

Zu der Rolle von Daten in der Mietzinsfestlegung

Bei der vom Mietrechtsgesetz (MRG) umfassten regulierten Mietzinshöhe sind gewisse Immobiliendaten essenziell. Aber auch zur freien Mietzinsbildung ist die Kenntnis des Preisniveaus für tragfähige Vereinbarungen klarerweise entscheidend. Dabei fehlt es oft immer noch an belastbaren Zahlen, wie auch die aktuelle Diskussion zur Reform des MRG zeigt.

Ein Fachbeitrag von: **Matthias Grosse**



Dass ein hochwertig sanierter Altbau unter das Richtwertregime fällt, ein qualitativ schlechter „Neubau“ aber nicht, ist zu hinterfragen.

Man mag zur Höhe des Preisniveaus von Mieten für Wohnraum geteilter Meinung sein. Klar ist, das Thema hat enorme politische Wirkung. Es mag legitim erscheinen, dass der Gesetzgeber im Sinne eines Mieterschutzes eingreift. In Österreich tat er das umfassend zuletzt mit dem MRG aus dem Jahr 1981. Die Vielzahl an Novellierungen seither (wie etwa zuletzt das 5. MILG unter Schaffung des Mieten-Wertsicherungsgesetzes, kurz MieWeG) mögen zwar die jeweiligen politischen Machtverhältnisse gut ausgedrückt haben, sie führten aber zuletzt nur 1994 mit der Einführung des Richtwertmietzinses anstelle der Kategoriemietzinssätze zu einem grundlegenden Systemwechsel. Seither entwickelte sich nicht nur der Immobilienmarkt und die gebaute

Realität klarerweise deutlich weiter, sondern auch die Informationsdichte aufgrund immer mehr verfügbarer Immobiliendaten. Die gesetzlichen Regelungen sind aber logisch oft nicht mehr erklärbar.

DATEN ZUM WOHNUNGSBESTAND

Eine sachliche Auseinandersetzung mit der Thematik beginnt mit einer Bestandsaufnahme darüber, wie viele Wohnobjekte überhaupt in welchen Bereich fallen. Schon hier offenbart sich eine mangelhafte Datenbasis: Laut der Statistik Austria liegt die Mietquote in Österreich 2025 unverändert bei 43,8 Prozent. Von den 4,18 Millionen Hauptwohnsitzunterkünften lägen 23,6 Prozent (in Wien 42,4 %) im geregelten Bereich der Gemeinde- und

Genossenschaftswohnungen. Weitere 19,5 Prozent (in Wien 34,1 %) fallen unter die Kategorie „andere Hauptmiete“. Abgesehen davon, dass aufgrund der Erhebungsmethodik schon die Feststellung des Eigentumsbestands durch die Statistik Austria zu Recht kritisiert werden kann, stammen die amtlichen Zahlen zum Ausmaß des mietenregulierten Bereichs lediglich aus der Mikrozensus-Befragung. Eine regelmäßig durchgeführte Abschätzung des ÖVI auf Basis einer Spezialabfrage der Statistik Austria (Gebäude ab drei Wohnungen, Unterscheidung nach Baujahr, Mietvertragsdatum, Wohnungsgröße, Ausstattungskategorie etc.), kommt auf einen Anteil von 8,7 Prozent aller Wohnungen in der MRG-Preisregulierung (in Wien 24,1 %) und 6,8 Prozent mit Richtwertverträgen, die Statistik Austria jüngst auf gar nur 5,8 Prozent Richtwertverträge.

Im Einzelfall ist es freilich angesichts der gesetzlichen Regelungen im Detail oft alles andere als trivial festzustellen, ob ein konkretes Wohnobjekt unter das MRG oder womöglich unter eine andere Bestimmung zur Mietzinsregulierung (WGG, Förderungen, RBG etc.) fällt oder nicht.

IM DETAILBEREICH RICHTWERTMIETZINS IN WIEN

Dass ausgerechnet der nunmehr oftmals bereits hochwertig sanierte Altbau unter das Richtwert-

regime fällt, ein qualitativ schlechter unsanierter „Neubau“ etwa aus den 1960er-Jahren aber nicht, ist mittlerweile einhellig als unsinnig anzusehen und für eine Reform überfällig.

