

Mietzinsbildung im Rahmen des Wohnhauswiederaufbaugesetzes und der Wohnbauförderungsgesetze*

1. Wohnbauförderungsmaßnahmen in Österreich

Die Geschichte der Wohnbauförderungsmaßnahmen begann in Österreich im Jahr 1919 mit dem staatlichen Wohnungsfürsorgefonds, der 1921 in den Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds (BWSFG) überging und bis 1967 tätig war (Schaffung von 174.927 Wohnungen, davon 157.386 nach dem 2. Weltkrieg). Nach dem 2. Weltkrieg wurde das **Wohnhauswiederaufbaugesetz** (WWG 1948) geschaffen, das zwischen 1948 und 1967 galt und mit dessen Hilfe 122.582 Wohnungen neu errichtet und 76.000 Wohnungen im Bestand gesichert wurden. Der Zweck des WWG bestand darin, durch Kriegseinwirkungen **gänzlich** oder **teilweise zerstörte Gebäude** oder **Mietgegenstände** wieder aufzubauen bzw. instand zu setzen. Das erste Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) trat 1940 in Kraft.

Im Jahr 1954 gab es schließlich das erste **Wohnbauförderungsgesetz** (WFG 1954, Geltung von 1954 bis 1967). Wohnbauförderungen wurden und werden als Förderung von **Neubauten** vergeben. In dieser Zeit wurden 125.018 Wohnungen gefördert. 1968 galt ein neues **Wohnbauförderungsgesetz** (WFG 1968) und zusätzlich 1970 das Wohnungsverbesserungsgesetz.

In den folgenden Jahren traten das Sonderwohnbaugesetz von 1982 und 1983 für die Stadterneuerung und Ankerbelung der Bauwirtschaft, das Bundesgesetz zur Förderung der Erhaltung und Verbesserung von Wohnhäusern sowie der Stadterneuerung von 1982 bis 1987 („Althausmilliarde“) sowie das Startwohnungsgesetz von 1982 in Kraft, ehe 1984 das **Wohnbauförderungsgesetz** und **Wohnhaus-sanierungsgesetz** (WFG 1984) das WFG 1968 bzw. Wohnungsverbesserungsgesetz ablöste.

Mit 1989 kam es zu einer „**Verlängerung**“ des Wohnbauförderungsgesetzes, dh von Bundes- zu Landesförderungen. Dies betraf das WFG 1984, das Wohnhaussanierungsgesetz und das Startwohnungsgesetz sowie die noch in Gel-

tung gewesenen Bestimmungen des WFG 1968, des Wohnungsverbesserungsgesetzes und des Bundesgesetzes zur Förderung der Erhaltung und Verbesserung von Wohnhäusern sowie der Stadterneuerung.

2. Mietzinsbildung nach dem WWG und dem WFG

Dieser Artikel widmet sich den weitgehend unbekanntenen Regelungen der beiden für die Mietzinsbildung wohl wichtigsten Wohnbauförderungsgesetze: des WWG 1948 und des WFG (in den Fassungen WFG 1954, 1968, 1984 bzw. der entsprechenden Landesgesetze ab 1989). Wie schon erwähnt, wurden in den Nachkriegsjahren viele Mietgegenstände nach dem WWG und dem WFG gefördert errichtet bzw. wiederaufgebaut. In der Liegenschaftsbewertung stößt der Sachverständige sehr häufig auf ebendiese geförderten Mietgegenstände (im Miteigentum bzw. Wohnungseigentum) und auf die Frage der richtigen Mietzinsbildung während und nach der Förderungslaufzeit.

Im Bereich des WWG wurden die Förderungen trotz der langen Förderlaufzeiten aufgrund der Begünstigung durch die Rückzahlungsbegünstigungsgesetze großteils rückbezahlt. Im Bereich der Wohnbauförderungsgesetze, insbesondere bei den nach dem WFG 1968, dem WFG 1984 und den nachfolgenden Landesgesetzen geförderten Mietgegenständen, stoßen die Sachverständigen oftmals auf aufrechte Förderungen. Dies ist jedoch für die Liegenschaftsbewertung von geringerer Bedeutung, da die einzelnen Wohnbauförderungsgesetze grundsätzlich Vermietungsverbote vorsehen („... ausschließlich für den eigenen, dringenden Wohnbedarf ...“).

Diese Vermietungsverbote können jedoch unter bestimmten Voraussetzungen durchbrochen werden. Wird eine Vermietung erlaubt, dann meist an begünstigte Personen und zu Mietzinskonditionen, die das jeweilige Förderungsgesetz vorschreibt.

Geförderte Mietgegenstände werden **während** einer aufrechten Förderung idR nach dem **Sachwertverfahren** bewertet, die Mietzinsbildung spielt daher keine Rolle. Im Fall

* Dieser Beitrag basiert auf einem vom Autor beim Brandlhof-Seminar (23. bis 25. 4. 2010) gehaltenen Vortrag.

einer Veräußerung, Erbschaft, Schenkung etc ist jedoch zu beachten, ob der neue Erwerber eine förderungswürdige Person ist und die Förderung übernehmen darf. Sollte die Förderung **nicht** übernommen werden (können), erfolgt die Bewertung idR unter der Annahme, dass die Förderung zurückbezahlt wird. In diesen Fällen gelten dann für den Fall der Anwendung des Ertragswertverfahrens, die in diesem Artikel beschriebenen „Mietzinsbildungsvorschriften **nach** der Förderungslaufzeit“.

Im Speziellen wird daher die Mietzinsbildung im Rahmen des WWG und der Wohnbauförderungsgesetze **nach** der Förderungslaufzeit behandelt.

