

STICHWORT	JUDIKATUR	FUNDSTELLE
schriften (Wiener AufzugsG) nicht erreicht werden.		
Hat der Gussabwasserstrang seine Lebensdauer von rund 50 Jahren 2 Mal überdauert und besteht die Gefahr der regelmäßigen Verstopfung, so stellt auch die vollständige Erneuerung des undichten Abwasserstrangs eine Erhaltungsarbeit dar.	5 Ob 216/07 m	MietSlg 60.229
Wenn eine Markise irreparabel nicht mehr ausgefahren werden kann, ist ihre Erneuerung eine Erhaltungsarbeit.	LGZ Wien 39 R 383/02 s	MietSlg 55.256
Unter der Voraussetzung, dass eine zur Einhaltung einer öffentlich-rechtlichen Sperrverpflichtung erforderliche technische Einrichtung fehlt oder erneuert werden muss, kann es sich in einem größeren Miethaus bei der Anbringung einer elektrischen Türöffnungsanlage und Gegensprechanlage auch um eine Erhaltungsarbeit handeln.	5 Ob 340/98 f	immolex 1999/118
PRAXISBEISPIELE: MODERNISIERUNG VERNEINT		
Das Sperrbarmachen des dritten Schlosses an der Tür stellt keine Erhaltungsarbeit dar, wenn die Wohnungseingangstür schon über zwei funktionierende Schlösser verfügt und ordnungsgemäß gang- und schließbar ist.	5 Ob 173/17 b	wobl 2018/44
Bei der Reparatur von schadhafte Fenstern wird dem ortsüblichen Standard entsprochen, wenn diese in ihrer ursprünglichen Form und Ausstattung wiederhergestellt werden, auch wenn dadurch nicht den Anforderungen des Wärme- und Schallschutzes entsprochen wird.	5 Ob 190/01 d	MietSlg 53.260
Sind die bestehenden Fenster mangelfrei und entsprechen sie lediglich nicht mehr dem jetzigen Stand der Technik von Wärme- und Schallschutzfenstern,	LGZ Wien 41 R 115/06 z	MietSlg LVIII/30

STICHWORT	JUDIKATUR	FUNDSTELLE
so ist der Vermieter nicht zur Modernisierung auf den aktuellen Stand der Technik verpflichtet.		
Weist das Fenster nur geringfügige Schönheitsfehler auf, so stellt die Erneuerung durch Fenstertausch keine Erhaltungsmaßnahme dar.	5 Ob 112, 113/89	MietSlg 41.210
Eine Pflicht zur Erhaltung im Sinn einer Modernisierung besteht nicht, wenn ein alter, aber funktionsfähiger und störungsfrei betriebener Aufzug Personen nur hinaufbefördert und somit nicht dem ortsüblichen Standard entspricht.	5 Ob 106/08 m	MietSlg 60.235
Auch wenn der Antragsteller Trittgereusche, Rollgeräusche und Vibrationen aus der darüber liegenden Wohnung wahrnimmt, ist das auf Herstellung einer Trittschalldämmung entsprechend den aktuellen baubehördlichen Vorschriften gerichtete Begehren abzuweisen, wenn diese zum Zeitpunkt der Errichtung den geltenden Mindestbestimmungen entsprochen hat und keine Mangelhaftigkeit der Unterbodenkonstruktion vorliegt.	5 Ob 271/08 a	immolex 2009/127 (Karauschek)
Auch wenn eine vorhandene (statische) Lüftungsanlage nicht mehr dem heutigen Stand der Technik entspricht, ist dem Mieter ein extremes, zur Schimmelbildung führendes Duschverhalten vorzuwerfen. Bei einem Gebrauch durch einen durchschnittlichen Mieter käme es zu keiner Schimmelbildung.	5 Ob 45/15 a	MietSlg 67.164 = Zak 2015/493

Der Richtwert – „bald ein viertel Jahrhundert und noch nicht ausgereift“

Übersicht:

- I. Einleitung
- II. Rückblick
- III. Erfahrung
- IV. Erster Interpretationsversuch in kartographischer Form durch die MA 25
 - A. Referenzgebiete
 - B. Lagezuschlagskarte neu
- V. Gedanken zur Lageableitung
- VI. Abbruchhäuser als taugliche Vergleichswerte im Sinne des § 16 Abs 3 MRG
- VII. Ausblick