Freilich stellt sich bei jeder der aktuell diskutierten Ansätze zur Neuregelung erneut die Abgrenzungsfrage (z. B. anhand von Qualitätsmerkmalen wie Baujahr, Sanierungszustand oder Energiekennzahlen), wozu wiederum belastbare Zahlen fehlen. Dass der Richtwert als Basis zur Ermittlung der Richtwertmiete ausgerechnet in Wien mit derzeit 6,74 Euro nach dem Burgenland am zweitschlechtesten liegt, wird ebenfalls einhellig als Kuriosum der seinerzeitigen Errechnung aus den Herstellungskosten, die 1992 den landesbehördlichen Förderungszusicherungen zugrunde lagen, erachtet. Eine Neuberechnung mit aktuellen Werten erfolgte seitdem nicht. Sie würde wohl ganz andere Ergebnisse bringen. Dabei würde ein umfassendes Zahlenwerk des Hauptverbands der Sachverständigen zu den Herstellungskosten längst vorliegen. Nicht einmal die allgemeine Preissteigerung wurde vollständig berücksichtigt.

Gerade in den vergangenen Jahren wurde die Aussetzung zum bevorzugten politischen Steuerungselement. Dies trägt freilich dazu bei, dass sich die Schere zwischen den geregelten und den freien Mieten immer mehr öffnet.

ÜBER DEN AUTOR

Matthias Grosse ist Gerichtssachverständiger in Wien im Fachgebiet Mietzins und Nutzungsentgelt und betreibt die Marktanalyse-Website immoanalysen.at.



Christian Steinbrenner

— ENTGELTLICHE EINSCHALTUNG —

Das Bauwerksbuch endet nicht mit der Erstellung – die eigentliche Herausforderung beginnt danach



Mit den steigenden Anforderungen an Betreiberpflichten, Dokumentation und Gebäudesicherheit gewinnt das Bauwerksbuch in Wien zunehmend an Bedeutung. Die Wiener Bauordnung verpflichtet Eigentümer und Betreiber bestimmter Gebäude zur Führung eines Bauwerksbuches für den langfristigen Nachweis des sicheren Betriebs.

Die Erstellung eines Bauwerksbuches stellt keine große Herausforderung dar. Die eigentliche Aufgabe beginnt danach: Prüfberichte, Wartungsnachweise, Mängelbehebungen und behördliche Auflagen müssen aktuell gehalten und dokumentiert werden.

Als österreichweit tätiges Prüfunternehmen unterstützt die OFFNER.tech GmbH Eigentümer, Hausverwaltungen und Betreiber bei

„Ein Bauwerksbuch ist kein Dokument, sondern ein Prozess. Die Erstellung ist der einfache Teil – die laufende Führung entscheidet über Rechtssicherheit, Gebäudesicherheit und Werterhalt.“

Thomas Offner, Geschäftsführer OFFNER.tech GmbH

der Erfüllung ihrer gesetzlichen Prüf- und Dokumentationspflichten. Das Leistungsspektrum reicht von Aufzugs- und Fahrstufenprüfungen über elektrische Tore und Türen sowie E-Befunde bis hin zu Gebäudesicherheitsprüfungen nach ÖNORM B1300 und B1301.

Zu den Referenzkunden zählen die ÖBB AG, die Post AG, REWE, der Flughafen Wien, TESLA, die Stadt Wien, die Wiener Netze sowie zahlreiche Hausverwaltungen und Industrieunternehmen.

