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes aufzulisten, zu erläutern und Hilfestellung bei deren Behandlung im Zuge einer Wertermittlung zu geben.

Aufgrund der gesonderten Betrachtung der einzelnen mietvertraglichen Komponenten führt die Arbeit nicht zu einem Gesamtergebnis, sondern zu Teilergebnissen je behandeltem Kapitel.

7. Executive Summary (deutsch)

Es gibt eine Vielzahl von Fachliteratur zum österreichischen Mietrechtsgesetz MRG und mindestens genau so viel Literatur zum Thema Liegenschaftsbewertung. Im deutschsprachigen Raum erscheinen die meisten Werke zum Thema Liegenschaftsbewertung jedoch vorwiegend in Deutschland und behandeln naturgemäß die komplizierten und umfangreichen Regelungen des österreichischen Mietrechtsgesetzes überhaupt nicht, sie bilden aber sehr wohl die Basis für die tägliche Arbeit vieler Sachverständigen in Österreich. Die in Österreich erscheinende Literatur zum Thema Liegenschaftsbewertung weist wohl auf die Regelungen des Mietrechtsgesetzes hin, deren Behandlung im Zuge einer Liegenschaftsbewertung wird aber oft übergangen. So ist zB der erst kürzlich neu erschienenen „5. völlig überarbeiteten Auflage“ DES österreichischen Bewertungsbuches „Liegenschaftsbewertung“ von Heimo Kranewitter (Manz, Wien 2007) im Bezug auf „Mietverträge und Abrechnungen“, Seite 14, zu entnehmen:
„Diese werden bei der Bewertung einer Liegenschaft nach dem Ertragswertverfahren benötigt. Es können daraus vor allem die Miethöhen und die Vertragsdauer ersehen werden. Die bei der Vermietung bestehenden Mietverträge haben in jedem Fall einen gewissen Einfluss auf den Verkehrswert des Gebäudes.“

Auch in den folgenden, insgesamt 366 Seiten, dieses Handbuches findet sich nicht mehr Information betreffend des Umganges mit mietvertraglichen Vereinbarungen aller Art.

Zwischen Vermieter und Mieter können bzw. müssen in einem Mietvertrag im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes viele Vereinbarungen geschlossen werden, die sich auf den Verkehrswert einer Liegenschaft auswirken.

Für die formelle oder inhaltliche Gestaltung eines Mietvertrages gibt es im Österreichischen Recht keine Vorschriften, hierfür besteht Vertragsfreiheit. Das MRG sieht für einige Fälle von Mietvertragsklauseln, zum Schutz des Mieters, wie zB die Befristung des Mietverhältnisses, die Schriftform vor! Liegt kein schriftlicher Mietvertrag vor, gilt der Grundsatz: sämtliche Vereinbarungen, die laut Mietrechtsgesetz der Schriftform bedürfen, sind zu Gunsten des Mieters auszulegen. Hievon betroffen sind zB Befristungsvereinbarungen und Wertsicherungsvereinbarungen. Bei der Durchsetzbarkeit dieser Ansprüche trifft die Beweislast den Eigentümer.

Die Differenzierung zwischen Miete und Pacht ist insbesondere für die Anwendbarkeit der Schutzbestimmungen des MRG (Mietzinsbeschränkungen, Kündigungsschutz und -recht) von Bedeutung.

Die Auswirkung eines präkaristischen Vertrages auf den Verkehrswert einer Liegenschaft ist mit dem Potenzial eines Leerstandes zu bewerten, da die Auflösung des Präkariums durch den Liegenschaftseigentümer jederzeit begehrt werden kann und danach ein entsprechender Hauptmietzins vereinnahmt werden kann.

Speziell seit der Wohnrechtsnovelle 2006 ist die Person des Vermieters insofern von Bedeutung, dass nur einen gewerblichen, nicht aber einen privaten Vermieter die Kosten für etwaige Instandhaltungsarbeiten treffen. Hingegen werden diese Kosten auf einen gewerblicher Vermieter überwälzt.