Im Rahmen der Liegenschaftsbewertung nimmt die Mietzinsbildung beim **Ertragswertverfahren** einen zentralen Platz ein. Mietgegenstände, die unter Zuhilfenahme von öffentlichen Mitteln errichtet wurden, unterliegen nach Ablauf der Förderung komplexen und schwierigen Mietzinsbildungsvorschriften. Dies ist auch der Grund dafür, dass dieses Thema, obwohl es für die Liegenschaftsbewertung von großer Bedeutung ist, bis dato einen weißen Fleck auf der „Mietzinsbildungslandkarte“ darstellt.

3. Mietzinsbildung allgemein

3.1. Grundsätzliches

Grundsätzlich gibt es in Österreich im Fall der Neuvermietung verschiedene Mietzinsbildungen: den freien Mietzins, den angemessenen Hauptmietzins, den Richtwertmietzins und den Kategoriemietzins (von Relevanz ist der Kategorie-

D-Mietzins). Mit Ausnahme des Kategorie-D-Mietzinses, der ein gesetzlich geregelter Wert ist, unterliegen alle einer anderen Berechnungsmethode und folgen anderen gesetzlichen Bestimmungen.

Nachfolgend wird ein kurzer Einblick in die Mietzinsbildung im Rahmen des MRG gegeben, um grundsätzlich das System der Mietzinsbildung zu erklären.

Das MRG legt in § 1 Abs 1 bis 5 fest, welche Mietgegenstände in den Vollanwendungsbereich, den Teilanwendungsbereich oder aber in die Vollausnahme dieses Gesetzes fallen.

Grundsätzlich gilt für **schlichtes Miteigentum** (§ 1 Abs 4 Z 1 MRG), dass für Mietgegenstände, die in **freifinanzierten** Gebäuden gelegen sind, die nach dem 30. 6. 1953 baubewilligt wurden, der **freie** Mietzins zur Anwendung kommt (Teilanwendung des MRG).

Für **Wohnungseigentum** (§ 1 Abs 4 Z 3 MRG) gilt hingegen, dass für Mietgegenstände, die in Gebäuden gelegen sind, die nach dem 8. 5. 1945 baubewilligt wurden, der **freie** Mietzins zur Anwendung kommt (Teilanwendung des MRG). Im Rahmen des § 1 Abs 4 Z 3 MRG ist es irrelevant, ob das Gebäude gefördert oder ungefördert errichtet wurde.

Für Mietgegenstände, die in Gebäuden gelegen sind, die **vor** dem 8. 5. 1945 baubewilligt wurden, ist laut § 16 Abs 2 MRG der **Richtwertmietzins** anzuwenden (Vollanwendung des MRG). In diesem Fall gibt es keinen Unterschied zwischen schlichtem Miteigentum und Wohnungseigentum

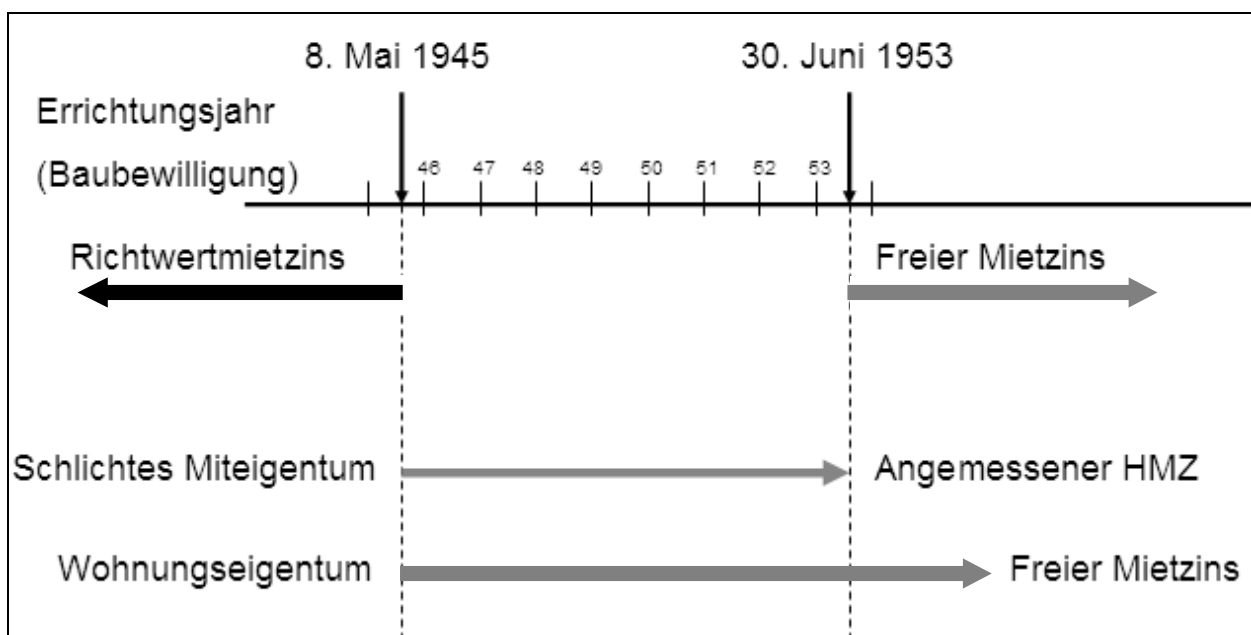


Abb. 1: Mietzinsbildung (frei finanzierten Wohnbau)

bzw freifinanzierten oder unter Zuhilfenahme von öffentlichen Mitteln errichteten Gebäuden.

Weiters ist gem § 16 Abs 1 Z 2 MRG, wenn „der Mietgegenstand aufgrund einer **nach dem 8. Mai 1945** erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist, oder der Mietgegenstand aufgrund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau neu geschaffen worden ist“, der **angemessene** Hauptmietzins anzuwenden (Vollanwendung des MRG).