Aus der täglichen Prüfpraxis heraus entwickelte OFFNER.tech eine webbasierte Bauwerksbuch-Datenbank. Sie bündelt Bauwerksbücher, Prüfberichte, Wartungsprotokolle, Mängellisten und behördliche

„Die Erstellung eines Bauwerksbuches ist nicht die Herausforderung. Die Herausforderung ist, es über Jahrzehnte aktuell zu halten.“

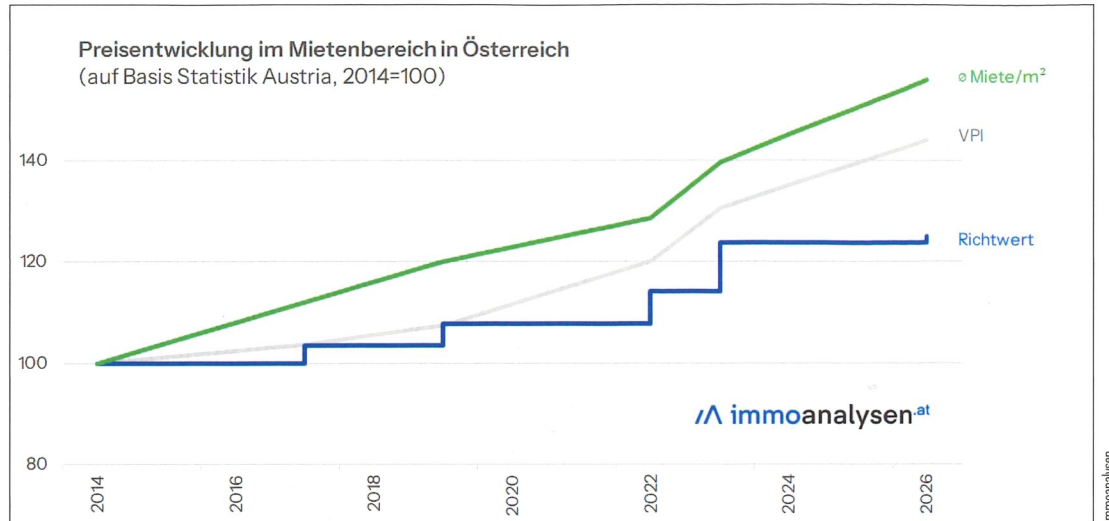
Thomas Offner, Geschäftsführer OFFNER.tech GmbH

Nachweise in einer zentralen digitalen Gebäudeakte und erinnert an fällige Prüfungen, Wartungen und offene Maßnahmen.

Dadurch werden gesetzliche Verpflichtungen erfüllt, Fristversäumnisse vermieden und sämtliche Maßnahmen dokumentiert. Gleichzeitig entsteht eine transparente Gebäudedokumentation, die Rechtssicherheit und den langfristigen Werterhalt sichert.

Kostenlose Beratung unter 0670 401 00 00 oder office@offner.tech

Die Schere zwischen den geregelten und den freien Mieten öffnet sich immer mehr.



Für die laut Statistik Austria 157.000 Wohnungen im Richtwertbereich in Wien – aber auch österreichweit bei gesamt 241.000 Richtwertverträgen – setzen sich die Absurditäten bei der Feststellung des zulässigen Mietzinses fort. Dabei spielt insbesondere der Lagezuschlag eine gewichtige Rolle, zumal dieser in manchen Lagen mittlerweile betragsmäßig höher als der Richtwert selbst sein kann.

DATEN ZUM LAGEZUSCHLAG

Zunächst ist zu prüfen, ob ein Lagezuschlag überhaupt zulässig ist. Sofern die Umstände beim Mietvertragsabschluss seitens des Vermieters bekanntgegeben wurden, stellt sich zunächst die Frage, ob die Wohnung in einem sogenannten Gründerzeitviertel liegt. Hier ist ein Lagezuschlag von vornherein unzulässig, aus Gründen, die aus heutiger Sicht ebenfalls nicht nachvollziehbar sind. Die Feststellung ist eine Wissenschaft für sich: Es ist die sogenannte Wohnumgebung zu ermitteln, üblicherweise durch Abgrenzung der Gebäude, die innerhalb von rund fünf Minuten (entspricht 300 Metern) fußläufig erreichbar sind. Für diese Gebäude ist das Baualter und die Ausstattung mit überwiegend Kategorie-D-Wohnungen zum Zeitpunkt der Errichtung zu erheben – mangels Daten ein mehrtägiges Unterfangen bei der Baubehörde. Fallen mehr als 50 Prozent unter die definierte Kategorie „Gründerzeithaus“, handelt es sich um ein Gründerzeitviertel. „Neubauten“ in der abgegrenzten Wohnumgebung, etwa Gemeindebauten aus den 1950er-Jahren, können aufgrund ihrer Vielzahl an Stiegen – die laut GWR-Gesetz einzelne Gebäude darstellen – kurioserweise wiederum dazu führen, dass die Wohnumgebung bessergestellt wird, da es sich dadurch nicht um ein Gründerzeitviertel handelt. In der Praxis wird aus verfahrensökonomischen Gründen in Wien meist weiterhin auf die seinerzeitige Zuordnung ganzer Zählsprenkel als Gründerzeitviertel im Adressverzeichnis nach Dirnbacher zurückgegriffen. Egal wie: Die Rechtmäßigkeit des Lagezuschlags variiert von Haus zu Haus. So manche Straßenzüge gelten auf der einen Straßenseite als Gründerzeitviertel, auf der anderen Seite aber nicht.