Zur Person des Mieters ist anzumerken: Eine schlechte Bonität des/der Mieter(s) wirkt sich im Zuge der Bewertung auf das Mitausfallswagnis oder auf den Kapitalisierungszinssatz aus. Erfahrungsgemäß sind für das Mietausfallswagnis in etwa 2 % des Rohertrages bei Mietwohngrundstücken und bis zu 4 % bei gewerblich genutzten Objekten anzusetzen. Bei gewerblich genutzten Räumen wird das Wagnis höher veranschlagt, da hier Mietausfälle in stärkerem Maße zu erwarten sind.[50] Die Auswirkung einer schlechten Bonität auf den Liegenschaftszinssatz beträgt ca. 0,5 %.

Weicht die in einem Mietvertrag ausgewiesene Nutzfläche eines Mietgegenstandes um mehr als 3 % von der tatsächlichen Nutzfläche ab, kann ein Mieter die Neuvermessung seines Mietgegenstandes bei der Schlichtungsstelle/Bezirksgericht veranlassen und somit auch die Neuberechnung des von ihm zu entrichtenden Mietzinses und den auf den Mietgegenstand entfallenden Betriebskostenanteiles. Stellt sich heraus, dass die Nutzfläche größer ist als angegeben, können dem Mieter sowohl ein höherer neuberechneter Hauptmietzins als auch ein höherer Anteil an den Betriebskosten verrechnet werden. Wurde ursprünglich ein Pauschalmietzins vereinbart, kann keine Erhöhung des Mietzinses begehrt werden.

---

[50] Bienert, Funk: Immobilienbewertung Österreich, 1. Auflage, 2007, S. 350f, Wien: Edition ÖVI Immobilienakademie

Ein wesentliches Merkmal der Miete ist die Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter über ein Entgelt für die Überlassung des Mietgegenstandes. Im Vollanwendungsbereich des MRG gibt es folgende Arten der Mietzinsbildung:

- angemessener Hauptmietzins gem. § 16 Abs 1 MRG, § 46c MRG, § 9 Abs 4 RBG
- Richtwertmietzins gem. § 16 Abs 2 bis Abs 4 MRG, RichtWG
- Hauptmietzins für Wohnungen der Kat D gem. § 16 Abs. 5 und 6 MRG
- Altmietzinse, wie zB Friedenskronenzins, Kategoriemietzins

Unter bestimmten Voraussetzungen kann es in unterschiedlichen Situationen zu weiteren Bestimmungen des MRG über die Bildung des HMZ kommen:

- „15-tel Anhebung", Hauptmietzins gem. § 46a MRG
- Erhöhung des HMZ gem. § 18 MRG
- Mietzins auf Grund förderungsrechtlicher Bestimmungen gehen den Regelungen des MRG vor, zB gem. § 46 WFG 1984

Im nationalen Ertragswertverfahren werden die Reinerträge der Liegenschaft durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder zuletzt erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer ermittelt.[51] Die Wertsicherung wird also nach dem Zeitpunkt des Bewertungsstichtages auf Restnutzungsdauer der Liegenschaft außer Acht gelassen. Bei der Discounted-Cash-Flow-Methode hingegen werden durch einen jährlichen Zuschlag, welcher die zu erwartende Inflationsrate abbildet, die auf die jeweilige Restnutzungsdauer einer Immobilie lukrierbaren zukünftigen Liegenschaftsreinerträge einer Wertsicherung unterzogen. Somit bietet nur das Discounted-Cash-Flow-Verfahren dem Sachverständigen die Möglichkeit zukünftige Wertsicherungen abzubilden, nicht aber ein nationales Wertermittlungsverfahren.

Mietzinsvereinbarungen sind dann unwirksam, wenn die Höhe des vereinbarten HMZ den gesetzlich zulässigen Hauptmietzins überschreitet. Bestehende Rückforderungs-

---

[51] vgl. ÖNORM B 1802 (1997): Liegenschaftsbewertung - Grundlagen, S. 3: Österreichisches Normungsinstitut

ansprüche mindern den Verkehrswert einer Liegenschaft. Dieser Anspruch gilt für den den zulässigen Mietzins übersteigenden Teil.

Die einfachste Fallkonstruktion der marktkonformen Miete und einer gleich hohen Anschlussmiete berechnet sich durch die Multiplikation des Reinertrages mit dem marktüblichen Zinssatz auf ewige Rente.

