

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	V
Abkürzungsverzeichnis .....	XV
Literaturverzeichnis und weiterführende Literatur .....	XIX
<b>I. Einleitung .....</b>	<b>1</b>
A. Zielsetzung .....	1
B. Gutachten in der Gerichtspraxis .....	1
C. Aufbau des Buches .....	5
<b>II. Der Sachverständige in der Rechtsordnung .....</b>	<b>8</b>
A. Allgemeines zum Immobiliensachverständigen .....	8
B. Standesregeln und Haftung des Sachverständigen .....	10
C. Entlohnungsanspruch des Sachverständigen .....	12
<b>III. Inhalt eines Sachverständigengutachtens .....</b>	<b>15</b>
<b>IV. Formen von Bestandverhältnissen .....</b>	<b>18</b>
A. Allgemeines .....	18
B. Pacht und Pachtverträge .....	18
C. Bestandverträge in Einkaufszentren .....	22
D. Flächenmiete .....	24
E. Leihe und Prekarium .....	25
F. Shop-in-Shop-Konzept .....	26
G. Superädifikate .....	27
<b>V. Allgemeines zum MRG .....</b>	<b>31</b>
<b>VI. Der Richtwertmietzins .....</b>	<b>36</b>
A. Allgemeines zum Richtwertmietzins .....	36
B. Der Richtwert als Basis .....	39
C. Grundgerüst zur Berechnung des Richtwertmietzinses .....	41
D. Ausstattungskategorien und mietrechtliche Normwohnung .....	46
E. Die einzelnen Zu- und Abschläge im Detail .....	62
1. Zuschläge für Gebäude gem § 3 Abs 4 RichtWG .....	63
Karauscheck/G. Strafella, Der Mietzins <sup>2</sup> .....	IX

2. Lagezu-/abschlag .....	70
3. Sonstige Zu- und Abschläge .....	78
a) Zweckbestimmung der Wohnung .....	78
b) Stockwerkslage und Lage innerhalb des Stockwerks .....	79
c) Ausstattung der Wohnung mit anderen Teilen der Liegenschaft .....	83
d) Sonstige Ausstattung oder Grundrissgestaltung .....	84
e) Abschläge für die niedrigere Kategorie .....	91
f) Zuschläge für die Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung einer Etagenheizung .....	96
g) Zu- und Abschläge für den Erhaltungszustand des Hauses .....	96
h) Befristungsabschlag .....	103
F. Exkurs: Richtwertmietzins in Wien .....	103
1. AK-Studie .....	103
2. Methodik und Aussagekraft .....	104
3. Statistische Ergebnisse .....	104
G. Zusammenfassung: Richtwertmietzins .....	108
<b>VII. Der angemessene Hauptmietzins .....</b>	<b>109</b>
A. Allgemeines zum angemessenen Hauptmietzins .....	109
B. Anwendungsbereich des angemessenen Hauptmietzinses .....	112
1. Der angemessene Hauptmietzins bei Geschäftslokalen .....	112
2. Der angemessene Hauptmietzins bei Wohnungen .....	113
3. Der angemessene Hauptmietzins bei denkmalgeschützten Gebäuden .....	116
4. Der angemessene Hauptmietzins bei Growohnungen .....	119
5. Der angemessene Hauptmietzins bei unbefristeten Mietverhältnissen infolge schriftlicher Vereinbarung .....	120
C. Die Ermittlung des angemessenen Hauptmietzinses bei Wohnungen .....	121
1. Größe der Wohnung .....	123
2. Art der Wohnung .....	123
3. Beschaffenheit der Wohnung .....	125
4. Lage der Wohnung .....	125
5. Ausstattung und Erhaltungszustand .....	127
6. Berechnungsbeispiel .....	128
D. Die Ermittlung des angemessenen Hauptmietzinses bei Geschäftslokalen .....	130
1. Größe .....	130
2. Art .....	132