Etliche OGH-Urteile führten bei der nächsten Prüfstufe letztlich dazu, dass im Einzelfall wohl nur noch der OGH selbst eine Entscheidung treffen kann: Die Überdurchschnittlichkeit der Lage. Nur wenn diese gegeben ist, ist die Verrechnung eines Lagezuschlags zulässig. Dabei ist nun klar, dass alle mathematisch-statistischen Versuche zur Qualifikation einer Lage mithilfe von Standortdaten (etwa nach Lagekriterien in einem Punktesystem wie von der Vereinigung von Sachverständigen 2023 vorgeschlagen) dafür nicht herangezogen werden dürfen. Nicht einmal der Bezugsmaßstab zur Beurteilung ist eindeutig. Klar ist, dass es nicht das gesamte Gemeindegebiet sein darf. In der Praxis scheint die Einteilung des Stadtgebiets durch die Stadt Wien in die drei Zonen mit dichter, mittlerer und lockerer Bebauung durchaus tragfähig. Die legendäre Lagezuschlagskarte der Stadt Wien aus dem Jahr 2018 zur Frage der Überdurchschnittlichkeit – mathematisch mit einem Punktesystem ermittelt – wirkt angesichts der Ergebnisse – wie einer Überdurchschnittlichkeit am Matzleinsdorfer Platz, aber Unterdurchschnittlichkeit in der Josefstadt – ebenfalls eher kurios. Auf dieser Basis von der Schlichtungsstelle getroffene Entscheidungen landen regelmäßig in der weiten Instanz vor dem Bezirksgericht. Spannenderweise soll diese Frage eigentlich gar nicht durch den Sachverständigen, sondern zur Rechtsfrage erhoben und vom Richter entschieden werden. In der Regel werden die Grundlagen dennoch in einem Gutachten zu erarbeiten sein. Geffissentlich übersehen wird – und vom OGH explizit ausgeschlossen –, dass es valide Daten zur Beurteilung der Lage mittlerweile ausreichend gäbe: Der Grundkostenanteil einer Lage im Verhältnis zum Grundkostenanteil des Bezugsgebiets spiegelt eindeutig und ausschließlich die Überdurchschnittlichkeit einer Lage am Markt wider.

Womit der Prüfer bei der vermeintlich letzten Stufe angelangt ist: der Feststellung der Höhe des Lagezuschlags. Dieser ermittelt sich rechnerisch – nun also doch – aus der Differenz des Grundkostenanteils der jeweiligen Lage zum durchschnittlichen Grundkostenanteil des Bundeslandes (0,33 % der

Die Rechtmäßigkeit des Lagezuschlags variiert von Haus zu Haus. So manche Straßenzüge gelten auf der einen Straßenseite als Gründerzeitviertel, auf der anderen Seite aber nicht.

Differenz). Wohlgermerkt nicht des aktuellen Werts, sondern jenes Wertes, der seinerzeit zur Ermittlung des Richtwerts herangezogen wurde. In Wien also aktuell 347,99 Euro. Wohlwissentlich, dass der aktuelle durchschnittliche Grundkostenanteil in Wien irgendwo beim Vier- bis Fünffachen liegt.

