

Gründerzeitviertel – gründlich und zeitgemäß betrachtet

§ 16 Abs 2 Z 3
MRG;
§ 2 Abs 3
RichtWG

Gründerzeit-
viertel;
Richtwert-
mietzins;
Lagezuschlag

Innerhalb eines Gründerzeitviertels¹⁾ ist der Lagezuschlag nach § 16 Abs 2 Z 3 MRG, der hohen Einfluss auf den zulässigen Richtwertmietzins genießt,²⁾ gesetzlich ausgeschlossen: Die Beurteilung, ob ein solches Gründerzeitviertel vorliegt, hat in der Praxis große Bedeutung und wird doch meist nur mithilfe eines mittlerweile veralteten Verzeichnisses vorgenommen. Der vorliegende Beitrag möchte der Praxis neue Anregungen für eine gründliche und zeitgemäße Einzelfallbetrachtung geben.

Höchstens durchschnittliche Lage nach § 2 Abs 3 RichtWG (Gründerzeitviertel)

CLEMENS LIMBERG / VALENTIN PLANK

A. Gesetzliche Regelung und Voraussetzung

Nach § 2 Abs 3 HS 2 RichtWG ist „eine Lage (Wohnumgebung) mit einem überwiegenen Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) aufgewiesen hat, höchstens als durchschnittlich einzustufen“. Es wird darauf hingewiesen, dass in den folgenden Erläuterungen vorwiegend und beispielhaft auf Wien Bezug genommen wird; die Ausführungen gelten entsprechend aber (größtenteils) für alle Lagen (Bundesländer).

B. Telos der Regelung

Der Zweck hinter der (de lege lata einigermaßen deutlichen und daher vom Gesetzesanwender hinzunehmenden) Regelung, Gründerzeitviertel als „höchstens durchschnittlich“ einzustufen und damit vom Lagezuschlag auszunehmen, ist uE unergründlich.³⁾

Die Mat geben hierüber nur kryptisch Aufschluss: „Beim Lagekriterium kann nicht nur auf die für eine Bewertung nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens wesentlichen Grundpreisverhältnisse, sondern auch auf *typische Bebauungsmerkmale, wie eben eine ‚gründerzeitliche‘ Bebauung abgestellt werden*. Dies deshalb, weil diese Art der Bebauung [...] in nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens *gleichartig bewerteten Lagen (Wohngebieten) anzutreffen ist*.“⁴⁾ Demnach soll es bei der Bewertung der Lage(qualität) – wie schon von *Vonkilch*⁵⁾ jüngst dargestellt – einerseits auf die Grundpreisverhältnisse sowie andererseits auf die Bebauung ankommen. Die im Ausschussbericht gewählte Formulierung (Satz 2) besagt aber nicht mehr, als dass Gebiete mit dieser Bebauung untereinander in Bezug auf die Lage vergleichbar sind; die Lagen könnten ja auch auf vergleichbarem hohem Niveau (überdurchschnittlich) sein.

Der in den Mat dargestellten Begründung ist also ein Trugschluss oder ein redaktionelles Versehen immanent: Nur weil Gründerzeitviertel laut der getroffenen Annahme eine „gleichartig bewertete“ Lage aufweisen, ist daraus noch nicht zu folgern, dass diese Lagen deshalb „durchschnittlich“ sind. Zudem scheint auch die getroffene Gleichstellung widersinnig: Aus einer gleichartigen Bebauung eine gleichartige Lage abzuleiten, widerspricht jeglichen Erfahrungswerten: Das würde etwa – überspitzt formuliert – dazu führen, dass alle Häuser mit Strohdächern oder alle eingeschossigen Gebäude in Österreich eine gleichartige (nämlich gleich gute) Lage aufweisen.

Auch unter Zugrundelegung des Verzeichnisses der MA 18⁶⁾ kann bezweifelt werden, dass die Lagen von Gründerzeitvierteln qualitativ gleichartig zu bewerten wären, da jene Gebiete, die dort als Gründerzeitviertel ausgewiesen werden, teilweise weit zersplittert sind⁷⁾ und uE ganz unterschiedliche Lagekriterien und Beliebtheit bei Wohnungssuchenden und dadurch auch ganz unterschiedliche Marktpreise (bei freien bzw angemessenen Mietzinsen) aufweisen.