3. Beschaffenheit .....	132
4. Lage .....	134
a) Klassifikation von Standort und Lage .....	135
aa) Österreich exklusive Wien .....	135
bb) Wien .....	135
cc) Passanten-/Verkehrsfrequenz .....	137
b) Entwicklung der Lagegüte .....	139
c) Gastronomie-Cluster .....	140
5. Ausstattung und Erhaltungszustand .....	144
6. Bewertung .....	145
a) Die Zoning-Methode .....	145
b) Die Faktorenmethode .....	150
7. Rügeobliegenheit des Geschäftsraum-Mieters .....	153
8. Hinweis und Abgrenzungen .....	154
E. Zusammenfassung: Angemessener Mietzins .....	155
<b>VIII. Der freie Mietzins .....</b>	<b>156</b>
A. Anwendungsbereich des freien Mietzinses .....	156
B. Ermittlung des freien Mietzinses .....	159
C. Vollausnahmebereich .....	160
1. Vermietung im Zuge bestimmter Gewerbebetriebe .....	160
2. Heime .....	163
3. Sozialpädagogisch betreutes Wohnen .....	164
4. Dienst-, Natural- oder Werkswohnungen .....	164
5. Mietverträge über höchstens sechs Monate und Zweitwohnungen .....	165
6. Ferienwohnungen .....	165
7. Mietgegenstände in Gebäuden mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten ...	166
D. Teilausnahmebereich .....	167
1. Frei finanzierte Neubauten .....	167
2. Dachbodenausbauten .....	170
3. Zubauten .....	171
a) Stellungnahme des Justizausschusses zum Teilanwendungsbereich des § 1 Abs 4 MRG .....	171
4. Wohnungseigentum .....	172
5. Wirtschaftsparks .....	172
E. Richtwertmietzins vs freier Mietzins .....	173
F. Zusammenfassung: Freier Mietzins .....	176
<b>IX. Betriebskosten und sonstige Kosten .....</b>	<b>177</b>
A. Allgemeines zu den Betriebskosten .....	177

B. Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben .....	182
C. § 22 MRG: Auslagen für die Verwaltung .....	189
D. § 23 MRG: Aufwendungen für die Hausbetreuung .....	189
E. § 24 MRG: Anteil an besonderen Aufwendungen .....	190
F. Einfluss der Betriebskosten auf den Mietzins .....	191
G. Zusammenfassung: Betriebskosten und sonstige Kosten .....	194
<b>X. Umsatzsteuer .....</b>	<b>195</b>
<b>XI. Wertsicherung und Fälligkeit des Mietzinses .....</b>	<b>198</b>
A. Wertsicherung des Mietzinses .....	198
B. Fälligkeit des Mietzinses .....	199
<b>XII. Mietrecht und Förderungsrecht .....</b>	<b>201</b>
A. Mietzinsbildung im geförderten Bereich .....	201
1. Allgemeines .....	201
2. Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz .....	202
3. Wohnbauförderungsgesetze .....	203
B. Mietzinsbildung und Vermietung während aufrechter Förderung .....	203
1. Allgemeines .....	203
2. Wohnbauförderungsgesetz Vorarlberg .....	204
3. Wohnbauförderungsgesetz Kärnten .....	205
4. Wohnbauförderungsgesetz Tirol .....	206
5. Wohnbauförderungsgesetz Steiermark .....	207
6. Wohnbauförderungsgesetz Oberösterreich .....	208
7. Wohnbauförderungsgesetz Salzburg .....	208
8. Wohnbauförderungsgesetz Burgenland .....	209
9. Wohnbauförderungsrichtlinien Niederösterreich .....	209
10. Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz Wien .....	210
C. Mietzinsbildung nach Ablauf der Förderung .....	211
1. Allgemeines .....	211
2. Mietzinsbildung nach Ablauf der Förderung .....	212
a) Teilweise Zerstörung – Instandsetzung und Wiederaufbau von zerstörten Mietgegenständen (Geschoßen) .....	212
b) Teilweise Zerstörung – Errichtung neuer Geschoße und Schaffung neuer Mietgegenstände .....	213
c) Komplette Zerstörung – Wiederaufbau oder Neuerrichtung .....	214
D. Sonderfälle .....	215
1. Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1971 .....	215
2. Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987 .....	216

E. Informationsquellen .....	217
F. Zusammenfassung: Miet- und Förderungsrecht .....	219
<b>XIII. Weitere Mietzinsbildungsvorschriften .....</b>	<b>220</b>
A. Staffelmietzins und Mietzinsanpassungsklauseln .....	220
B. Der Untermietzins .....	220
C. Gesondertes Entgelt nach § 25 MRG .....	225
<b>XIV. Exkurs: Entwicklungen und Statistiken .....</b>	<b>228</b>
A. Ergebnisse der letzten Gebäude- und Wohnungszählung .....	228
B. Einflussfaktoren auf die Miete – statistische Erhebungen .....	234
1. Lage .....	234
2. Größe und Konfiguration .....	236
3. Sonstige Ausstattung .....	238
C. Wirtschaftskrise 2008 – Auswirkungen .....	240
D. Einkaufszentren – Entwicklung .....	241
E. Infotainment und Eventgastronomie .....	242
F. Gentrifizierung und Yuppisierung .....	244
Statt eines Nachwortes .....	247
Stichwortverzeichnis .....	255