Die erforderliche Ermittlung des Grundkostenanteils der jeweiligen Lage ist durch Vergleichswertverfahren dank mittlerweile gut verfügbarer Daten eine relativ einfache Aufgabe beim Sachverständigengutachten. Freilich werden auch hier oftmals deutlich unterschiedliche (zumeist höhere) Ergebnisse als von der Schlichtungsstelle in ihrem Lagezuschlagsrechner ausgegeben.

Weitere Zu- und Abschläge im Richtwertsystem – die mittlerweile mithilfe hedonischer Bewertungsmodelle viel genauer quantifizierbar wären – werden üblicherweise in Anlehnung an die vom Sachverständigenverband sowie von der Stadt Wien publizierten Empfehlungen vergeben.

FREIE MIETE OHNE DATEN

Selbst im Richtwertsystem ist die Ermittlung der zulässigen Höhe noch nicht abgeschlossen. Denn es ist abschließend zu prüfen, ob dieser nicht womöglich über dem angemessenen (und somit der Höhe nach „freien“) Mietzins zu liegen kommt. Trotz aller Be-

mühungen gibt es hier in der Regel keine „echten“ Vergleichsmieten. Diese wären etwa durch Hausverwaltungen bereitzustellen, was in der Praxis schon an datenschutzrechtlichen Erwägungen scheitern mag. Behelfsmäßig können somit oftmals nur Angebotsdaten aus Inseraten zur Festlegung einer passenden Höhe der Miete im Vergleichswertverfahren herangezogen werden. Der Markt wird sich an Durchschnittsmieten aus Marktberichten orientieren. Mit den bekannten Problemen, etwa dass oftmals schon die Basis (Nettomiete, exklusive Betriebskosten) unklar oder uneinheitlich ist.

FAZIT

Selbst für professionelle Marktteilnehmer ist die Feststellung der Mietzinshöhe (sowohl im regulierten als auch im freien Bereich) mangels belastbarer Daten eine echte Herausforderung. Für Laien sowie die Gesetze der Logik bleibt das Richtwertsystem gänzlich unverständlich.

Bemühungen zur Herstellung einer belastbaren, einheitlichen und gut zugänglichen Datenbasis wären überaus begrüßenswert; nicht nur als willkommene Hilfestellung für die Tätigkeit als Sachverständiger, sondern auch zur Herstellung einer gewissen Rechtssicherheit und als Diskussionsgrundlage darüber, inwieweit Mieten reguliert werden mögen. ■

Die Ermittlung des Grundkostenanteils der jeweiligen Lage ist durch Vergleichswertverfahren dank mittlerweile gut verfügbarer Daten eine relativ einfache Aufgabe beim Sachverständigengutachten.

ENTGELTLICHE EINSCHALTUNG

Sustainable Real Estate Management

Berufsbegleitendes Masterstudium.

Klimaschonendes Bauen und langfristig energiesparende Immobilienentwicklung sind entscheidende Themen in der Zukunft der Immobilienwirtschaft. Der berufsbegleitende Masterstudiengang „Sustainable Real Estate Management“ reagiert auf die dynamische Entwicklung in der Branche und vermittelt Kernkompetenzen für nachhaltige

Immobilien- und Mobilitätsentwicklung auf ökologischer, ökonomischer und gesellschaftlicher Ebene. Neben umfangreichem Wissen in den Bereichen Wirtschaft, Architektur, Recht und traditioneller Immobilienprojektentwicklung liegt der Fokus auf neuen Technologien wie Digitalisierung, Infrastrukturplanung und Mobilität. Arbeiten Sie mit

uns gemeinsam, in einem agilen Umfeld und mit innovativen Tools, an der Zukunft der Immobilienbranche. Die neun Blockwochen finden abwechselnd in Kärnten, Wien und in Frankfurt am Main/Deutschland in Form einer Exkursion statt. Dieser Masterstudiengang ist im Sinne der Immobilitätsentwicklungsverordnung, als facheinschlägig im Hinblick auf das Gewerbe „Bauherren“ angesehen. Informieren Sie sich online zu unserem berufsbegleitenden Bachelorstudiengang „Nachhaltiges Immobilienmanagement“ oder Masterstudiengang „Sustainable Real Estate Management“.

Jetzt bewerben und einen begehrten Studienplatz sichern!



KÄRNTEN
University of Applied Sciences