Ist ein Objekt über Marktmiete vermietet, sind die Zahlungsströme horizontal, also in einen marktmietengerechten Anteil – Hardcore – und einen, die Marktmiete übersteigenden Anteil – Topslice – zur weiteren Berechnung aufzuspalten. Der Bereich des Hardcores wird als ewige Rente mit marktüblichem Zinssatz auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Da der Topslice zumeist einem wesentlich höheren Risiko unterliegt, wird hierfür der Zinssatz um einen Risikozuschlag, abhängig von der Ausfallswahrscheinlichkeit des Mietverhältnisses, erhöht.

Für die Nachhaltigkeit der Mieteinnahmen ist die Höhe der vereinbarten MZ auch dahingehend zu untersuchen, ob sie vielleicht unter den gesetzlichen Möglichkeiten liegen. Ist das der Fall, spricht man von einer Underrent-Situation:

Die Reinerträge des Terms werden vom Bewertungsstichtag bis Mietvertragsende und der Reinertrag der Reversion ab möglichem neuen Mietvertragsbeginn auf ewige Rente getrennt berechnet.

Der Bereich der Reversion wird mit einem marktüblichen Zinssatz auf ewige Rente kapitalisiert, diskontiert um den Zeitraum des Terms, um einen Barwert zum Bewertungsstichtag zu erhalten. Hierfür wird derselbe Zinssatz, wie für die Kapitalisierung der ewigen Rente verwendet. Dann wird in der Folge der Barwert der Reinerträge für den Term als Zeitrente, auf die ab dem Bewertungsstichtag verbleibende Mietvertragsdauer, berechnet. Hierfür wird ein etwas geringerer Zinssatz als zur Berechnung der Reversion herangezogen, da für diesen Zeitraum höhere Sicherheit bescheinigt wird.

Die Auswirkung eines geltend gemachten Investitionskostenersatz durch den Mieter hält sich idR auf Grund der Höhe von üblichen Investitionen im Vergleich zum Verkehrswert einer Immobilie, in Grenzen. Jedoch im Extremfall (Annahme: Geltendmachung des Investitionskostenersatzes sämtliche Mieter einer Liegenschaft!) betrachtet, hat ein geltend gemachten Investitionskostenersatz nur dann eine

Auswirkung auf den Verkehrswert einer Liegenschaft, wenn die Investitionen keine kategoriebestimmenden Merkmale betreffen, anderenfalls stellt sich ein Finanzierungsproblem des Eigentümers dar.

In vielen Altmietverträgen wurden dem Mieter Sonderrechte eingeräumt:

Das echte Weitergaberecht wirkt sich durch meist wesentlich niedrigere Hauptmietzinse auf den Ertragswert der Liegenschaft aus. Das bedingte Weitergaberecht wirkt sich idR nicht auf den Ertragswert der Liegenschaft aus, da mit einem Nachmieter jedenfalls ein neuer Mietvertrag geschlossen wird und somit ein neuer Hauptmietzins vereinbart werden kann. Der Vermieter muss den vorgeschlagenen Nachfolger nicht als neuen Mieter akzeptieren, weshalb das Präsentationsrecht im Wesentlichen als wertlos betrachtet werden kann. Mit dem Nachmieter wird jedenfalls ein neuer Mietvertrag geschlossen.

Die Auswirkungen der Untervermietung auf den Verkehrswert bestehen in zweierlei Hinsicht: Liegt ein Umgehungstatbestand gem. § 2 Abs 3 MRG vor, kann der Scheinuntermieter jederzeit bei Schlichtungsstelle oder Gericht die Anerkennung als Hauptmieter begehren. In diesem Fall ist das Untermietverhältnis genau so zu betrachten, wie ein Hauptmietverhältnis. Trifft das nicht zu, äußert sich der Einfluss der Untermiet idR durch einen wesentlich niedrigeren, als den höchstzulässigen Hauptmietzins, also Nichtanwendbarkeit der Mietzinsbestimmungen, der Bestimmungen des Kündigungsschutzes und der Befristungsvorschriften des MRG.

Aus Gesetz und Judikatur ist abzuleiten, dass einem Sachverständigen bei der Bewertung einer Liegenschaft jene Sorgfalt zugemutet wird, die dem Käufer einer Liegenschaft im Zuge des Ankaufvorganges auferlegt wird. Dh Nebenabreden außergewöhnlichen Inhaltes haben nur insofern Einfluss auf den Verkehrswert einer Immobilie, als der Sachverständige diese im Zeitpunkt der Bewertung (idR Auftragserteilung/Befundaufnahme bis zum Abschluss der Tätigkeit) kannte oder kennen musste.

