2 / 2007

Schriftenreihe [RFG]

Recht & Finanzen für Gemeinden

Bacher / Grieb / Hartel / Heiss / Stabentheiner

Die Gemeinde als Vermieter

- Mietrecht
- gesundheitsgefährdende Baustoffe
- Energieausweis
- Bewertung
- Steuern

MANZ

RPW_NÖ GBG
NÖ Gemeinde Beratungs- & Steuerberatungsgesmbh

Österreichischer Gemeindebund

kommunal consult

kommunal kredit

Leitner+Leitner

Herausgeber:

Mag. Dr. **Raimund Heiss**
NÖ. Gemeinde Beratungs & SteuerberatungsgesmbH
Rathausplatz 15/6
3100 St. Pölten
Tel: 02742/32186
E-Mail: office@noegbg.at
www.noegbg.at

Autorenverzeichnis:

Dipl.-Ing. **Reinhold A. Bacher,** MSc.
staatl. bef. u. beeid. Ziviltechniker
Emil-Kralik-Gasse 3
1050 Wien
Tel: 01/54688-0
Fax: 01/54688-1
E-Mail: reinhold.bacher@vienna.at
www.e-control.info

Mag. **Andrej Grieb**
Richter am Landesgericht für ZRS Wien
Schmerlingplatz 11
1016 Wien
Tel: 01/521 52-3603
E-Mail: andreas.grieb@justiz.gv.at

DI **Georg Hartel**
Ingenieurkonsulent für Bauingenieurwesen
Sternwartestrasse 55
1180 Wien
Tel: 0676/7278718
E-Mail: g.hartel@yahoo.de

Kommerzialrat **Gerhard Stabentheiner**
Allg. beeid. u. ger. zert. Sachverständiger für das Immobilienwesen
Stadtgraben 4
3390 Melk
Tel: 02752/53784, 0664/5360795
E-Mail: gerhard@stabentheiner.at

vortr. Hofrat Dr. Robert Hink
Generalsekretär
Gemeindebund

Dr. Reinhart Platzer
Generaldirektor
Kommunalkredit Austria AG

Bgm. Helmut Mödlhammer
Präsident
Gemeindebund

Vorwort

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

in der Fülle an Aufgaben, die Gemeinden heute zu bewältigen haben, ist jener Bereich, in dem die Gemeinde als Vermieter auftritt einer der wichtigsten. Ein guter Grund also, diesem Thema eine Ausgabe der RFG-Schriftenreihe zu widmen. Bei der Vermietung von Wohnungen, Häusern und Grundstücken stehen die Kommunen in einem besonderen Spannungsfeld. Einerseits sind sie als Vermieter unternehmerisch tätig und müssen daher auch betriebswirtschaftliche Maßstäbe bei der Verwaltung anwenden, andererseits erfüllen sie einen sozialen Auftrag gegenüber ihrer Bevölkerung, nämlich die Bereitstellung von leistbarem Wohnraum. Vielfach wird diese Funktion der Gemeinde von der Gesellschaft bereits auch als Teil der Daseinsvorsorge gesehen, auch wenn das rechtlich natürlich nicht so ist.

Die Bewirtschaftung von Immobilien ist per se keine zentrale Aufgabe einer Gemeinde, dennoch ist die Bedeutung dieser Tätigkeit in den letzten Jahren rasant gestiegen. Die erfolgreiche und kostendeckende Bewirtschaftung erfordert ein sehr hohes Maß an Sachkenntnis bei den dafür zuständigen Gemeindemitarbeitern in einem Gebiet, das an Komplexität immer weiter zunimmt. Gerade in den vergangenen Monaten war dieser Bereich auch in der öffentlichen Diskussion stark präsent. Anlass dafür war das Urteil des Obersten Gerichtshofes über die umfangreichen Pflichten des Vermieters zur Erhaltung des Mietobjektes. Dieses Urteil hat selbstverständlich auch direkte Auswirkungen auf die Gemeinde als Vermieter.

Nicht nur in diesem Fall ist die aktuelle Gesetzeslage tendenziell mieterfreundlich, für eine Gemeinde als Vermieter gibt es daher Vieles zu beachten. Das beginnt mit der gewissenhaften Formulierung eines rechtlich richtigen Bestandsvertrages, der

hilft etwaigen gerichtlichen Problemen vorzubeugen. Mit der Wohnrechtsnovelle 2006 wird – eines von vielen weiteren Beispielen – dem Vermieter auch die Beseitigung gesundheitsgefährdender Baustoffe aufgetragen. Dies ist vor allem für Bauten älteren Datums von großer Relevanz und letztlich auch mit Kosten für die Gemeinden als Vermieter verbunden. Deshalb befassen sich die Autoren dieses Bandes auch eingehend mit dem Thema „Energieausweis für Gebäude“ und thematisieren effiziente Systeme des Energie-Managements.

