

# Mietzins bei geförderter Errichtung

*Als ob die Mietzinsbildung im Allgemeinen nicht schon kompliziert genug wäre: wirklich komplex kann es jedoch werden, wenn Mietobjekte in den Nachkriegsjahren aus Mitteln des Wohnhauswiederaufbaufonds gefördert errichtet wurden.*

VON KARIN SAMMER UND MARKUS REITHOFER

Immer wieder sind Makler, Verwalter als auch Sachverständige mit der Frage konfrontiert, welcher Mietzins bei Objekten, die mit Mitteln aus dem Wohnhauswiederaufbaufonds gefördert errichtet wurden, anzuwenden ist oder wann etwa einmal in Anspruch genommene Förderungen auch nach vollständiger Rückzahlung des Darlehens weiterhin die Anwendung mietrechtlicher Mietzinsbegrenzungsnormen nach sich ziehen.

Spätestens hier heißt es dann eintauchen in die Königsdisziplin der mietrechtsarcheologischen Geheimwissenschaften.

## Einmal gefördert, für immer ruiniert

In medias res: schon ganz allgemein zieht die geförderte Errichtung eines nach dem 30. Juni 1953 errichteten Gebäudes – also der »geförderte Neubau« (wenn es sich nicht gerade um Wohnungseigentum handelt) die volle Anwendung des MRG an bzw. nach sich, denn eine Teilausnahme gem. § 1 Abs 4 Z 1 MRG ist nur für Mietgegenstände anzunehmen, die in Gebäuden gelegen sind, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel auf Grund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind. Auch die spätere Rückzahlung der Förderung bewirkt nicht, dass das Gebäude ab diesem Zeitpunkt als Teilausnahme angesehen werden kann, da die Rückzahlung ja nichts daran ändert, dass das Gebäude seinerzeit gefördert errichtet wurde. Daher rührt die auch von Dr. Dirnbacher gerne verwendete Formulierung: einmal gefördert, für immer ruiniert.

Ein möglicher Ausweg, dem Vollenwendungsbereich und damit dem Preisbildungsregime des MRG zu entkommen, liegt in der Wohnungseigentumsbegründung: denn bei Wohnungseigentumsbegründung ist eine geförderte Errichtung (im Gegensatz zur Ziffer 3) für die mietrechtliche Einstufung als Teilanwendung nicht schädlich. Aber Achtung:

dies gilt nur dann, sofern nicht kraft Verweisung in einer förderungsrechtlichen Bestimmung das MRG erst wieder für anwendbar erklärt wird.

## Die Ausnahmen von der Ausnahme von der Ausnahme ...

Derartige Vollverweise finden sich in § 15 WWG (Wohnhauswiederaufbaugesetz) aber auch in § 32 Abs 1 Wohnbauförderungsgesetz 1968.

Die Inanspruchnahme von Fördermitteln nach dem WWG als auch des WFG 1968 hat daher zur Folge, dass es auch nach vollständiger Rückzahlung des Darlehens bei der Vollenwendbarkeit des MRGs bleibt und die betreffenden Mietobjekte somit auf Dauer den Bestimmungen des MRG unterstellt sind. Das heißt, dass auch eine grundsätzlich (aufgrund einer Baubewilligung nach 1945) als Teilanwendung zu qualifizierende Eigentumswohnung aufgrund eines Verweises in den Förderbestimmungen wieder in die Vollenwendung des MRG fällt und die Mietzinsbildung im Rahmen des § 16 MRG zu erfolgen hat, was nur durch § 53 MRG im Falle einer



Nach dem 2. Weltkrieg wurden mit Hilfe des Wohnhauswiederaufbaufonds ca. 122.000 Wohnungen neu errichtet und 76.000 im Bestand gesichert. Mitunter findet sich am Hauseingang noch eine Hinweistafel auf die einstige Förderung.

vorzeitigen begünstigten Rückzahlung nach einem der beiden Rückzahlungsbegünstigungsgesetze durchbrochen werden kann.

Die Transformationsklausel (§ 58 Abs 4 MRG) bewirkt wiederum, dass Verweise in Gesetzen, die damals auf das Mietengesetz →



Karin Sammer, ÖVI Recht und Research



Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS, ÖVI Vorstand, Sachverständiger und Vortragender

Bezug nahmen, nunmehr für das MRG gelten.