Die Kenntnis dieses Verzeichnisses kann dem Gesetzgeber natürlich – da erst 1994 erstellt – nicht zugemutet werden, er denkt dabei etwa an „die nahe des Gürtels gelegenen Wohngebiete der Bezirke 5., 15., 16., 17. und 18. sowie weite Teile der Bezirke 2., 12. und 20.“⁸⁾ Allerdings ist auch diese Aufzäh-

Dr. *Clemens Limberg*, LL. M., ist Jurist und Betriebswirt und als allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (ua auch für Mietzins und Nutzungsentgelte) sowie als Rechtsanwalt und Immobilienreuhänder tätig (www.limberg.at). Mag. *Valentin Plank* ist Jurist und bei der Limberg Real Estate Group vor allem im Bereich Liegenschaftsrecht und Immobilienbewertung tätig.

- 1) Viertel, das den Kriterien des § 2 Abs 3 HS 2 RichtWG entspricht.
- 2) Laut neuer Lagezuschlagkarte der MA 25 für Wien ein Lagezuschlag von bis zu € 12,21/m²; also über 200% des aktuellen Richtwertes (€ 5,81/m²).
- 3) Auch (teilweise) *Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch*³ § 16 Rz 64.
- 4) AB 1268 BlgNR 28. GP 19.
- 5) wobl 2018, 71.
- 6) *A. Kaufmann/MA 18, Referat Stadtforschung* in *Dirnbacher/Heindl/Rustler*, Der Richtwertmietzins (1994) 253 ff.
- 7) ZB Lagen in 1030, aber auch 1220 Wien.
- 8) AB 1268 BlgNR 28. GP 19.

lung aus den oben genannten Gründen in sich unlogisch.

Unverständlich ist auch die de lege lata zeitlich so scharfe Grenzziehung (1870–1917): Jüngst wurde klargestellt, dass Bauten vor 1870 – dem Wortlaut des Gesetzes entsprechend – nicht in den Gründerzeit-Gebäudebestand einzubeziehen seien.⁹⁾ Der gewählte Zeitraum mag sich an den Perioden für Hochgründerzeit (ca 1870–1890) und Spätgründerzeit (ca 1890–1918) orientieren, es ist allerdings nicht nachvollziehbar, warum die Frühgründerzeit (ca 1840–1870) aus diesem Zeitraum ausgeklammert wurde, da es bereits in jenem Zeitraum zu einem erheblichen Bevölkerungswachstum und zur Entstehung von „Massenzinshäusern“ in den Vorstädten kam¹⁰⁾ und der Zeitraum in dieser Hinsicht mit den beiden anderen vergleichbar ist.

Der Regelung kann uE zusammengefasst entnommen werden: Nach Ansicht des Gesetzgebers ist für die Beurteilung, ob eine durchschnittliche Lage vorliegt, *zunächst* der umliegende Gebäudebestand entscheidend. Für spezielle Lagen stellt (nämlich jene mit Gebäudebestand 1870–1917) eine (ursprüngliche) Ausstattung von Wohnhäusern mit kleinen Wohnungen der Kategorie D nämlich ein Kriterium dar, eine Lage abzuwerten bzw zumindest als durchschnittlich einzustufen. Für die Beurteilung der maximal durchschnittlichen Lage (nicht: der danach zu beurteilenden Lagequalität) gem § 2 Abs 3 RichtWG kommt es auf *innere Kriterien*¹¹⁾ an (Baujahr, Wohnflächenaufteilung und -ausstattung). Solche Kriterien von umliegenden Wohngebäuden können von den Marktteilnehmern aber quasi nicht beurteilt werden. Die Regelung des § 2 Abs 3 RichtWG ist daher uE kritisch zu betrachten und bedarf wohl näherer Erläuterung.

C. Größe des Gründerzeitviertels

Wie von *Richter*¹²⁾ ausführlich beleuchtet, soll es nach den Materialien um „ein Gebiet“ gehen, darunter seien „mehrere Wohnblöcke oder Straßenzüge“ zu verstehen (jedenfalls kleiner als ein Wiener Gemeindebezirk).¹³⁾