Nicht zuletzt ist natürlich auch die steuerrechtliche Betrachtung der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und Gebäuden ein interessanter Aspekt. Sowohl im Hinblick auf die körperschaftssteuerrechtlichen Verpflichtungen, als auch bei umsatzsteuerrechtlichen Aspekten geben die Autoren dieses Bandes ausführlich Auskunft.

Kompetenter Herausgeber und Mitautor dieser Ausgabe ist Mag. Dr. Raimund Heiss, dem unser besonderer Dank gilt. Er uns seine Co-Autoren sind hochkarätige Experten auf diesem Gebiet und haben mit dieser Ausgabe einen Beitrag geleistet, der für alle in diesem Bereich tätigen Gemeinden wichtige Unterstützung und Beratung bieten wird.

Generalsekretär	*Generaldirektor*	*Präsident*
vortr. Hofrat Dr. Robert Hink	Dr. Reinhart Platzer	Bgm. Helmut Mödlhammer

Wien, im Juli 2007

Inhaltsverzeichnis

Vorwort 1
Auf den Punkt gebracht 9
1. Die Gemeinde als Vermieter 11
1.1 Vertragsverhältnisse 11
1.1.1 Mietvertrag 11
1.1.2 Pachtvertrag 13
1.1.3 Prekarium – Bittleihe (§ 974 ABGB) 14
1.2 Sanierung von Wohnhäusern 15
1.3 Wohnrechtsnovelle 2006 16
1.4 Bewertung von Immobilien 18
1.4.1 Verkehrswert 18
1.4.2 Bewertung – Gutachten 18
1.4.3 Sachwertverfahren 19
1.4.4 Ertragswertverfahren 19
1.5 Mietvertrag als Vermögenswert 19
1.5.1 Berechnungsbeispiel „Sozialmietzins“ 23
1.5.2 Berechnungsbeispiel „ortsüblicher Mietzins“ 23
2. Gesundheitsgefährdende Baustoffe – Auswirkungen auf den Wert und den Ertrag einer Immobilie 25
2.1 Einleitung 25
2.1.1 Allgemeines 25
2.1.2 Aktuelle rechtliche Situation 26
2.1.3 § 3 MRG – Erhaltung 26
2.1.3.1 § 6 MRG – Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten 26
2.1.3.2 § 8 MRG – Umfang des Benützungsrechts 26
2.1.4 Auswirkungen der geänderten Rechtslage 26
2.2 Ursachen für den möglichen Minderertrag/Minderwert eines Gebäudes 27
2.2.1 Allgemeines 27
2.2.2 Problemstoffe und Wohngifte im Überblick 27
2.3 Auswirkungen auf die Bewertung 29
2.3.1. Allgemeines 29
2.3.2 Grundlagen der Verkehrswertermittlung 30
2.3.3 Liegenschaftsbewertung unter der Berücksichtigung der WRN 30
2.3.3.1 Grundwert 30
2.3.3.2 Ertragswert 31
2.3.3.3 Bauwert 33

2.3.4 Musterberechnung vor und nach WRN 34
2.3.4.1 Grundwertberechnung Musterhaus 1 35
2.3.4.2 Grundwertberechnung Musterhaus 2 35
2.3.4.3 Bauwertberechnung Musterhaus 1 36
2.3.4.4 Bauwertberechnung Musterhaus 2 37
2.3.4.5 Ertragswertberechnung Musterhaus 1 38
2.3.4.6 Ertragswertberechnung Musterhaus 2 39
2.3.4.7 Verkehrswert Musterhaus 1 40
2.3.4.8 Verkehrswert Musterhaus 2 41
2.4 Maßnahmen zur Werterhaltung bzw Ertragssicherung 42
2.4.1 Allgemeines 42
2.4.2 Übersicht über Sanierungsmöglichkeiten 42
2.4.2.1 Bleileitung 42
2.4.2.2 Asbest 43
2.4.2.3 PCP (Penthachlorphenol) 44
2.4.2.4 Radon 45
2.4.2.5 Schimmel 46
2.4.3 Fördermöglichkeiten 46