4. Mietzinsbildung im WWG und WFG nach Ablauf der Förderung

4.1. Grundlegende Informationen

Vorsicht ist bei der Mietzinsbildung im Rahmen des WWG und des WFG 1968 sowie den Rückzahlungsbegünstigungsgesetzen geboten. Diese Gesetze beinhalten Verweise auf das MRG, die teilweise eine andere als die zuvor genannte Mietzinsbildung als Konsequenz haben.

Im Wohnhauswiederaufbaugesetz und in den Wohnbauförderungsgesetzen gibt es häufig Verweise auf andere Gesetze. Gerade im Bereich des Verweises auf das damals geltende Mietengesetz (heute: MRG, das mit 1. 1. 1982 in Kraft getreten ist), ist die **Transformationsklausel** (§ 58 Abs 4 MRG) anzuwenden.

Kurz gesagt: Die Transformationsklausel gem § 58 Abs 4 MRG bestimmt, dass Verweise, die einst auf das Mietengesetz Bezug nahmen, nun für das MRG gelten.

Der Verweis auf das MRG findet sich im **WWG** (§ 15) und im **WFG 1968** (§ 32 Abs 1) und erlaubt auch bei Vorliegen eines Ausnahmetatbestands (zB durch Begründung von Wohnungseigentum) **keinen** freien Mietzins. Bei Inanspruchnahme des Wohnhauswiederaufbaufonds bzw der

Wohnbauförderung 1968 führt somit auch eine nachträgliche Begründung von Wohnungseigentum (in einem Gebäude mit Baubewilligung nach 8. 5. 1945) **nicht** zum Teilausnahmetatbestand gem § 1 Abs 4 Z 3 MRG.

4.2. WWG – Mietzinsbildung nach Ablauf der Förderung

Grundsätzlich stellen sich im Zusammenhang mit der Mietzinsbildung folgende Fragen:

- Liegt ein Wiederaufbau nach Kriegseinwirkung vor?
- Wurde das Gebäude mit Fördermitteln wiederaufgebaut?
- Welcher Zerstörungsgrad lag vor?
- Nach welcher Fassung des Gesetzes wurde gefördert?
- Wurde die Förderung bereits rückbezahlt?
- Wenn ja: Wie wurde sie rückbezahlt?

Sind Indizien vorhanden, dass eine Förderung nach dem WWG vorliegt, sollte als nächstes der Zerstörungsgrad geprüft werden. Dieser lässt sich zB beim Bundesministerium für Wirtschaft, Familie und Jugend erfragen bzw durch Einsicht in den Bauakt recherchieren.

4.2.1. Zerstörungsgrad und Mietzinsbildung nach (vorzeitiger) Rückzahlung der Fördermittel (ohne Begünstigung)

- **Begriff „Wiederherstellung“:** Unter Wiederherstellung versteht der Gesetzgeber das Instandsetzen bzw das Versetzen von zerstörten Mietgegenständen (Wohnungen, Geschäftslokalen oder ganzen Geschossen) in den vorherigen Zustand. Es muss zumindest ein Teil der Wohnung noch vorhanden sein, dh, von bestehenden Bestandobjekten müssen