Wie bekannt, hat die MA 18 ein Verzeichnis¹⁴⁾ erstellt, in dem mithilfe eines Adressverzeichnisses und einer Karte beurteilt werden kann, ob sich eine Liegenschaft in einem Gründerzeitviertel befindet. Zu jenem von der MA 18 erstellten Verzeichnis ist kritisch anzumerken, dass es erstens auf Zählbezirke abstellt, somit sich keiner intuitiven, sondern einer durch die Verwaltung geschaffenen Gliederung bedient.¹⁵⁾ Wie *Pichlmair*¹⁶⁾ zutreffend aufzeigt, sind die Zählgebiete unterschiedlich groß (Vergleich: südöstlicher 22. Bezirk [Lobau] hat ca 23 km²,¹⁷⁾ 1. Bezirk insgesamt etwa 2,9 km²,¹⁸⁾ in mehrere Zählgebiete eingeteilt). Zweitens beruht die Beurteilung teils nicht auf empirisch erhobenen Fakten, sondern auf *Annahmen* (also quasi „alternativen Fakten“), denn es wurden etwa Gebiete, in denen der Anteil der Substandardwohnungen (unter Berücksichtigung der Häuser- und Wohnungszählung 1971) zwischen 40 und 50 Prozent lag, (dennoch) als Gründerzeitviertel eingestuft. Begründet wurde diese

Annahme mit der Feststellung, dass sich der Anteil der Substandardwohnungen kontinuierlich verringere.¹⁹⁾ Und drittens ist das Verzeichnis aus den 1990er-Jahren und damit mittlerweile mehr als 20 Jahre alt und nicht mehr aktuell.²⁰⁾

Zur konkreten Größe des heranzuziehenden Gebiets wurde in jüngerer Zeit wiederholt ein Umkreis von etwa 350 m genannt:²¹⁾ Angesichts der Tatsache, dass das durchschnittliche Geh-Tempo eines gesunden Menschen etwa 4,5 bis 5,5 km/h²²⁾ beträgt, dass aber in einem verbauten Gebiet dieser Weg kaum in gerader Linie bzw ohne Unterbrechungen zurückgelegt werden kann, entspricht diese Entfernung (350 m) einer Gehzeit von etwa 5 Minuten (bei einer Geschwindigkeit von 4,2 km/h). Dies entspricht uE auch praktischen Gesichtspunkten: Jene inneren Kriterien,²³⁾ auf die es für die Lagebewertung zunächst ankommen soll, sind schon innerhalb eines kleinen Umkreises schwierig zu beurteilen, innerhalb eines größeren Gebietes (zB ganzer Bezirk) wäre dies aber praktisch unmöglich.

Wie in anderen Bereichen der Mietzins-Bemessung auch, ist dieser Radius von ca 350 m freilich nur als grobe Orientierung heranzuziehen und kann uE im Einzelfall sowohl unter- als auch überschritten werden.

D. Wendungen „in der Zeit [...] errichtet wurde“ und „Zeitpunkt der Errichtung“

Nach dem ausdrücklichen, wenn auch kritikwürdigen Wortlaut des Gesetzes kommt es bei der Beurteilung als Gründerzeithaus bzw -viertel auch ent-

-
- 9) OGH 5 Ob 198/18 f JusGuide 2019/18/17650 (OGH).
 10) *Otto*, Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht (2018), 7; eine andere Periodisierung vornehmend Karte Wien Kulturgut.
 11) So auch *Wilhelm*, *ecolex* 2017, 1.
 12) Vgl *immolex* 2017, 202.
 13) AB 1268 BlgNR 28. GP 19; jüngst OGH 5 Ob 198/18 f JusGuide 2019/18/17650 (OGH); OGH 5 Ob 74/17 v *immolex* 2018, 76 (*Kothbauer, Rosifka*).
 14) *A. Kaufmann/MA 18, Referat Stadtforschung*, in *Dirnbacher/Heindl/Rustler* 253 ff.
 15) Kritisch auch *Karawschek/G. Strafella* 76 f.
 16) *Miete, Lage, Preisdiktat* 92.
 17) Zu kleinerem Teil in NÖ gelegen; <https://www.wien.info/de/sightseeing/gruenes-wien/lobau-dschungel> (11. 6. 2019).
 18) <https://www.wien.gv.at/statistik/pdf/bezirke-im-fokus-1.pdf> (11. 6. 2019).
 19) Und daher hochgerechnet werden musste; *Dirnbacher/Heindl/Rustler*, aaO 57.
 20) So auch *Richter*, *immolex* 2017, 202 (204).
 21) Das RekG in OGH 5 Ob 74/17 v zur allgemeinen Lagequalität (unwiderrprochen vom OGH); *Richter*, *immolex* 2017, 205; vgl *Karawschek/G. Strafella*, *Der Mietzins*² 76, für eine Einteilung, die sich aus der allgemeinen Verkehrsauffassung/den Erfahrungen des täglichen Lebens ergibt; *Reithofer* in *Stabentheiner/Vonkilch* (Hrsg), *Jahrbuch Wohnrecht* 2019 II, 177, laut dem nach Erfahrungswerten der WKO fußläufige Distanzen von 300–500 m als Einzugsgebiet Akzeptanz finden; kritisch gegenüber der Zirkelmethode die Fachgruppe Wohnrecht, siehe dazu *Felbab*, *RZ* 2017, 149 (151); RekG in OGH 20. 2. 2019, 5 Ob 140/18 a; SV in OGH 20. 2. 2019, 5 Ob 198/18 f für einen Radius von ca 150 m.
 22) *Carey*, *Draft Results – Establishing Pedestrian Walking Speeds*.
 23) *Wilhelm*, *ecolex* 2017, 1.