## Förderung nach dem WWG

In den Nachkriegsjahren wurden viele Mietgegenstände mit Mitteln des Wohnhauswiederaufbaufonds (Wohnhauswiederaufbaugesetz WWG) gefördert, deren Zweck darin bestand, durch Kriegseinwirkung

Die Anwendbarkeit des MRG kraft Förderungsrecht ist aus den Bestimmungen des MRG heraus nicht erkennbar, was sich geradezu als »Haftungsfalle« für Makler, Verwalter, Anwälte, Notare als auch Sachverständige erweisen kann.

gänzlich oder teilweise zerstörte Gebäude oder einzelne Mietgegenstände wieder aufzubauen oder instand zu setzen. Trotz langer Laufzeiten der Förderungen nach dem WWG (zwischen 50 und 100 Jahren) sind die meisten davon – begünstigt oder nicht begünstigt, aber meistens bereits vorzeitig zurückbezahlt. Wir werden uns daher bei den folgenden Ausführungen auf die Frage der Mietzinsbildung nach Ablauf der Förderlaufzeit beschränken.



Bombenbeschädigtes Haus in Wien

## Zerstörungsgrad

Liegen bei einem Objekt Anhaltspunkte für eine Förderung nach dem WWG (Auskünfte erteilt das Wirtschaftsministerium) vor, ist der seinerzeitige Zerstörungsgrad (Einsicht in Bauakt) zu erheben. Dies deshalb, weil danach zu unterscheiden ist, inwieweit alte Teile erhalten geblieben

sind und das Objekt wiederhergestellt wurde oder ob im Zuge der Instandsetzung neue Gebäudeteile geschaffen wurden.

In mietrechtlicher Hinsicht ist unter Wiederherstellung das Instandsetzen oder die Wiederherstellung des vorigen Zustands zu verstehen, wobei zumindest Teile der Räume der Wohnung, Geschäftsräume oder auch ganze Geschosse noch vorhanden gewesen sein mussten. Der Begriff der Neuschaffung wird von der Rechtsprechung sehr restriktiv ausgelegt, sodass auch eine mit hohem Aufwand verbundene bauliche Umgestaltung noch nicht als Neuschaffung gilt. Wenn das Objekt nur teilweise beschädigt war und »lediglich« instand gesetzt wurde, wird im Regelfall der Richtwertmietzins anzusetzen sein, da durch den Wiederaufbau ja keine neuen Mietgegenstände geschaffen wurden. Wurde allerdings das WWF-Darlehen nicht nur dazu verwendet, die alten Gebäudeteile wiederherzustellen, sondern auch neue Mietgegenstände oder neue Geschosse errichtet, so gilt für die Mietobjekte des instand gesetzten Altbestands zwar weiterhin der Richtwert, für die »neugeschaffenen« Mietgegenstände findet jedoch der angemessene Mietzins gemäß § 16 Abs 1 Z 2 MRG Anwendung (Neuschaffung des Mietgegenstandes durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau nach dem 8. Mai 1945).

Vorkommen kann ebenso die Konstellation, dass sich im selben Geschoss sowohl Instandsetzungen aber auch neugeschaffene Mietobjekte befinden.

Die Schwierigkeit besteht hier bereits darin, überhaupt festzustellen, welcher Teil des Geschosses allenfalls instand gesetzt oder neu aufgebaut wurde. Selbst aus den Bauakten geht dies nicht immer zweifelsfrei hervor.

Ebenso möglich ist, dass alle Mietgegenstände in einem Gebäude vollständig zerstört wurden und das Gebäude zur Gänze mit Fondsmitteln neu bzw. wiedererrichtet wurde. Durch den Verweis in § 15 WWG auf



Nach Erhebungen des Stadtbauamts waren in Wien nach dem 2. Weltkrieg rund 47.000 Gebäude durch Kriegshandlungen beschädigt. Das entsprach etwa 41 % des Gesamtbestands.

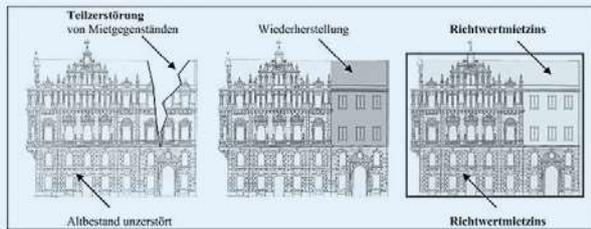
das Mietengesetz gelten in diesem Fall auch bei einer Neuerrichtung die Mietzinsbegrenzungsnormen des § 16 MRG und kommt sohin der angemessene Mietzins (gem. § 16 Abs 1 Z 2 MRG) zur Anwendung. Ob es sich hier um schlichtes Miteigentum oder Wohnungseigentum handelt, ist in diesem Fall ohne Belang.