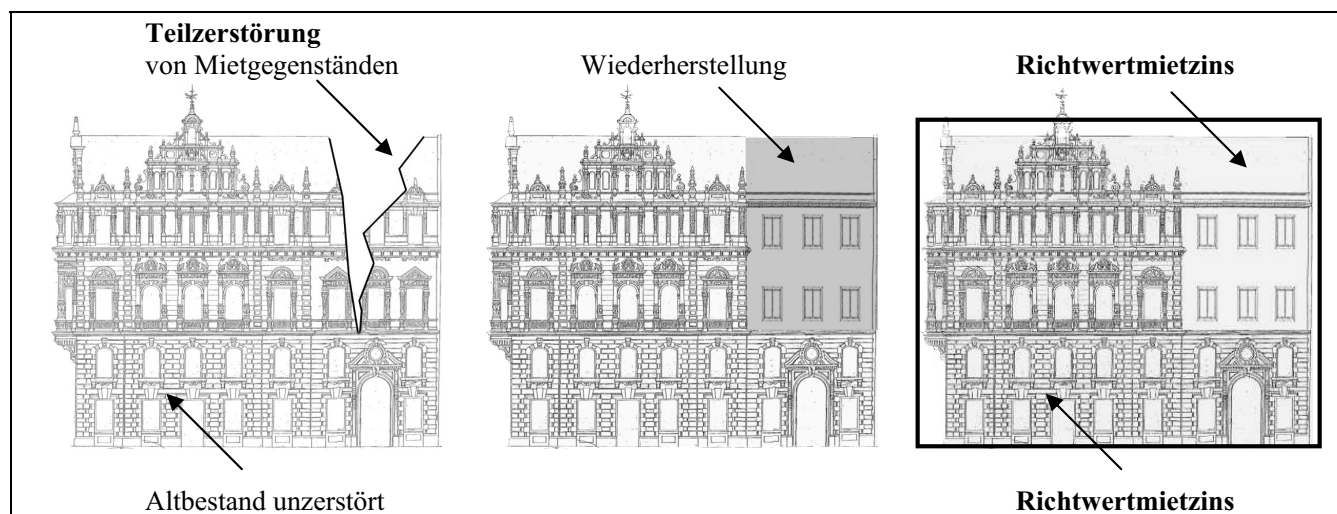


Abb. 2: Richtwertmietzins im gesamten Gebäude

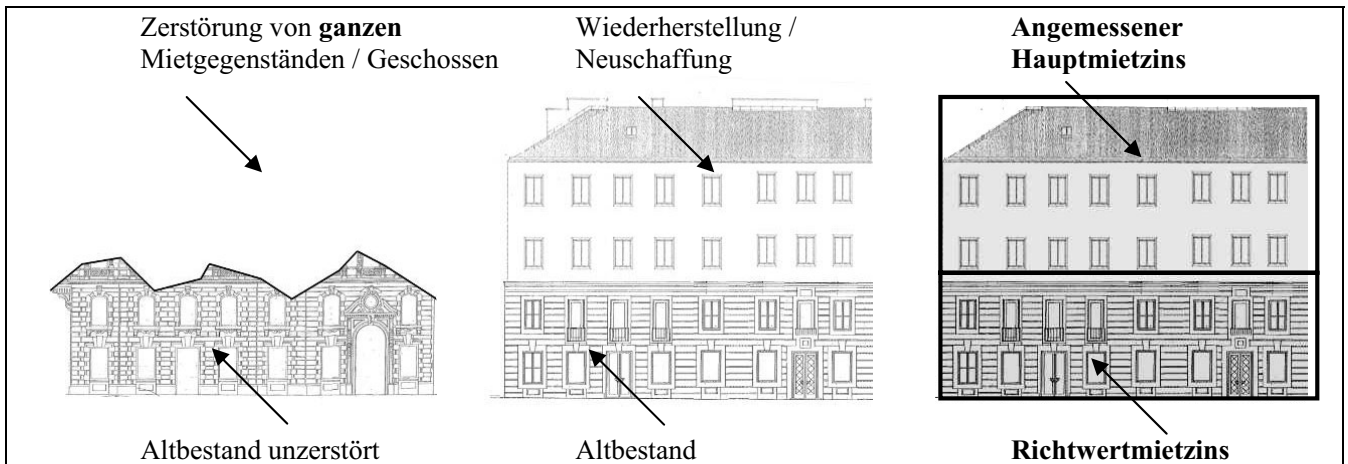


Abb. 3: Errichtung neuer Geschosse und Schaffung neuer Mietgegenstände – Richtwertmietzins und angemessener Hauptmietzins

Räume oder Raumteile der Wohnung noch vorhanden sein.

- **Begriff „Neuerrichtung/Neuschaffung“:** Neuerrichtung (wie sie zB in § 16 Abs 1 MRG angesprochen wird) versteht der Gesetzgeber äußerst restriktiv: Ein auch mit hohem Kostenaufwand verbundene bauliche Umgestaltung, die Entfernung/Verlegung von Zwischenräumen, das Aufstellen von Zwischenwänden udgl stellen **keine** Neuschaffung dar (vgl OGH 5 Ob 141/08h, 4 Ob 2273/96k).

4.2.1.1 Teilweise Zerstörung – Instandsetzung und Wiederaufbau von zerstörten Mietgegenständen/ Geschossen

Wurde das Gebäude nur teilweise beschädigt, so ist für die **alten** Gebäudeteile/Mietgegenstände (unbeschädigt) und für die **wiederhergestellten** Gebäudeteile/Mietgegenstände der **Richtwertmietzins** anzusetzen (siehe Abb. 2), da durch den Wiederaufbau/die Wiederherstellung keine neuen Mietgegenstände geschaffen wurden (somit kein angemessener

Hauptmietzins nach § 16 Abs 1 MRG möglich). Gänzlich ohne Einfluss ist die Tatsache, ob es sich dabei um schlichtes Miteigentum oder Wohnungseigentum handelt.

4.2.1.2. Teilweise Zerstörung – Errichtung neuer Geschosse und Schaffung neuer Mietgegenstände

Wurde das Darlehen aus dem Wohnhauswiederaufbaufonds nicht nur dazu verwendet, die alten Gebäudeteile wieder instand zu setzen, sondern wurden auch neue Geschosse/Mietgegenstände geschaffen, so ist für die **alten** Gebäudeteile/Mietgegenstände der **Richtwertmietzins** und für die **neugeschaffenen** Mietgegenstände bei Neuvermietung der **angemessene** Hauptmietzins anzusetzen (§ 16 Abs 1 Z 2 MRG). Siehe Abb. 3.

4.2.1.3. Teilweise Zerstörung – Errichtung neuer Geschosse und Schaffung neuer Mietgegenstände, Unterschiedliche Mietzinsbildung in einem Geschöß

Der denkbar ungünstigste Fall in der Mietzinsbildung ist jener, bei dem zwei unterschiedliche Mietzins in einem Ge-

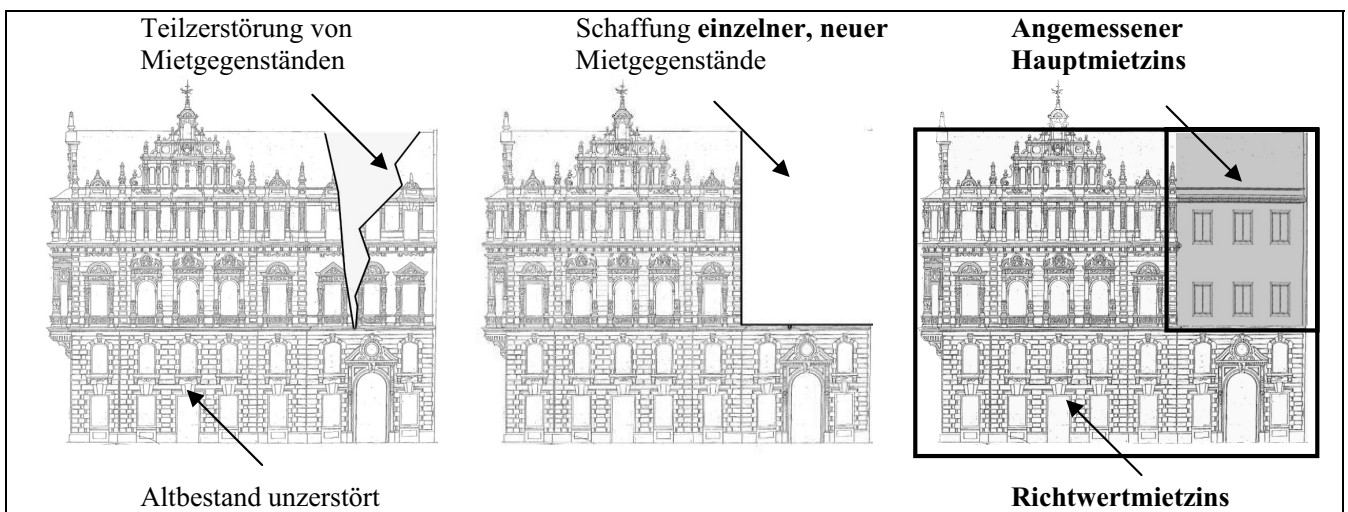


Abb. 4: Errichtung neuer Mietgegenstände – Richtwertmietzins und angemessener Hauptmietzins