Das Thema wurde im Wesentlichen nur theoretisch behandelt, da im Zuge der Bewertung einer Liegenschaft nicht im Detail auf alle möglichen Vertragspunkte eingegangen werden kann. Dies schon deshalb, weil es dem Sachverständigen in der Praxis nur in den seltensten Fällen möglich ist, zB alle Bestandobjekte auf ihre Größe oder Kategorie zu überprüfen. Der Sachverständige ist wohl dazu angehalten, die ihm

übergebenen Unterlagen zu überprüfen und zu hinterfragen, doch muss er in einem gewissen Ausmaß auf deren Richtigkeit vertrauen - sie bilden die Grundlagen für seine Bewertung.

8. Executive Summary (englisch)

There is a large amount of technical literature concerning the Austrian Tenancy Law (MRG) and equally as much on the topic of property valuation. The majority of literature in German speaking countries on the subject of property valuation has been published in Germany and therefore does not deal at all with the complicated and comprehensive rules of the Austrian Tenancy Law. However this literature does act as a basis for the day to day work of many Austrian experts in this field. The literature on the subject of property valuation which has been published in Austria does allude to the rules of the Tenancy Law, but in the course of a property valuation they are seldom applied. For example the recently published "Fifth Completely Revised Edition" of the Austrian valuation book "Property Valuation" by Heimo Kranewitter (Manz, Vienna 2007) details the following on page 14 concerning "Lease Contracts and Accounts"

"These are needed when property is valued using the income value method. Above all one can see here the rental amount and the contract duration. The rental agreements which are in existence at the time of leasing always have a certain influence on the market value of the building"

On the following 366 pages of this manual there is no further information concerning how to deal with any type of lease agreements.

According to the Tenancy Law a lease contract between lessor and lessee should and must contain numerous agreements which bear influence on the market value of the property concerned.

Austrian law does not give any directives relating to the formal contents of a lease contract, these are left to the parties concerned. In order to protect the interests of the lessee, the Austrian Tenancy Law does require in certain cases a written contract, for example the limitation of tenancy. Should there be no written contract, then the following applies: all agreements which according to the Tenancy Law should be in written form are to be interpreted in favour of the lessee. This affects for example the limitation of tenancy and value retention. In the case of such claims the onus of proof lies with the owner.

It is important to be able to differentiate between rent and leasehold, especially in connection with the protection provision of the Tenancy Law (limitations of rent, protection against notice of termination).

The value of property with a revocable right of usage is to be considered the same as an empty property. The owner of such properties can at any time apply for the annulment of such rights and thereafter collect normal rental payments.

Since the amendment to the law relating to the right of abode (Wohnrechtsnovelle) in 2006 the person of the lessor has gained in importance as only commercial and not private lessors have to bear the costs of maintenance. These costs must only be borne by a commercial lessor.

Concerning the lessee the following should be noted: a low degree of creditworthiness of the lessee has consequences on the valuation regarding to the risks of non-payment of rent and the rate of interest on the capitalisation. Experience has shown that in the case of residential rental properties the risk of non-payment of rent should be set at about 2% of the gross yield, and properties with commercial usage at about 4%. The inherent risk in commercial properties is set higher as the expected level of non-payment of rent is greater.[52] A low degree of creditworthiness results in an approx. 0.5% change in the rate of interest applied to the property.

Should the measured floor space of the rented property differ by more than 3% from the area as stated in the lease contract, then the lessee has the right to have the property re-measured by the local courts or the arbitration centre. This leads to a new calculation of the rental amount due and the share of the maintenance costs. Should the floor space be larger than that documented, then the lessee can be obliged to pay a higher rent and also a larger share of the maintenance costs. However, if the original agreement was for an all-inclusive amount, then a rent increase my not be requested.