## Nach welcher WWG Fassung wurde gefördert?

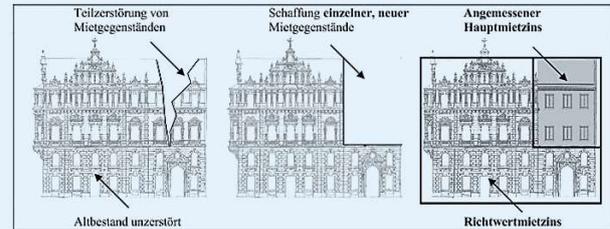
Neben dem Zerstörungsgrad ist für die Mietzinsbildung auch die zum Zeitpunkt der Einbringung des Förderansuchens geltende Fassung des WWG von Bedeutung, da Verweisungen auf das MRG in den jeweiligen Fassungen unterschiedlich ausgestaltet sind. Besondere Bedeutung kann dies für die Mietzinsbildung bei vorzeitig begünstigte Rückzahlungen haben, wenn die Frage zu klären ist, ob etwa die Begünstigung des freien Mietzinses für alle Mietobjekte im Haus gilt oder nur für jeweils konkret geförderte.

Während das WWG 1948 (idF der Novelle 1950) die Anwendung des MRG ausschließlich auf die mit Fondsdarlehen wiederhergestellten Mietgegenstände anordnet, sieht das WWG in der Fassung 1952 die Anwendung des MRG in einem →

### Wiederaufbau nach teilweiser Zerstörung – Instandsetzung von Kriegsschäden



### Wiederaufbau nach Kriegsschäden durch Neuerrichtung von Mietgegenständen



Quelle: Strafella, aus Sachverständige 2010/191

mit Fondsmitteln wiederhergestellten Gebäude für sämtliche Mietgegenstände vor, wenn das Darlehen etwa auch für die Wiederherstellung von Allgemeinflächen verwendet wurde. Wurden jedoch nur einzelne Mietgegenstände mit Fondsmitteln gefördert, findet der Verweis auf das MRG nur auf die geförderten Mietobjekte Anwendung.

Nach den Fassungen (WWG 1954 und 1967) ist das MRG grundsätzlich anzuwenden wie nach der Novelle 1952. Im Gegensatz zu dieser unterliegt jedoch ein Mietobjekt, das ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln, also auf Kosten des Vermieters oder Mieters wiederhergestellt wurde auch dann nicht der Zinsbildung nach dem WWG (und der Verweisung auf das MRG), auch wenn

allgemeine Teile mit Fondshilfe wiederhergestellt wurden. (§ 15 Abs 9 und 10 WWG)