schoß zur Anwendung kommen können. Die Schwierigkeit liegt darin, festzustellen, welcher Teil des Geschoßes neu aufgebaut wurde und welcher lediglich wieder instand gesetzt wurde, da dies sehr häufig nicht erkennbar und aus den Unterlagen im Bauakt nicht eindeutig nachvollziehbar ist.

Mietzinsbildung:

- Ein Geschoßteil wurde komplett zerstört, dh, von den Mietgegenständen blieb nichts mehr übrig. Mietgegenstände mussten wieder **neu** aufgebaut werden => bei Neuvermietung (ohne begünstigte Rückzahlung) nach der Förderlaufzeit ist der **angemessene Hauptmietzins** (§ 16 Abs 1 Z 2 MRG: „... der **Mietgegenstand** aufgrund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist ...“) anzusetzen, **und**
- im anderen Geschoßteil wurden die Mietgegenstände lediglich **wieder instand** gesetzt => bei Neuvermietung (ohne begünstigte Rückzahlung) nach der Förderlaufzeit ist der **Richtwertmietzins** anzusetzen. Siehe Abb. 4.

4.2.1.4. Komplette Zerstörung

Wurden alle Mietgegenstände in einem Gebäude jedoch **vollständig** zerstört und wieder aufgebaut, kommt für die neu geschaffenen Mietgegenstände der **angemessene Hauptmietzins** zur Anwendung. Aufgrund des Verweises in § 15 WWG auf das MG ist die Tatsache, ob es sich um schlichtes Miteigentum oder Wohnungseigentum handelt **gänzlich ohne Einfluss**. Somit ist § 1 Abs 4 Z 3 MRG nicht anzuwenden, und es kommt § 16 Abs 1 Z 2 MRG zur Anwendung.

4.2.2. Zeitpunkt der Antragstellung – Unterschiede in den Fassungen

Für die Mietzinsbildung ist neben dem Zerstörungsgrad auch die zum Zeitpunkt der Einbringung des Ansuchens um Förderung geltende Fassung des WWG von Bedeutung, da es letztlich von der Fassung abhängt, welche Mietgegenstände als gefördert gelten. Entscheidende Auswirkung haben die Bestimmungen der Fassungen, wenn die Förderung **begünstigt** rückgezahlt wurde.

Nachfolgend ein kurzer Überblick über die einzelnen Fassungen:

- Das **WWG 1948 idF der Novelle 1950** findet Anwendung auf Ansuchen **vor** dem 1. 9. 1952. Hierbei gilt das MRG **voll** für die ausschließlich mit Fondsdarlehen wieder hergestellten **Mietgegenstände** (§ 15 Abs 6).
- Das **WWG 1952** findet Anwendung auf Ansuchen **zwischen** 1. 9. 1952 und 14. 8. 1954 und betrifft im Gegensatz zum WWG 1948 idF der Novelle 1950 **sämtliche** Mietgegenstände in einem mit Fondsdarlehen wieder hergestellten Gebäude, wenn das Darlehen uA für die Wiederherstellung von **Allgemeinflächen** aufgewendet wurde. Wurden jedoch **keine** Gemeinteile gefördert, sondern nur **einzelne** Mietgegenstände, so gilt das MRG ausschließlich nur für die **Mietgegenstände**, die mit Fondsdarlehen wieder hergestellt wurden (wie im WWG 1948 idF der Novelle 1950: § 15 Abs 6 WWG).
- In den folgenden Fassungen **WWG 1954 und 1967** findet das MRG Anwendung auf mit Fondsdarlehen **wiederhergestellte** Mietgegenstände sowie alle wei-