scheidend auf die Wendungen „in der Zeit [...] errichtet wurde“ und „zum Zeitpunkt der Errichtung“ an, da nur die von 1870 bis 1917 errichteten Bauten Gründerzeitbauten iS des Gesetzes sind. Aus unserer Sicht sind diese beiden Wendungen aufgrund der nahezu gleichen Formulierung und mangels sachlich anders indizierender Gründe *gleich* auszulegen (im Folgenden daher vereinfachend auch „Baujahr“ genannt). Was genau als Errichtungszeitpunkt/Baujahr gelten soll, bleibt aber offen. Denkbar wäre etwa, dass es (jeweils nach heutiger Terminologie) auf das Datum der Einreichpläne, der Baubewilligung, der letzten Auswechslungspläne oder der Fertigstellungsanzeige ankommt.²⁴⁾

Streng am Wortlaut orientiert kann die Formulierung „überwiegender Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde“, bedeuten, dass die *gesamte Bauphase* des jeweiligen Gebäudes in den Zeitraum 1. 1. 1870–31. 12. 1917 fallen muss. Dies kann uE dem Gesetz nicht unterstellt werden, da sich manche Bauprojekte (vor allem damals) über Jahre ziehen und somit eine Vielzahl von Gebäuden ob Baubeginn auch nur geringfügig vor dem 1. 1. 1870 aus der gesetzlichen Regelung herausfallen würde.

UE ist für das Baujahr wohl vom Datum der vollständig belegten Fertigstellungsanzeige²⁵⁾ auszugehen (§ 128 Abs 4 Wr BauO), da erst dann die entsprechende Nutzflächenaufteilung samt Ausstattung feststeht. Das Heranziehen der Einreichpläne bzw Baubewilligung ist uE nicht gerechtfertigt, da zu diesen Zeitpunkten üblicherweise noch nicht von einer *Errichtung* gesprochen werden kann. Auswechslungspläne kommen zwar oft schon während der Bauphase vor, allerdings nicht in jedem Bauprojekt, und die Pläne treffen keine Aussage darüber, ob sich der Bauführer an sein Vorhaben hält, zB nur Kategorie D-Wohnungen zu errichten.

Diese Grundsätze sind uE auf frühere Bauordnungen, die bei der Prüfung des Gründerzeitviertels einschlägig sein können, entsprechend anzuwenden. Für das Baujahr nach § 2 Abs 3 RichtWG kommt es daher auf das Datum folgender Rechtsakte an:

- § 28 Wr BauO idF von 1829:²⁶⁾ Erteilung Bewohnungskonsens
- § 57 Wr BauO idF von 1859:²⁷⁾ Bewohnungs- oder Benützungsbewilligung
- § 74 Wr BauO idF von 1868:²⁸⁾ wie 1859
- § 92 Wr BauO idF von 1883:²⁹⁾ wie 1859
- § 101 Wr BauO Novelle 1890³⁰⁾ bzw Wr BauO Novelle 1920 (1)³¹⁾ bzw Wr BauO Novelle 1920 (2)³²⁾ bzw Wr BauO Novelle 1927:³³⁾ wie 1859

Anzumerken ist auch, dass die Materialien³⁴⁾ von der Bebauung *zwischen* 1870 und 1917 sprechen, grammatikalisch korrekt³⁵⁾ wäre das wohl daher der Zeitraum 1. 1. 1871 bis 31. 12. 1916. UE ist allerdings – so wohl die Absicht des Gesetzgebers – der Zeitraum 1. 1. 1870 bis 31. 12. 1917 heranzuziehen. Dies entspricht auch eher den üblicherweise angesetzten Perioden für Hoch- und Spätgründerzeit (wobei nicht ersichtlich ist, warum dieser Zeitraum laut Gesetz bereits 1917 enden soll).