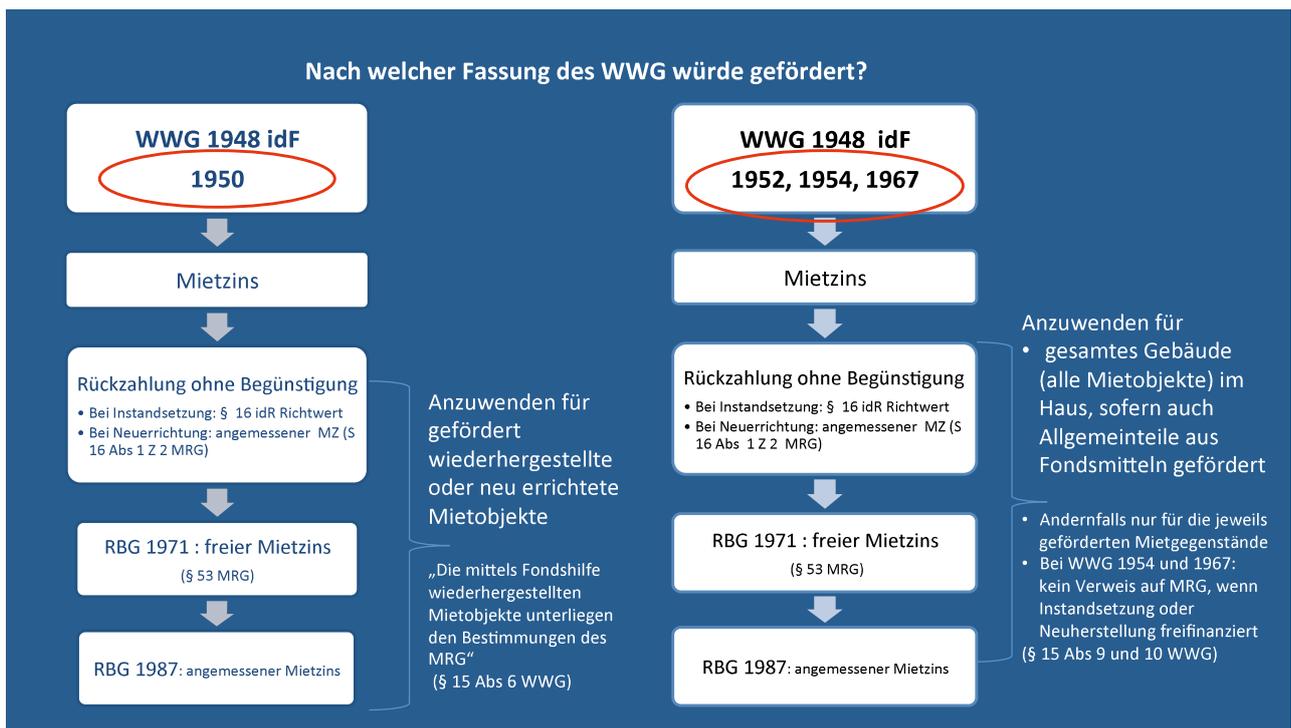
### vorzeitig »begünstigte« Rückzahlung

Die durch Verweis auf das Mietrechtsgesetz geltenden Mietzinsbestimmungen können jedoch durch eine »begünstigte« vorzeitige Rückzahlung des Förderungsdarlehens nach einem der beiden Rückzahlungsbegünstigungsgesetze durchbrochen werden. Durch § 53 MRG wurde das RBG 1971 dergestalt abgeändert, dass im Falle der Weitervermietung eines Mietgegenstandes nach gänzlicher Tilgung des Darlehens aufgrund einer vorzeitigen begünstigten Rückzahlung § 16 MRG

nicht gilt. In diesem Fall unterliegen Mietgegenstände also trotz der Förderung und allfälliger sonst bestehender mittelbarer Anwendungen des MRG nicht den Mietzinsbildungsvorschriften des § 16 MRG.

### 1. RBG 1971

Wurde das Darlehen gem. RBG 1971 vorzeitig zurückbezahlt, so kommt der freie Mietzins (§ 53 MRG) zur Anwendung. Voraussetzung dafür ist, dass die Rückzahlung bis 31. Dezember 1982 vorgenommen wurde und bis 30. September 1982 darum angesucht wurde. Die vorzeitig begünstigte Rückzahlung nach dem 1. RBG bewirkt allerdings nur die Unanwendbarkeit des § 16 MRG, alle übrigen Bestimmungen des MRG →



Aon Risk Solutions

# RISIKOMANAGEMENT

in der **IMMOBILIENWIRTSCHAFT**



Risk. Reinsurance. Human Resources.

[aon-austria.at](http://aon-austria.at)

**AON**  
Empower Results®

(auch jene über die BK) bleiben jedoch anwendbar. Der Wegfall der gesetzlichen Mietzinsbildung sollte den Vermietern einen Anreiz zu einer vorzeitigen Tilgung geben.

## 2. RBG 1987

Rückzahlungen nach dem 2. Rückzahlungsbegünstigungsgesetz (RBG 1987) führen im Gegensatz zum RBG 1971 dazu, dass bei Neuvermie-



Fragenmatrix für Wiederaufbau von geförderten Objekten nach Kriegseinwirkung

»nur« der angemessene Mietzins vereinbart werden darf. Voraussetzung dafür ist, dass bis zum 31. Dezember 1988 darum angesucht wurde (§ 6 Abs 1 RBG 1987).

Im Falle einer begünstigten Rückzahlung eines Darlehens nach dem WWG ist nun aber in weiterer Folge genau zu prüfen, welche seiner Fassungen zum Tragen kam. Wenn so etwa das zurückgezahlte Darlehen im Geltungsbereich des WWG 1948 (in der Novelle 1952 oder auch in

der Fassung der späteren Novellen (WWG idF 1954 oder 1967) gewährt wurde, gilt etwa im Fall einer begünstigten Rückzahlung nach dem RBG 1971 die Nichtanwendbarkeit des § 16 MRG für alle Wohnungen in diesem Haus, wenn zumindest auch die der gemeinsamen Benützung der Mieter dienenden Gebäudeteile aus Fondsmitteln wiederhergestellt wurden. In dem Fall jedoch, dass die Entscheidung über das Fondsansuchen vor dem 1. September 1952 erging (maßgeblich dafür ist das Datum des Bescheids über die Zusicherung des Darlehens) kann die Befreiung von den Mietzinsbildungsvorschriften des § 16 MRG, wie oben ausgeführt, nur für solche Objekte in Anspruch genommen werden, die mit Hilfe von Fondsmitteln wiederhergestellt wurden. (5 Ob 157/06h, 5 Ob 108/15s)