I. Einleitung

Für die Immobilienbranche war der Beginn des Jahres 2018, aufgrund des Erkenntnisses des OGH zur Zahl 5 Ob 74/17v, von einem gewissen Grad der Verunsicherung geprägt. Von Seiten der Sachverständigen wurde eine Arbeitsgruppe gegründet um ein objektiviertes System zur Ableitung der Lagequalität zu entwickeln. Im Spätsommer wurde von Seiten des Magistrats der Stadt Wien eine Karte veröffentlicht, die das oberstgerichtliche Erkenntnis in kartographischer Weise umgesetzt hat – der Verunsicherungsgrad hat dadurch keine Abschwächung gefunden.

Ein Mietzinsbildungssystem, das sich nun doch fast ein viertel Jahrhundert bewährt hat, sorgt für neue Diskussion. Die Zeit wird zeigen wie mit den nunmehrigen Rahmenbedingungen umzugehen sein wird.

Der Beitrag soll einen Rückblick, Einblick und Ausblick geben. Eine abschließende Klärung wird durch die Judikatur erfolgen und die doch als unklar empfundene derzeitige Situation entsprechend weiterentwickelt.

II. Rückblick

Der OGH hat im Herbst 2017 in der E 5 Ob 74/17v drei wesentliche Aussagen getroffen. Eine hat sich auf die Vergleichsgrundlage und die zweite auf die

Lagequalität, insbesondere die Entfernung zur U-Bahnstation, bezogen. Die bis dahin gelebte Praxis auf Basis der Lagezuschlagskarte der Stadt Wien die im Jahr 1994 zum Zweck von mehr Transparenz und einer Vereinfachung geschaffen wurde, wurde die Grundlage entzogen.

Nun zu den Kernaussagen der Entscheidung:

1. Die „Überdurchschnittlichkeit“ einer Lage (Wohnumgebung) kann nicht schon allein aus einem gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung höheren Grundkostenanteil der konkret zu bewertenden Lage abgeleitet werden;

2. Wien wird nicht als Referenzgebiet für die Beurteilung der Durchschnittlichkeit der Lage eines Hauses gesehen, sondern es ist auf jene Teile des Wiener Stadtgebiets abzustellen, die einander nach der Verkehrsauffassung in ihren Bebauungsmerkmalen gleichen und (daher) ein einigermaßen einheitliches Wohngebiet darstellen;

3. eine 350 m entfernte U-Bahn-Station sei keine verkehrsgünstige U-Bahn-Anbindung.

III. Erfahrung

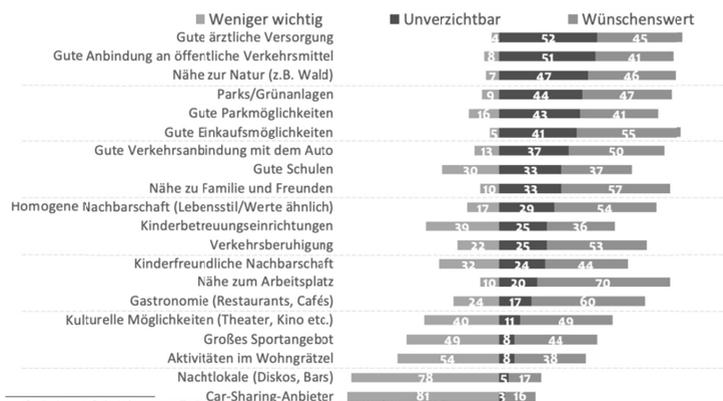
Die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) ist gemäß § 2 Abs 3 RichtWG nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen, sofern es sich nicht um ein Gründerzeitviertel handelt (2. Halbsatz).