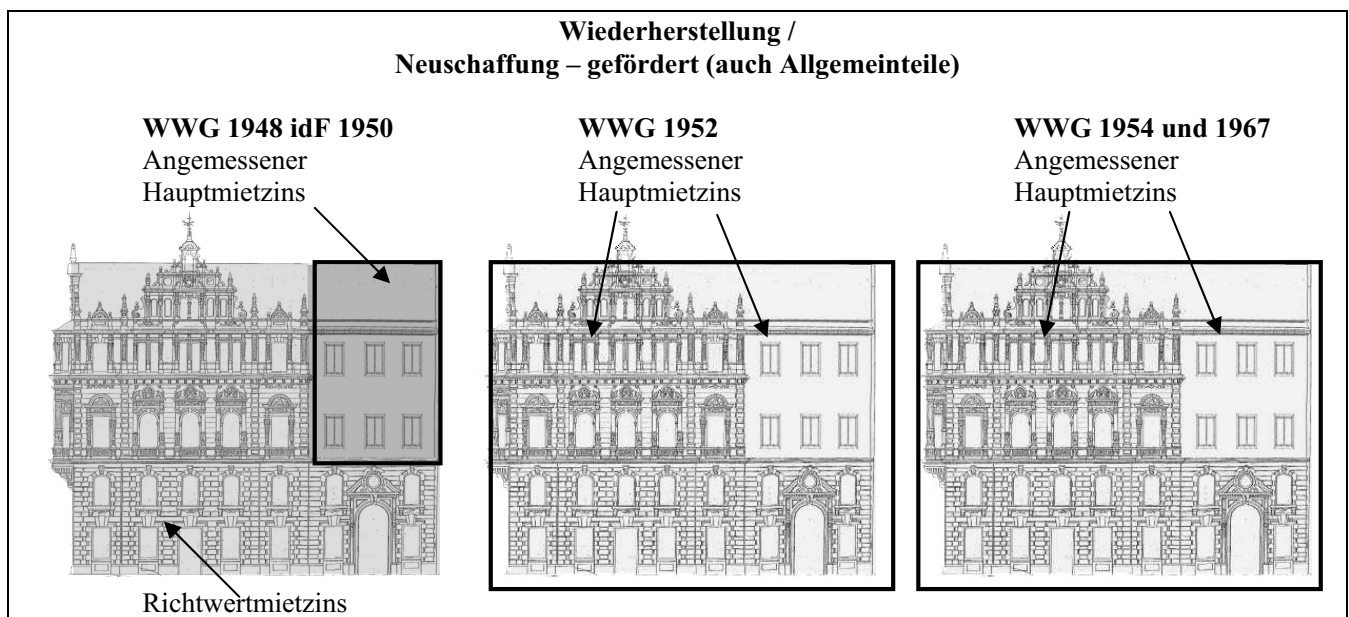


Abb. 5: Mietzinsbildung nach RBG 1987 (jeweilige Fassungen des WWG)

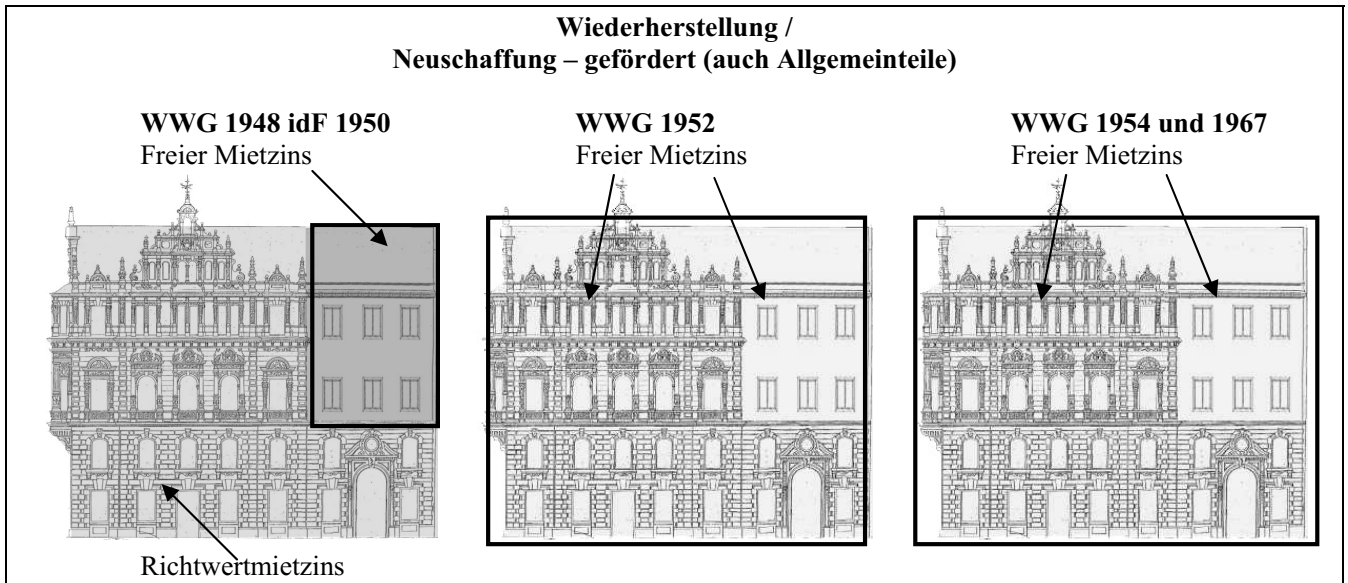


Abb. 6: Mietzinsbildung nach RBG 1971 (jeweilige Fassungen des WWG)

teren Mietgegenstände, die im Bestand unverändert geblieben sind. Keine Anwendung hingegen erfolgt auf Mietgegenstände, die gänzlich ohne Inanspruchnahme des Fondsdarlehens durch den Mieter oder den Vermieter finanziert, wiederhergestellt oder gänzlich neu errichtet wurden (§ 15 Abs 9 und 10 WWG).

- Die Rückzahlungsdauer beträgt im Fall, dass noch vor dem 1. 9. 1952 über das Ansuchen entschieden wurde, 100 Jahre (gem § 15 Abs 4 WWG). Wurde über das Ansuchen vor dem 1. 1. 1967 entschieden, so beträgt die Rückzahlungsdauer 75 Jahre. Andernfalls beträgt die Rückzahlungsdauer 50 Jahre.
- Bei geringfügigen Darlehen, dh, die Darlehenssumme ist geringer als der zwölfwache Jahresmiet-

zins der vor Kriegseinwirkung erzielten Mietzinse (gem § 15 Abs 5 WWG), kann die Rückzahlungsdauer auf zehn bis 15 Jahre begrenzt werden.

4.2.3. Art der Rückführung: vorzeitige begünstigte Rückzahlung der Förderung

Es gibt zwei mögliche Varianten einer vorzeitigen begünstigten Rückzahlung: gem Rückzahlungsbegünstigungsgesetz (RBG) 1971 oder gem RBG 1987.

Gem **RBG 1987** kommt bei vorzeitiger Rückzahlung immer der **angemessene Hauptmietzins** zur Anwendung. Voraussetzung dafür ist, dass bis zum 31. 12. 1988 darum angesucht wurde (gem § 6 Abs 1 RBG 1987). Siehe Abb. 5.