Der durch § 12 Abs 3 1. Satz idF des § 53 MRG bewirkte Wegfall der gesetzlichen Mietzinsbildung ist aber immer auf jene Mietobjekte zu reduzieren, die überhaupt erst durch § 15 WWG 1948 in der jeweils geltenden Fassung den Zinsbildungsvorschriften des MG bzw. des § 16 MRG unterworfen wurden. Ein davon gar nicht erfasstes Objekt ist daher auch nicht dem Ausnahmetatbestand zu des RBG idF des § 53 MRG zu unterstellen, sondern nach den mietzinsrechtlichen Vorschriften zu behandeln, die sich aus den Tatbeständen der §§ 1 und 16 MRG ergeben.

Für die Beurteilung der Frage, ob ein Mietobjekt bei einer vorzeitig begünstigten Rückzahlung auch eine »Begünstigung« bei der Mietzinsbildung erfährt, ist sowohl das Datum des Bescheids über die Zusicherung des Darlehens sowie die konkrete Verwendung der Fördermittel zu prüfen.

## WBF 1968

Vollverweise auf das MRG finden sich neben dem WWG auch noch im WFG 1968. Bei Inanspruchnahme von Fondsmitteln sollte die Berufung auf einen Ausnahmetatbestand des MG bzw. des MRG verhindert werden

## Wann ist von einer Neuschaffung des Mietgegenstandes (§ 16 Abs 1 Z 2 MRG) auszugehen?

**Unabhängig vom Förderungsrecht ergeben sich auch Abgrenzungsfragen dahingehend, wann bei einem Wiederaufbau eines teilweise durch Kriegseinwirkung beschädigten Hauses defacto von einer Neuschaffung eines Mietobjekts nach § 16 Abs 1 Z 2 MRG auszugehen ist.**

Nach der Judikatur setzt »Neuschaffung« in diesem Sinn zwar nicht voraus, dass ein konkretes Bestandobjekt physisch untergegangen ist; es genügt, dass es für den bestimmungsgemäßen Zweck unbrauchbar geworden ist (vgl. MietSlg 5.017, 42.246). Wurden allgemeine Teile des Hauses durch Bombentreffer derart beschädigt (Einsturzgefahr für Mittelmauer und Stiegenhaus), dass die Wohnungen nicht mehr benutzt werden konnten, so wurden sie durch die Beseitigung dieser Bombenschäden idS § 16 Abs 1 Z 2 MRG neu geschaffen (5 Ob 54/91, MietSlg 43.195). Als in diesem Sinn neu geschaffen sind nicht nur solche Mieträume anzusehen, die in einem von Grund auf neu errichteten Gebäude liegen oder die infolge Kriegseinwirkung ganz zerstört und danach wiederaufgebaut wurden, sondern auch solche Räume, die durch die Kriegsschäden (objektiv) unbenütztbar geworden sind und instandgesetzt, also wieder benütztbar gemacht wurden (MietSlg. 5.017, 6.341, 7.120, 17.550 ua). Der OGH hat etwa die Neuschaffung eines Mietgegenstandes im Sinne des § 16 Abs 1 Z 2 MRG auch in dem Fall zuerkannt, wo das gesamte Haus ausgebrannt, die beiden Zimmer der Wohnung sich in dem Teil des Hauses befanden, in dem nicht nur das Dach, sondern auch sämtliche Holztramedcken gänzlich zerstört waren und in dem Teil, in welchem sich Kabinett, Küche, Vorraum, Bad und WC befanden, die Ziegelplatzdecken zwar nur teilweise beschädigt, aber auch hier alle Türen und Fenster und das Dach fehlten und die Wohnung daher völlig unbenütztbar war, auch wenn man den Wohnungsstandard der ersten Nachkriegszeit berücksichtigt. Darauf, ob der vor der Zerstörung bestehende Zustand wiederhergestellt wurde oder nicht, kommt es nicht an (2 Ob 618/90, MietSlg 42.246).

(§ 32 Abs 1 WFG 1968). Wie auch zuvor bei den Förderungen nach dem WWG, bleibt es auch hier selbst bei voller Rückzahlung des Darlehens bei der dauerhaften Anwendung des MRG.

Die Möglichkeit einer vorzeitig begünstigten Rückzahlung nach dem RBG 1971 und dem RBG 1987 war auch nach den Wohnbauförderungsgesetzen möglich. ♦