Die Erfahrung des täglichen Lebens geht von den Menschen aus. Eine Befragung aus dem Jahr 2017¹⁾ hat die Kriterien für eine optimale Wohnumgebung erhoben, darunter fallen geordnet nach Wichtigkeit folgende: eine gute ärztliche Versorgung, gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Nähe zur Natur (zB Wald), Parks/Grünanlagen, gute Parkmöglichkeiten und gute Einkaufsmöglichkeiten. Dabei ist jedoch zu beachten, dass unterschiedliche Altersklassen als auch Sinusmilieus²⁾ differenzierte Akzente bei den jeweiligen Ansprüchen setzen. Als Indikation für eine Gesamtschau hat die Auswertung jedoch eine entsprechende Aussagekraft.

¹⁾ Quelle: Integral, Onlinebefragung rep für die österr Bevölkerung 18–69 Jahre, n = 1.002, September 2017.

²⁾ Die Sinus-Milieus sind eine vom Markt- und Sozialforschungsunternehmen Sinus-Institut entwickelte Gesellschafts- und Zielgruppen-Typologie für mehr als 40 Länder, die auf sozialen Milieus basiert.

Im Detail hat die Befragung folgende Auswertung ergeben:



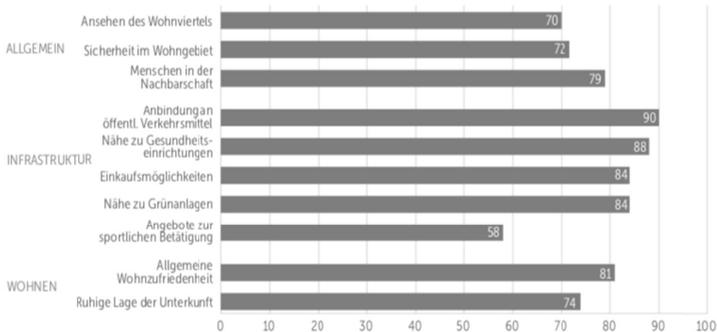
Quelle: Integral, Onlinebefragung rep für die österr Bevölkerung 18–69 Jahre, n = 1.002, September 2017.

Als weiteres wichtiges Moment sind die Entfernung und Qualität des jeweiligen Kriteriums. Aus Erfahrungswerten der Wirtschaftskammer sind fußläufige Distanzen von 300 m bis 500 m im Bereich des Einzugsgebietes von Menschen im Bereich der üblichen Akzeptanz. Dabei ist jedoch zu beachten, dass stark befahrene Straßen, Brücken, Bahngeleise und sonstige Barrieren ein Gebiet auch entsprechend einschränken können und mit zu berücksichtigen sind.

Einen Aufschluss über die Zufriedenheit mit der Wohnumgebung gibt der Werkstattbericht 157,³⁾ darin wurden folgende Indikatoren untersucht:

1. Allgemeines: Allgemeine Zufriedenheit mit dem Wohngebiet, Zufriedenheit mit dem Ansehen des Wohnviertels, der Sicherheit im Wohngebiet und den Menschen in der Nachbarschaft
2. Infrastruktur: Zufriedenheit mit der Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, der Nähe zu Gesundheitseinrichtungen, den Einkaufsmöglichkeiten, der Nähe zu Grünanlagen und den Angeboten zur sportlichen Betätigung (zB Sportanlagen, Bäder)
3. Umwelt: Zufriedenheit mit der Luftqualität und dem Verkehrslärm
4. Zusätzlich im Bereich Wohnen: allgemeine Wohnzufriedenheit und Zufriedenheit mit der ruhigen Lage der Unterkunft.

³⁾ Troger/Gielge, Lebensqualität in 91 Wiener Bezirksteilen. Bezirksprofile der Zufriedenheit mit der Wohnumgebung, in Stadt Wien, Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg), Werkstattbericht 157 (2016).



Quelle: Troger/Gielge, Lebensqualität in 91 Wiener Bezirksteilen. Bezirksprofile der Zufriedenheit mit der Wohnumgebung. In: Stadt Wien, Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg), Werkstattbericht 157 (2016).