E. Gebäudebestand

Klassischerweise wird zur Beurteilung des „überwiegenden Gebäudebestands“ von der Gebäudeanzahl ausgegangen.³⁶⁾ UE gibt allerdings die gewählte Formulierung „Gebäudebestand“ (und nicht etwa „Gebäudeanzahl“) Interpretationsanlass: Da der Charakter eines Viertels wohl weniger durch die absolute Gebäudeanzahl, sondern vielmehr durch deren Größe und Ausdehnung geprägt wird, erscheint es uE angemessen, auf die bebaute Grundfläche³⁷⁾ abzustellen.

Denn orientierte man sich lediglich an der Gebäudeanzahl, so würde bspw eine sich über mehrere Häuserblöcke ausdehnende Neubau-Wohnhausanlage durch ein (kleines) Gründerzeit-Haus aufgewogen werden; obwohl sicherlich nicht von einer „gleichartigen Bebauung“ gesprochen werden kann.

Im Fall, dass sich ein Gebäudekomplex an der Umkreis-Grenze (von circa 350 m) befindet und jeweils ein beträchtlicher Teil innerhalb wie außerhalb des Radius liegt, könnte man dann uE auch erwägen, bei der Gründerzeitviertel-Beurteilung nur den innerhalb des Radius liegenden Teil zu berücksichtigen.

In praktischer Hinsicht lässt sich die bebaute Fläche meist durch Messungen in einer Karte (Flächenwidmungs- und Bebauungsplan; Luftbildkarte etc) oder durch Grundbuch-Abfrage eruieren; beides ist nicht hundertprozentig verlässlich und lückelos aktuell, scheint aber für diese Zwecke eine geeignete und vor allem auch praktikable Methode zu sein (siehe unten).

- Theoretisch denkbar, und am „Viertel-Eindruck“ orientiert, wäre uE auch ein Abstellen auf die Länge der Straßenfront (allenfalls auch unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebäudehöhe), da durch die Fassadengestaltung der Charakter des Viertels maßgeblich bestimmt wird. Dies ist allerdings vom äußersten Wortlaut des Gesetzes wohl nicht mehr gedeckt und widerspräche auch der

24) Dass diese Wendungen der Auslegung bedürfen und nicht so klar sind, wie sie scheinen, demonstriert eindrucksvoll die Karte Wien Kulturgut (zB 3 [!] verschiedene Baujahre für Gebäude an der Adresse Gurkgasse 6, 1140 Wien).

25) Eingeführt durch LGBl 1996/42 (davor Benützungsbewilligung). Es wird hier lediglich auf die Wr BauO eingegangen.

26) Bauordnung für die kaiserl. königl. Haupt- und Residenzstadt Wien, Circulare der k. k. Landesregierung im Erzherzogthume Oesterreich unter der Enns, 13. 12. 1829.

27) RGrBl 1859/176.

28) Bauordnung für die k. k. Reichshaupt- und Residenzstadt Wien, 2. 12. 1868.

29) Landesgesetz- und Verordnungsblatt für das Erzherzogthum Oesterreich unter der Enns 1883/35.

30) N.ö.L.G. u. V.Bl. 1891/48.

31) N.ö.L.G. u. V.Bl. 1920/547.

32) N.ö.L.G. u. V.Bl. 1920/808.

33) LGBl 1928/1.

34) AB 1268 BlgNR 28. GP 19.

35) https://www.duden.de/rechtschreibung/zwischen_innerhalb_inmitten_binnen (abgerufen am 4. 11. 2019).

36) *Dirnbacher/Heindl/Rustler*, aaO 54; *Richter*, immolex 2017, 202; implizit jüngst der OGH in 5 Ob 198/18f JusGuide 2019/18/17650 (OGH).

37) Auf die Nutzfläche abstellend schon die ASt in OGH 5 Ob 188/14d immolex 2015/62 (*Cerha*).