Für geförderte Mietgegenstände*	Wiederherstellung mit Fördermitteln		
	(Vorzeitige) Rückzahlung ohne Begünstigung	RBG 1971	RBG 1987
WWG 1948 idF der Novelle 1950	Richtwertmietzins für geförderte, wiederhergestellte Wohnungen	Freier Mietzins für geförderte, wiederhergestellte Wohnungen	Angemessener Mietzins für geförderte, wiederhergestellte Wohnungen
WWG 1952 – einzelne Wohnungen gefördert	Richtwertmietzins für geförderte, wiederhergestellte Wohnungen	Freier Mietzins für geförderte, wiederhergestellte Wohnungen	Angemessener HMZ für geförderte, wiederhergestellte Wohnungen
WWG 1952 – Allgemeinteile gefördert	Richtwertmietzins für geförderte, wiederhergestellte Wohnungen	Freier Mietzins für gesamtes Gebäude	Angemessener HMZ für gesamtes Gebäude
WWG 1954 und 1967	Richtwertmietzins für geförderte, wiederhergestellte Wohnungen	Freier Mietzins für gesamtes Gebäude ohne freifinanzierte Wohnungen	Angemessener HMZ für gesamtes Gebäude ohne freifinanzierte Wohnungen

Tab. 1: Mietzinsbildung bei Teilerstörung mit Wiederherstellung

Mietzinsbildung im Rahmen des Wohnhauswiederaufbaugesetzes und der Wohnbauförderungsgesetze

Für geförderte Mietgegenstände*	Neuschaffung mit Fördermitteln		
	(Vorzeitige) Rückzahlung ohne Begünstigung	RBG 1971	RBG 1987
WWG 1948 idF der Novelle 1950	Angemessener HMZ für geförderte, neu geschaffene Wohnungen	Freier Mietzins für geförderte, wiederhergestellte Wohnungen	Angemessener HMZ für geförderte, wiederhergestellte Wohnungen
WWG 1952 – einzelne Wohnungen gefördert	Angemessener HMZ für geförderte, neu geschaffene Wohnungen	Freier Mietzins für geförderte, wiederhergestellte Wohnungen	Angemessener HMZ für geförderte, wiederhergestellte Wohnungen
WWG 1952 – Allgemeinteile gefördert	Angemessener HMZ für geförderte, neu geschaffene Wohnungen	Freier Mietzins für gesamtes Gebäude	Angemessener HMZ für gesamtes Gebäude
WWG 1954 und 1967	Angemessener HMZ für geförderte, neu geschaffene Wohnungen	Freier Mietzins für gesamtes Gebäude ohne freifinanzierte Wohnungen	Angemessener HMZ für gesamtes Gebäude ohne freifinanzierte Wohnungen

Tab. 2: Mietzinsbildung bei Teilerstörung mit Neuschaffung

* **WWG 1948:** einzelne Mietgegenstände.

WWG 1952: meist alle Mietgegenstände (gesamtes Gebäude), Ausnahme: einzelne Mietgegenstände.

WWG 1954 und 1967: alle Mietgegenstände (gesamtes Gebäude) Ausnahme: freifinanzierte Mietgegenstände.

Wurde gemäß **RBG 1971** vorzeitig rückgezahlt, so kommt der **freie** Mietzins zur Anwendung (siehe Abb. 6). Voraussetzung dafür ist, dass zum einen die Rückzahlung bis 31. 12. 1982 (gem § 6 Abs 2 RBG 1971) vorgenommen und zum anderen bis zum 30. 9. 1982 (gem § 7 Abs 3 RBG 1971) darum angesucht wurde.

Das gilt sowohl für das **schlichte Miteigentum** als auch bei **Begründung von Wohnungseigentum!**

4.2.4. Zusammenfassung: Varianten der Mietzinsbildung (WWG) nach der Förderungslaufzeit

Mietzinsbildung nach den einzelnen Fassungen: Keine Unterschiede zwischen Wohnungseigentum und schlichtem Miteigentum im WWG. Siehe Tab. 1 und 2.

4.3. Wohnbauförderung (WFG) – Mietzinsbildung nach Ablauf der Förderung

Grundsätzlich stellen sich im Zusammenhang mit der Mietzinsbildung folgende Fragen:

- Wurde das Gebäude mit Mitteln eines Wohnbaufördergesetzes errichtet?
- Welche Eigentumsform liegt vor?
- Nach welchem Wohnbaufördergesetz wurde gefördert?
- Ist die Förderung rückbezahlt?
- Wenn ja: Wie wurde sie rückbezahlt?

Sind Indizien vorhanden, dass eine Förderung nach einem WFG vorliegt, sollte als nächstes die Eigentumsform geprüft werden.

4.3.1. Eigentumsform: schlichtes Miteigentum vs. Wohnungseigentum

Bei der Errichtung neuer Geschoße (nachträglicher Aufstockung) oder einem Neubau unter Zuhilfenahme einer Wohnbauförderung ist (im Gegensatz zum WWG) prinzipiell zwischen schlichtem Miteigentum und Wohnungseigentum zu unterscheiden.

- **Schlichtes Miteigentum:** Bei schlichtem Miteigentum und Errichtung neuer Geschoße bzw eines Neubaus ist für geförderten Mietgegenstände der **angemessene** Hauptmietzins anzusetzen (§ 16 Abs 1 Z 2 MRG). Für die **alten** Mietgegenstände/Gebäudeteile, für die keine Fördermittel aufgewendet wurden, ist der **Richtwertmietzins** (wenn das Gebäude selbst mit einer Baubewilligung vor 1945 errichtet worden ist) anzusetzen.
- **Wohnungseigentum:** Bei Wohnungseigentum und Errichtung neuer Geschoße ist für die **alten** Gebäudeteile der **Richtwertmietzins** (wenn das Gebäude selbst mit einer Baubewilligung vor 1945 errichtet worden ist) und für die **neugeschaffenen** Mietgegenstände der **angemessene** Hauptmietzins gem § 16 Abs 1 Z 2 MRG anzusetzen. Bei Wohnungseigentum und **Neubau** mit einer Baubewilligung nach dem 8. 5. 1945 ist generell der **freie** Mietzins anzuwenden, da es sich um Mietgegenstände iSd § 1 Abs 4 Z 3 MRG handelt (Ausnahme: WFG 1968, da Vollarwendungsbereich aufgrund Verweises im MG).