---

[52] Bienert, Funk: Immobilienbewertung Osterreich, 1 Edition, 2007 P. 350f, Vienna: edition ÖVI Immobilienakademie

An important characteristic of the rent is the agreement between the lessee and the lessor pertaining to the costs for the usage of the rented property. The Tenancy Law foresees the following rental categories:

- appropriate rental for the main tenant according to §16 section 1 MRG (Tenancy Law), §46c MRG, §9 section 4 RBG
- benchmark rental according to §16 sections 2 to 4 MRG, RichtWG
- rental for main tenant for category D apartments according to § 16 sections 5 and 6 MRG
- historical rental agreements such as "Friedenskronenzins" (rental agreements dating from before World War I as the crown was the Austrian currency) and "Kategoriemietzins" (for categories of rental property A B C D)

Under certain conditions further regulations of the Tenancy Law can be applied to the main tenant rental:

- increase by a 15th of the rent according to § 46a MRG
- raising of the rent according to § 18 MRG
- rent based on the provisions of legal furtherance is normally to be deemed as more important than the regulations of the MRG according to § 46 WFG 1984

Using the national income value method the net revenue for a property will be calculated with the capitalisation for the expected or last known net revenue at an appropriate rate of interest for the anticipated period of usage after the reference date.[53] After the reference date the indexation for the remaining life of the property will be ignored. However, when applying the discounted-cash-flow method, annual additional costs will be calculated. These reflect the anticipated rate of inflation and the expected yields for the property for the remaining life. Thus the discounted-cash-flow-method offers the expert the only possibility to represent future indexations, the national income value method is however not appropriate.

Rental agreements where the rent amount for a main tenancy exceeds the legally defined level are to be deemed as invalid. Existing financial claims will reduce the

[53] compare ÖNORM B 1802 (1997): Liegenschaftsbewertung – Grundlagen, P. 3: Österreichisches Normungsinstitut

market value of a property. These claims refer to amounts over and above the acceptable rent.

The simplest construction for the calculation of a market conform rent and the following rent at the same level is done by multiplying the net revenue with the prevailing market rate of interest for a perpetuity.

Should property be rented at a level above the usual market level then the payment flows are to be split horizontally: that part which is market conform – hardcore – and that which is over and above the norm – topslice. On the reference day the hardcore part is to be discounted at a market conform rate of interest thus giving a perpetual income. As the topslice is subject to higher risks, this part is to be calculated at a higher rate of interest, including a risk supplement, based on the probability of non-payment of rent.

In order to calculate a sustained yield it is also necessary to view the agreed upon rent if it is below the legally required possibilities. Should this be the case, then it is referred to as an underrent situation:

The net revenue for the term should be calculated separately: firstly from the reference date to the end date of the rental agreement, and secondly the reversions from a possible start date of a new lease agreement for perpetuities.

In order to obtain a cash value on the reference date the period of reversion should be capitalised for a perpetuity at a market conform rate of interest, discounted for the period of the term. For this purpose the same rate of interest is to be used as for the capitalisation of the perpetuity. Then the cash value of the net revenue should be calculated as an annuity from the reference date for the remaining life period. In this case a slightly lower interest rate than that used for the calculation of the reversion is to be applied. The security for this period is to be deemed as higher.

As a rule and on account of the level of compensation for investments by the lessee, the effects when compared to the market value of the property are minimal. However in extreme cases (supposition: all the tenants of a said property claim compensation for the investments made therein!) the claim for compensation only then plays a role and influences the value of a property when the investments are not category related. Alternatively this represents a financial problem for the owner.

In many long-standing lease agreements the tenants have been granted special rights: When the tenant has the right to pass the rented property onto other members of his family the rent level of such a property is usually substantially lower than the norm and therefore has an influence on the earning value of the property. Should this right of passing on the property be of only a limited nature, then the earning value of the property is normally not effected. In such cases it is possible to make a new lease agreement, at a new level of rent with the subsequent tenant. The lessor is not obliged to accept the successor as suggested by the lessee, therefore the law of presentation (Präsentationsrecht) can be regarded as worthless. In any case a new lease contract will be made with the new tenant.

The subletting of a property has a two fold influence on its market value: should according to § 2 section 3 MRG the offence of evasion be evident, then the sublessee can appeal to the courts or to the arbitration centre to be recognised as a main tenant. In such cases subletting should be regarded as being identical to a main tenancy. Should this not be the case then subletting normally results in a substantially lower rent, well below the accepted highest level, thus leading to a non-application of the normal tenancy regulations, the regulations regarding terms of notice and the period limitations as documented in the Tenancy Law.