Wertung des Gesetzes, wonach es für die Bestimmung des Gründerzeitviertels auf innere, meist nicht sichtbare Faktoren ankommen soll.³⁸⁾

- Fraglich ist auch, ob das Gebäude, innerhalb dessen die Wohnung liegt, für die der Lagezuschlag zu bestimmen ist, in die Zählung/Berechnung einzu beziehen ist. Dagegen spricht prima facie zwar, dass dieses Gebäude schon im Rahmen der restlichen Mietzinsbeurteilung mittels Zu- und Abschlägen beurteilt wird: In diese Zu- und Abschläge fließen aber Kriterien wie Baujahr und Ausstattung mit Kategorie-D-Wohnungen höchstens implizit ein. Zudem ist das Gebäude als Mittelpunkt ja auch Teil des jeweiligen Viertels und prägt dieses somit selbst mit. Im Ergebnis ist das Gebäude selbst daher bei der Zählung/Berechnung zu berücksichtigen.

Die Regelung lässt zudem offen, ob in die Beurteilung auch jene Gebäude, die nie für die Bewohnung konzipiert waren (etwa Geschäftsräumlichkeiten oder Industriegebäude), einzubeziehen sind. Auch dies ist uE zu bejahen.³⁹⁾ Andernfalls könnte es – auf die Spitze getrieben – zum (absurden) Ergebnis führen, dass ein Gebäude, das nahezu ausschließlich von Nicht-Wohnhäusern umgeben ist, möglicherweise aufgrund eines einzigen Hauses, das § 2 Abs 3 RichtWG entspricht, in eine „durchschnittliche Lage“ gem § 2 Abs 3 RichtWG fällt. Auch ging es dem Gesetzgeber offenbar insb um minderwertige Wohnlagen, sonst hätte er leicht auch auf industriegenutzte oder sonst betrieblich genutzte Liegenschaften abstellen können. Dieses Ergebnis entspricht wohl auch (eher) dem Gesetzeswortlaut, da es wörtlich ja um den „Gebäudebestand“ geht, der möglicherweise kleine Kategorie-D-Wohnungen aufweist, und nicht um den *Wohngebäudebestand*.

F. Wohnungen

§ 2 Abs 3 RichtWG stellt auf „kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D)“ ab und wirft damit Fragen auf. Zunächst lässt das Gesetz unbeantwortet, was „kleine Wohnungen“ sind. Aufgrund der Systematik ist uE davon auszugehen, dass darunter Wohnungen mit weniger als 30 m² Nutzfläche fallen (somit jedenfalls kleiner als die mietrechtliche Normwohnung nach § 2 Abs 1 RichtWG). Auch nach dem OGH ist der Regelung nach § 2 Abs 3 RichtWG ein Konnex mit der Normwohnung immanent.⁴⁰⁾

Auch bei der Beurteilung, ob überwiegend kleine Wohnungen der Kategorie D zum Zeitpunkt der Errichtung vorhanden waren, könnte man auf die (Nutz-)Fläche oder die Wohnungsanzahl abstellen. UE scheint es zutreffender, die Nutzflächen heranzuziehen, da kleinere Wohnungen jeweils weniger Fläche einnehmen und damit – ähnlich wie bei der Beurteilung des Gebäudebestands eines Viertels – die auf die Anzahl abstellende Beurteilung leicht zu einer Verzerrung führen kann. ZB: Gibt es – was in Wien durchaus denkbar ist – bei einem Gründerzeithaus Straßen- und Hoftrakt und finden sich im Straßentrakt auf drei Geschoßen jeweils eine ausgedehnte, bürgerliche Wohnung (jeweils 150 m²) und im klei-

nen, dunklen Hoftrakt auf 100 m² Wohnfläche vier ehemalige Substandard-Wohnungen, so überwiegen Letztere doch nicht beim (Gesamt-)Eindruck des Hauses.