4.3.2. Wohnbauförderungsgesetze

Nach der Prüfung der Eigentumsform ist festzustellen, nach welchem Wohnbaufördergesetz das Ansuchen um Förder-

Mietzinsbildung im Rahmen des Wohnhauswiederaufbaugesetzes und der Wohnbauförderungsgesetze

mittel eingereicht wurde. Die für die Liegenschaftsbewertung interessantesten Wohnbaufördergesetze sind derzeit das WFG 1954, das WFG 1968 und das WFG 1984.

Ab dem Jahr 1989 wurden die Wohnbauförderungsgesetze von Bundes- zu Landesgesetzen. Daher gibt es neun verschiedene Wohnbaufördergesetze in Österreich.

4.3.3. Vorzeitige Rückzahlung der Förderung

Auch bei den Wohnbauförderungsgesetzen gab es die zwei Möglichkeiten einer vorzeitigen begünstigten Rückzahlung: gem RBG 1971 oder gem RBG 1987.

Gem RBG 1987 kommt bei vorzeitiger Rückzahlung der **angemessene** Hauptmietzins zur Anwendung. Voraussetzung dafür ist, dass bis zum 31. 12. 1988 darum angesucht wurde (gem § 6 Abs 1 RBG 1987). Wurde am Mietgegenstand allerdings **Wohnungseigentum** begründet, ist jedoch der **freie** Mietzins anzusetzen (**außer WFG 1968, Verweis auf MG**), sodass in diesen Fällen dem RBG 1987 nur eine untergeordnete Bedeutung zukommt, Wohnungseigentum geht vor (es darf zu keiner Schlechterstellung kommen).

Wurde gem RBG 1971 vorzeitig rückgezahlt, so kommt der **freie** Mietzins zur Anwendung. Voraussetzung dafür ist, dass zum einen die Rückzahlung bis 31. 12. 1982 vorgenommen und zum anderen bis zum 30. 9. 1982 darum angesucht wurde. Hier besteht kein Unterschied zwischen schlichtem Miteigentum und Wohnungseigentum.

4.3.4. Zusammenfassung: Varianten der Mietzinsbildung (WFG) nach der Förderungszeit

Unterschiede in den einzelnen Gesetzen:

Mietzinsbildung WFG 1954 und 1984

Neubau	Nach Ablauf der Förderung	Vorzeitige Rückzahlung	RBG 1987	RBG 1971
Schlichtes Miteigentum	Angemessener HMZ	Angemessener HMZ	Angemessener HMZ	Freier Mietzins
Wohnungseigentum	Freier Mietzins	Freier Mietzins	Freier Mietzins	Freier Mietzins

Ausnahme: Mietzinsbildung WFG 1968

Neubau	Nach Ablauf der Förderung	Vorzeitige Rückzahlung	RBG 1987	RBG 1971
Schlichtes Miteigentum	Angemessener HMZ	Angemessener HMZ	Angemessener HMZ	Freier Mietzins
Wohnungseigentum	Angemessener HMZ	Angemessener HMZ	Angemessener HMZ	Freier Mietzins

Literatur- und Quellenverzeichnis:

Dirnbacher, MRG – Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (2009).

Karawschek/Strafella, Franz, Der Mietzins (2010).

Kothbauer/Malloth/Rücklinger, Mietrechtsgesetz, Wohnungseigentumsgesetz, Energieausweis – Vorlage – Gesetz, Richtwertgesetz, Heizkostenabrechnungsgesetz (2006).

Strafella, Vortrag am Seminar Brandlhof: Mietzinsbildung – Spezialfälle der Mietzinsbildung im geförderten und ungeforderten Bereich (2010).

Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht (2009).

Gesetzestexte und -materialien:

ABGB, JGS 1811/946, zuletzt geändert durch BGBl I 2009/52.

MG, BGBl 1933/325.

MRG, BGBl 1981/520, zuletzt geändert durch BGBl I 2009/30.

RBG 1987, BGBl 1987/340 und BGBl I 2008/2.

RBG 1971, BGBl 1971/336 und BGBl 1980/481.

WFG 1954, BGBl 1954/153.

WFG 1967, BGBl 1967/280.

WFG 1972, BGBl 1972/232.

WFG 1984, BGBl 1984/482.

WWG 1948 idF 1950, BGBl 1948/130, BGBl 1951/26 und BGBl 1951/228.

WWG 1952, BGBl 1952/106 und BGBl 1953/117.

WWG 1954, BGBl 1954/154, BGBl 1955/156, BGBl 1958/154 und BGBl 1966/153.

WWG 1967, BGBl 1967/54.

Onlinequellen:

<http://www.verwaltung.steiermark.at/cms/beitrag/10006460/276047/> (geschichtlicher Überblick der Wohnbauförderung).

<http://www.iswb.at/recht/wrecht/recht-bund.htm> (Wohnrechtsgesetzgebung des Bundes).

<http://www.iswb.at/foerderung/> (verländerte Förderungsvorschriften).

Korrespondenz:

Mag. Franz Strafella,
CIS ImmoZert
Allg. beeid. und ger. zert. SV
Mittersteig 13, 1140 Wien
E-Mail: sv@strafella.at
Web: www.strafella.at