When valuing a property an assessor should take appropriate care, similar to when a purchaser is buying a property. This may be interpreted from the laws and judicature. This means that secondary agreements with unusual character have only a limited influence on the market value of a property, depending on whether the assessor should or could have known about them at the time of the evaluation of the property (normally from the moment of the start of his assignment to the completion hereof.)

The topic has only been dealt with theoretically, as not all possible contract details necessary for the valuation of a property can be covered. In practice an assessor can seldom check all the details relevant to the size and category of the properties concerned. The assessor is obliged to scrutinise all the documents he receives and to check them, however to a certain extent he must be able to rely on their accuracy – these form the basis for his evaluation.

9. Abkürzungsverzeichnis

ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
BGBl	Bundesgesetzblatt
Etc	et cetera
GeSt	Grunderwerbssteuer
HMZ	Hauptmietzins
idR	in der Regel
iSd	im Sinne der
iVm	in Verbindung mit
KSchG	Konsumentenschutzgesetz
MRG	Mietrechtsgesetz
MRN	Mietrechtnovelle
MZ	Mietzins
NFL	Nutzfläche
OGH	Oberster Gerichtshof
RBG	Rückzahlungsbegünstigungsgesetz
ua	unter anderem
UStG	Umsatzsteuergesetz
VPI	Verbraucherpreisindex
WÄG	Wohnrechtsänderungsgesetz
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WRN	Wohnrechtsnovelle
zB	zum Beispiel

10. Literaturverzeichnis

Fachliteratur

Bienert • Funk (2007): Immobilienbewertung Österreich, 1. Auflage, Edition ÖVI Immobilienakademie

Dirnbacher, Wolfgang: MRG idF der WRN 2006, Stand 1.2.2007, ÖVI

Etzersdorfer, Ingmar (2007): Erhaltung und nützliche Verbesserung im MRG, WEG und WGG, Wien: LexisNexis

Hopfgartner, Anton (2003): Immobilienmarketing, 1. Auflage, Wien: Manz Crossmedia GmbH & Co KG

Kleiber • Simon (2004): WertV'98, Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien WertR 02, 6. Auflage, Köln: Bundesanzeiger Verlag

Kothbauer • Malloth • Rücklinger: Mietrechtsgesetz Wohnungseigentumsgesetz Energie-Vorlage-Gesetz, 2006, Manz Crossmedia GmbH & Co KG

Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung, 5. Auflage, 2007, Wien: Manz

Ross • Brachmann • Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage,

Stingl, Nidetzky (2007): Handbuch Immobilien & Steuern, Das PPL-Handbuch vom Miet- und Wohnrecht zum Steuerrecht samt Immobilienveranlagung, Wien: Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung

Gesetze, Richtlinien, Normen

Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch: verfügbar unter: www.ris.bka.gv.at/bundesrecht, Zugriff am 1. Jänner 2008

Europäische Bewertungs Standards: Standard 4.10

Konsumentenschutzgesetz: verfügbar unter: www.ris.bka.gv.at/bundesrecht, Zugriff am 1. Jänner 2008

Mietrechtsgesetz: verfügbar unter: www.ris.bka.gv.at/bundesrecht, Zugriff am 1. Jänner 2008

ÖNORM B 1802 (1997): Liegenschaftsbewertung - Grundlagen: Österreichisches Normungsinstitut

Wohnungseigentumsgesetz: verfügbar unter: www.ris.bka.gv.at/bundesrecht, Zugriff am 1. Jänner 2008

Fachzeitschriften

EvBl 1981/5, ImmZ 1981, SZ 53/103, MietSlg 32.257/24

Stingl - Top Audit: Umsatzsteuer beim Verkauf von Grundstücken, in: Österreichische Immobilien Zeitung, Heft 10, 2005, S. 200, Wien: Verlag Lorenz

Würth, Helmut (März 2008): § 1096 ABGB und das MRG, in: wohnrechtliche blätter:wobl, S. 71, Wien: Springer Wien New York

11. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ablaufschema Vergleichswert gem. ÖNORM B 1802 12
Abbildung 2: Ablaufschema Ertragswert gem. ÖNORM B 1802 14
Abbildung 3: Ablaufschema Sachwert gem. ÖNORM B 1802 18
Abbildung 4: Marktmiete 52
Abbildung 5: Overrent 53
Abbildung 6: Underrent 53