Die allgemeine Zufriedenheit mit dem Wohngebiet wurde anhand einer dreistufigen Skala gemessen (sehr gerne, gerne, nicht so gerne): Rund 93% aller Wienerinnen und Wiener leben gerne in ihrem Wohngebiet, rund 62% sogar sehr gerne. Mit den Menschen in ihrer Nachbarschaft sind immerhin rund 79% der Befragten sehr zufrieden oder zufrieden. Etwas geringer ist die Zufriedenheit mit der Sicherheit im Wohngebiet (70% Zufriedene) und dem Ansehen des Wohnviertels (72% Zufriedene).⁴⁾

Als Kriterien einer Wohnlage sind einerseits infrastrukturelle Gesichtspunkte wie insbesondere Ärzte/Nähe zu Gesundheitseinrichtungen, Nahversorgung/Einkaufsmöglichkeiten, Nähe zu Grünanlagen, Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Individualverkehr samt Parkmöglichkeiten als auch andererseits das Image einer Lage, wie Ansehen eines Wohnviertels, Sicherheit im Wohngebiet und die Menschen in der Nachbarschaft entscheidend.

IV. Erster Interpretationsversuch in kartographischer Form durch die MA 25

Die MA 25 hat im September 2018 die Lagezuschlagskarte im Sinne der oberstgerichtlichen Entscheidung angepasst, wobei diese Anpassung in zwei Schritten erfolgt:

1. Evaluierung der Bebauungsstrukturen und Festlegung von drei Referenzgebieten – Zoneneinteilung

⁴⁾ Troger/Gielge, Lebensqualität in 91 Wiener Bezirksteilen. Bezirksprofile der Zufriedenheit mit der Wohnumgebung, in Stadt Wien, Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg), Werkstattbericht 157 (2016) 18.

2. Festlegung von überdurchschnittlichen Lagen samt Ausweis der Lagezuschläge – Lagezuschlagskarte neu

Von Seiten des Magistrats wurde die Neugestaltung der Lagezuschlagskarte damit begründet, dass die Herangehensweise zur allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens bezüglich einer „Durchschnittslage“ in der E 5 Ob 74/17 v neu definiert wurde. Die bisher gängige Praxis zur Ermittlung der Durchschnittslage, mit einem Abstellen einzig auf den Wert des Grundkostenanteils, wurde als nicht gesetzeskonform angesehen.⁵⁾

Ein Grundkostenvergleich zur Ableitung einer Lagequalität ist per se keine untaugliche Vorgehensweise. Die bisherige Karte basierte auf Basis eines Grundkostenvergleichs,⁶⁾ der auch bezogen auf das Jahr 1994 zweckmäßig war. Bei einem Abstellen auf den Wert des Grundkostenanteils wird unterstellt, dass der Markt bereit ist für eine überdurchschnittliche Lage mehr zu bezahlen als für eine durchschnittliche. Eine solche Vorgehensweise ist auch zielführend, da ein Bauträger, in seinen wirtschaftlichen Überlegungen, die Sichtweise und Zahlungsbereitschaft seiner Kunden (präsumtive Wohnungseigentümer oder Mieter) einbezieht. Sofern eine Preisbasis der Durchschnittlichkeit zum jeweiligen Betrachtungszeitpunkt ermittelt wird ist ein Grundkostenvergleich auch eine transparente und schlüssige Methode. Für das Jahr 1994 hatte es auch eine besondere Berechtigung, da der Grundkostenanteil im Richtwert mit jenem der jeweiligen für das Zählgebiet ermittelten Grundkostenanteile in Relation gesetzt wurde und jener des Richtwertes auch die durchschnittlichen Grundkosten in Wien widerspiegelt hat.

Um ein solches System weiterzuführen müsste, der im Richtwert enthaltene und über die Jahre lediglich durch die Wertsicherung angepasste Grundkostenanteil mit jenem tatsächlich für die Durchschnittslage ergebenden Grundkostenanteil verglichen werden, um eine Lagequalität abzuleiten. Eine Vorgehensweise in dieser Form würde auch die Sichtweise des Immobilienmarktes widerspiegeln.