G. Informationsquellen⁴¹⁾

In der gutachterlichen Praxis wird bei der Zulässigkeitsbeurteilung des Lagezuschlags größtenteils – mit Verweis auf die Zulässigkeit des Gegenbeweises – in das von der MA 18 erstellte Verzeichnis Einsicht genommen. Ist allerdings eine genaue Prüfung der Eigenschaft des Gründerzeitviertels beauftragt, so ist eine Einsicht in das Verzeichnis der MA 18 keinesfalls ausreichend; uE wären vielmehr vor allem folgende Quellen heranzuziehen:

- **Akten der MA 37:** Üblicherweise kann nur in der Eigenschaft als Eigentümer, Hausverwaltung oder entsprechend Bevollmächtigter Einsicht genommen werden.⁴²⁾ Unter Verweis auf § 359 bzw uU § 219 Abs 4 ZPO ist auch eine Akteneinsicht in die Akten der umliegenden Gebäude möglich (bei gerichtlichem Auftrag des Sachverständigen); pro Einlagezahl fällt eine Verwaltungsgebühr iHv € 15,- an. Privatgutachtern seien die Auskunftspflichtgesetz⁴³⁾ der Länder ans Herz gelegt.
- **Karte Wien Kulturgut:** Die interaktive Karte liefert durch Mausklick auf die roten/blauen Punkte, die für viele der Gebäude vergeben sind, Gebäudedaten aus verschiedensten Quellen. Oftmals ergibt sich daraus Baujahr/Bauperiode. Daten zur Ausstattung mit kleinen Kategorie-D-Wohnungen liefert die Datenbank nicht.
- **wohnfonds_wien:** Er verfügt laut eigener Angabe über Daten von Förderungswerbern bezüglich des Baujahrs, allerdings stammen diese Daten von Dritten (den Förderungswerbern) und Voraussetzung für die Förderung (bezüglich des Alters) ist lediglich, dass die Baubewilligung älter als 20 Jahre ist. Über Daten zur Ausstattung mit kleinen Kategorie-D-Wohnungen verfügt er nicht.
- **Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien:**⁴⁴⁾ Die Flächenbemessung kann mittels des „Messwerkzeugs“ online erfolgen, alternativ können Flächen auch durch Grundbuchsätze oder Vermessungsurkunden eruiert werden. Die dargestellten Inhalte werden ohne Gewähr veröffentlicht und dementsprechend ist kein Rechtsanspruch daraus ableitbar.⁴⁵⁾ Auch die im Grundbuch ersichtlichen Flächen sind oftmals nicht aktuell oder ungenau und sollten zumindest überschlags- oder stichprobenmäßig in der Realität plausibilisiert werden.

38) *Wilhelm*, ebd.

39) Ähnlich auch *Richter*, *immolex* 2017, 202 (zu Straßen: 205).

40) OGH 5 Ob 199/98 w *immolex* 1999/58.

41) Links siehe unten.

42) <https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/planen/planarchiv.html> (11. 6. 2019).

43) Für Wien LGBl 1999/29 idF LGBl 2013/33.

44) <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/> (abgerufen am 4. 1. 2017).

45) <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/hilfetext/index.html> (11. 6. 2019).

- Zusammenfassend: Lediglich die MA 37 verfügt über reliable, flächendeckende Daten zum Gebäudebestand (vor allem zu den Wohnungen), da auch die Definition des Baujahrs in anderen Datenbanken intransparent ist. Für eine gutachterliche Feststellung (vor allem in Grenzfällen) ist daher eine Einsichtnahme in die Akten der MA 37 unabdingbar. UE sollte außerdem aus Sorgfalt eine Begehung des gezogenen Gebietes durchgeführt werden, um die gewonnenen Daten in der Realität zu überprüfen. Wenn Annahmen getroffen werden müssen, ist darauf (schon aus Haftungsgründen) im Gutachten explizit hinzuweisen.⁴⁶⁾

H. Ausblick

Der VfGH hatte sich in jüngerer Zeit mit der Aufhebung des gesetzlichen Ausschlusses des Lagezuschlags für Mietobjekte in Gründerzeitvierteln gem § 2 Abs 3 RichtWG aufgrund von Parteienanträgen auf Normenkontrolle auseinandersetzen.⁴⁷⁾ Das Höchstgericht wies diese Anträge mit Verweis auf die Rechtsprechung des EGMR⁴⁸⁾ (wonach der Gesetzgeber bei der Gestaltung auf einen erheblichen Gestaltungsspielraum verfügt) ab und erkannte keinen Verstoß gegen den Gleichheitssatz gem Art 7 B-VG.⁴⁹⁾ Dies wurde in der Lit⁵⁰⁾ teilweise kritisiert, in der Praxis mit gemischten Gefühlen aufgenommen.⁵¹⁾ UE geht es zu weit, dem Gesetzgeber einen derartigen Gestaltungsspielraum zuzuerkennen: Das Ziel, „einer übermäßigen Mietzinssteigerung entgegenzuwirken“,⁵²⁾ ist – mit *Kothbauer*⁵³⁾ – ein nicht illegitimes, es wurde allerdings (wie dargestellt) mit § 2 Abs 3 RichtWG (HS 2) innerhalb des Richtwertsystems eine inkonsistente, unlogische und sowohl zum Zeitpunkt der Erlassung des Gesetzestextes als auch heute sachlich ungerechtfertigte Regelung erlassen. Die Regelung behandelt, wie dargestellt, uE gleich(wertig)e Lagen ungleich bzw ungleich(wertig)e Lagen gleich. Es wäre daher eine neuerliche Befassung des VfGH mit der Regelung erfreulich; dieser Beitrag versucht, sein Übriges dazu zu tun. De lege lata zeigt sich aber, wie schwierig die Beurteilung ist, ob ein Gründerzeitviertel vorliegt,