A. Referenzgebiete

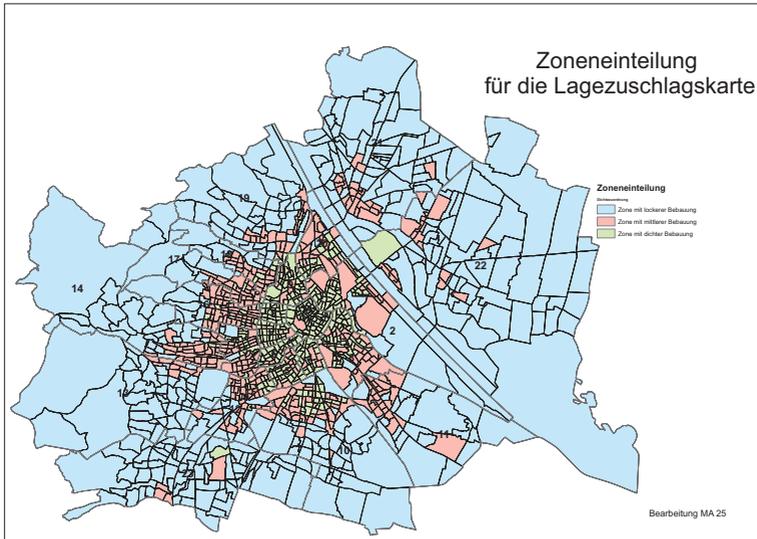
Das Wiener Stadtgebiet wurde aufgrund der baulichen Dichte in 3 Zonen eingeteilt. Die Einteilung der Zonen erfolgte in eine mit dichter, mit mittlerer und mit lockerer Bebauung.⁷⁾

Die kartographische Darstellung auf Basis der Zählgebiete wurde von Seiten des Magistrats veröffentlicht und gestaltet sich wie folgt:

⁵⁾ <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbau technik/ahs-info/lagezuschlagskarte.html>

⁶⁾ <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbau technik/ahs-info/lagezuschlagskarte.html>

⁷⁾ <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbau technik/ahs-info/lagezuschlagskarte.html>



Quelle: <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/ahs-info/lagezuschlagskarte.html>

B. Lagezuschlagskarte neu

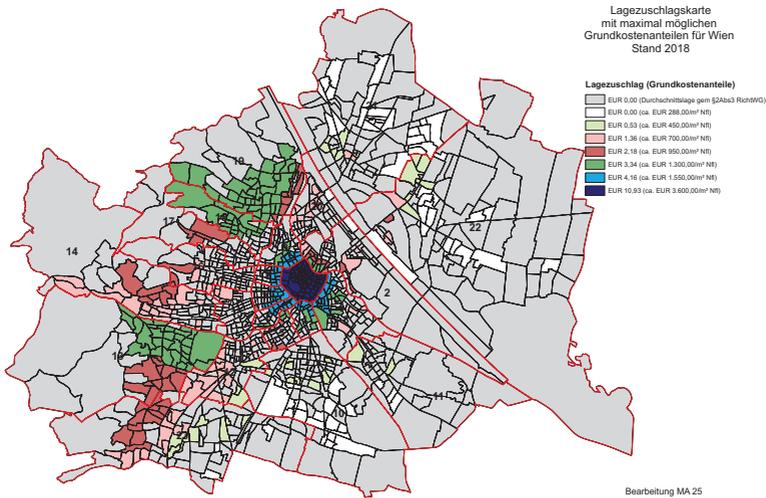
Auf Basis der ermittelten Referenzgebiete wurde eine Auswertung in jeder dieser Zonen auf Basis von 6 gleich gewichteten Merkmalen berücksichtigt:

- öffentlicher Verkehr,
- Bildung,
- ärztliche Versorgung inkl Apotheken,
- Geschäftslokale
- Grünraum
- Grundkostenanteil

Aus Sicht der Stadt Wien sind dies die Bestandteile, die eine Bewertung nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens widerspiegeln. Um zu einer Durchschnittlichkeit zu gelangen, wurde jedes der Kriterien (mit Ausnahme des Grundkostenanteils) je Adresse mit 0 beziehungsweise 1 bewertet, wobei eine Erreichbarkeit innerhalb eines Radius von 350 Metern zugrunde gelegt wurde.⁸⁾

⁸⁾ <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/ahs-info/lagezuschlagskarte.html>.

Um eine Ermittlung der durchschnittlichen Wohnumgebungen zu ermöglichen, wurden diese Bewertungen auf Zählgebiete zusammengefasst und unter Berücksichtigung der Grundkostenanteile ein Mittelwert gebildet. Durch diese Methodik entstanden Teilungen in jeder Zone, wobei nur in Lagen, die einen besseren Wert als den Mittelwert aufweisen, Lagezuschläge zur Anwendung kommen können.⁹⁾



Quelle: <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/ahs-info/lagezuschlagskarte.html>

Ob ein Mittelwert der Grundkostenanteile der jeweiligen in dem Referenzgebiet liegenden Zählbezirke auch den Grundkostenanteil der Durchschnittslage widerspiegelt ist fraglich. Vielleicht hatte der 5. Senat mit seiner Aussage *sich bei dieser Beurteilung von einem gleichsam mathematischen Verständnis des Wortes „durchschnittlich“ als dem Mittelwert aus einer gegebenen Grundgesamtheit (annähernd) entsprechend zu lösen im Sinne*.¹⁰⁾

Die neue Lagezuschlagskarte hat oberhalb ihrer Legende die Titulierung „Lagezuschlagskarte mit maximal möglichen Grundkostenanteilen für Wien

⁹⁾ <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/ahs-info/lagezuschlagskarte.html>

¹⁰⁾ 5 Ob 74/17 v.

Stand 2018“, eine Ermittlung des für die jeweilige Adresse zum Stichtag gegebenen Grundkostenanteils gem § 16 Abs 3 MRG ist weiterhin unerlässlich.

V. Gedanken zur Lageableitung

Einen ersten Ausblick welche Lagequalitätskriterien von Seiten des Gerichtes als wesentlich angesehen werden könnten, gibt eine zweitinstanzliche Entscheidung des 39. Senats wieder. Diese Entscheidung ist insofern interessant als der 39. Senat der Vorsenat zur E 5 Ob 74/17 v war und somit die entsprechenden Unterschiede zu der nunmehrigen verfahrensgegenständlichen Lage entsprechend herausgearbeitet und gewürdigt hat. Darin wird die Zentrumsnähe und vielfältige Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie zahlreiche den Wert der Lage erhöhende infrastrukturelle Einrichtungen, die nicht nur Möglichkeiten der Nahversorgung sondern auch Restaurants und Banken sowie (trotz Zentrumsnähe und Lage in einem dicht verbauten Gebiet) zwei Parks vorhanden. Auch sei die Lage nicht in einer „Konfliktzone“ gelegen, was die Lärmimmissionen betrifft, und es befänden sich die Haltestellen mehrerer öffentlicher Verkehrsmittel (3 Straßenbahnlinien, eine Buslinie, U-Bahn und S-Bahn) in der Nähe der Wohnung. Weiters sind neben der Nahversorgung Ärzte (und notorisch auch das Hartmannspital), Schulen und Einrichtungen der Freizeitkultur in der unmittelbaren Wohnumgebung vorhanden. Der 39. Senat leitete daraus ab, dass anders als in dem zu 5 Ob 74/17 v entschiedenen Fall die Lage der hier verfahrensgegenständlichen Wohnung bezogen auf jene Teile Wiens, die eine ähnliche Verbauungsweise aufweisen, als überdurchschnittlich zu bezeichnen ist.¹¹⁾

Die E 39 R 70/18 k hat einen weiteren Aspekt als die Per-se-Durchschnittlichkeit der Lage im Sinne des § 2 Abs 3 RichtWG aufgrund der ursprünglichen Einordnung als Gründerzeitviertel im Verfahren durch Gegenbeweis widerlegt und dadurch die Lagequalitätsprüfung erst behandelt.

VI. Abbruchhäuser als taugliche Vergleichswerte im Sinne des § 16 Abs 3 MRG

Die Ermittlung des Grundkostenanteils im dicht verbauten Gebiet kann methodisch auf zwei Arten erfolgen:

- Vergleichswerte von unbebauten und für eine mehrgeschoßige Bebauung gewidmete Flächen
- Residualwertverfahren

Da im dicht verbauten Gebiet Vergleichsdaten von unbebauten Liegenschaften kaum bzw nicht vorhanden sind, wird methodisch auf das in der Bewer-

¹¹⁾ 39 R 70/18 k.