und dass eine verlässliche, individuelle Beurteilung wohl sinnvollerweise durch einen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen erfolgen sollte.

46) Sollten weitere Informationsquellen bekannt sein, freuen wir uns darüber an vp@limberg.at.

47) VfGH 673/2015 ÖZW 2017, 93 (*Schöndorfer*).

48) Vgl EGMR 19. 12. 1989, 10522/83, *Mellacher ual/Österreich*.

49) *Schöndorfer*, ÖZW 2017, 96.

50) *Kothbauer*, *immolex* 2016, 367; *Rainer*, *immolex* 2016, 337; differenzierend *Schöndorfer*, ÖZW 2017, 97.

51) Für viele *Hecht*, *Die Presse* 2016/47/05.

52) VfGH 673/2015 ÖZW 2017, 93 (*Schöndorfer*).

53) *Kothbauer*, *immolex* 2016, 368.

SCHLUSSTRICH

§ 2 Abs 3 RichtWG lässt – trotz vordergründig eindeutiger Formulierung – mehrere Fragen offen und ist uE in derzeitiger Form sogar gleichheitswidrig. De lege ferenda wäre ein gänzlicher Entfall der „Gründerzeitregelung“ sinnvoll, die Lagebeurteilung kann – trotz andauernder Diskussion und Judikaturwende – uE auch mit den bestehenden Werkzeugen (§ 2 Abs 3 RichtWG HS 1) durchgeführt werden.

NÜTZLICHE LINKS

Lagezuschlagskarte	https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbau/technik/ahs-info/lagezuschlagskarte.html
Lageabfrage	https://www.wien.gv.at/richtwert/Lagezuschlag/
Homepage der MA 37	https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/
Karte Wien Kulturgut	https://www.wien.gv.at/kultur/kulturgut/index.html
BEV – Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen	www.bev.gv.at/

RECHTSPRECHUNG

Zur Erhaltungspflicht einer vom Mieter installierten Heiztherme nach erfolgtem Eintritt und Anhebung gem § 46 Abs 2 MRG

Auch wenn die Erhaltungspflicht des Vermieters auf die von ihm entgeltlich bereitgestellten Wärmebereitungsgeräte beschränkt ist, umfasst diese Erhaltungspflicht des Vermieters auch die allenfalls notwendige Neuherstellung, das heißt den Austausch einer irreparabel defekten durch eine gleichwertige neue Anlage. Kommt der Vermieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach und nimmt der Mieter diese Maßnahme selbst vor, erstreckt sich die Erhaltungspflicht des Vermieters auch auf die neue Anlage.

Entsprach die Wohnung iSd § 15 a Abs 1 MRG bei der Anmietung der Ausstattungskategorie C, während sie seit dem Einbau der Heiztherme alle für die Ausstattungskategorie A erforderlichen Merkmale aufweist, wirkt sich diese Verbesserung der Kategorie bei Eintritt nach § 12 MRG und einer darauf fußenden Anhebung des Mietzinses nach § 46 Abs 2 MRG auch auf die Mietzinshöhe aus, so dass von einem mitvermieteten Wärmebereitungsgerät auszugehen ist. Etwas Anderes könnte nur dann gelten, wenn der

§ 3 Abs 2 Z 2 a,
§ 46 Abs 2
MRG

OGH
24. 9. 2019,
5 Ob 66/19w

Wärme-
bereitungsgerät;
mitvermietet;
Therme;
Erhaltungspflicht;