3. EU-Gebäuderichtlinie und Energieausweis-Vorlage-Gesetz – Auswirkung auf den Wert der Immobilie 48
3.1 Einleitung 48
3.2 Gebäudepass – Was ist das? 48
3.2.1 EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) 49
3.2.1.1 Präambel 49
3.2.1.2 Ziel (Artikel 1) 50
3.2.1.3 Begriffsbestimmungen (Artikel 2) 50
3.2.1.4 Festlegung einer Berechnungsmethode (Artikel 3) 50
3.2.1.5 Anforderungen an die Gesamtenergieeffizienz (Artikel 4) 50
3.2.1.6 Neue Gebäude (Artikel 5) 51
3.2.1.7 Bestehende Gebäude (Artikel 6) 51
3.2.1.8 Energieausweis (Artikel 7) 51
3.2.1.9 Inspektion von Heizkesseln (Artikel 8) 51
3.2.1.10 Inspektion von Klimaanlagen (Artikel 9) 52
3.2.1.11 Unabhängiges Personal (Artikel 10) 52
3.2.1.12 Überprüfung – Information – Anpassung (Artikel 11 bis 14) 52
3.2.1.13 Umsetzung (Artikel 15) 52
3.2.1.14 Anhang 52
3.2.2 Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie in Österreich 53
3.3 Berechnungsmethode und Mindeststandards 54
3.3.1 OIB-Richtlinien 54
3.3.2 Marktdurchdringung 55
3.3.3 Berechnungsmethode 56
3.3.3.1 Grundsätzlicher Aufbau des Leitfadens 56

3.3.3.2 Anwendungsfälle des Leitfadens 59
3.3.3.3 Nutzenergiebedarf 60
3.3.3.4 Endenergiebedarf 60
3.3.3.5 Nutzungsprofile 61
3.3.4 Energieausweis – Muster 61
3.4 Energieausweis – Auswirkungen auf den Wert der Immobilie 65
3.4.1 Markttransparenz – Verkehrswert 65
3.4.2 Auswirkungen auf bestehende Mietverhältnisse 65
3.4.3 Energiemanagement-Systeme 67
3.4.3.1 Umsetzung eines Energiemanagement-Systems 67
3.4.3.2 Handlungsfelder 67
3.4.3.3 Verbrauchserfassung 68
3.4.3.4 Energieampeln zur Darstellung 69
3.4.3.5 Energieampel im Einsatz 69
3.4.3.6 Ziele bei der Einführung eines Energiemanagements 73
3.4.3.7 Schritte zur Einführung eines Energiemanagement-Systems 74
3.4.3.8 Fazit 75
3.5 Schlusswort 75

4. Rechte und Pflichten von Gemeinden als Vermieter 77
4.1 Allgemeines und Ausgangspunkt 77
4.1.1 EU-Gebäuderichtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden . . 77
4.1.2 MRG in der Fassung der WRN 78
4.2 Arten der Gebrauchsüberlassung 79
4.2.1 Allgemeines 79
4.2.2 Hoheits- und Privatwirtschaftsverwaltung 79
4.2.3 Abgrenzung verschiedener Arten der Gebrauchsüberlassung 79
4.2.3.1 Unentgeltlichkeit 79
4.2.3.2 Leihe und Bittleihe (Prekarium) 80
4.2.4 Miete und Pacht 80
4.3 Miete nach dem MRG 81
4.3.1 Vorbemerkung 81
4.3.2 Historische Entwicklung 81
4.3.3 Zeitlicher und sachlicher Anwendungsbereich 81
4.3.4 Verhältnis MRG – ABGB 81
4.3.5 Überblick über das MRG 82
4.3.6 Überblick über den Anwendungsbereich 82
4.3.7 Vertragsinhalt 83
4.3.7.1 Vereinbarter Verwendungszweck 83
4.3.7.2 Konsumentenschutz 83
4.3.7.3 Vereinbarungen über die Vertragsform und vertragliche Erklärungen 84
4.3.7.4. Schriftformgebote des MRG 84
4.3.8 Mietzinsbildung 85
4.3.8.1 Leistungen und Gegenleistungen (Mietzins, Ablösen) 85

4.3.8.2 Wohnungsausstattung (§ 15a) 85
4.3.8.3 Mietzinsbildung und Ausstattung 86
4.3.8.4 Angemessener Hauptmietzins 86
4.3.8.5 Richtwertzins 86
4.3.9 Sonstige Vereinbarungen 86
4.3.9.1 Vorauszahlungen 86
4.3.9.2 Pflichtenübernahme 87
4.3.9.3 Sicherstellungen 87
4.3.10 Befristung 87
4.3.10.1 Beginn und Dauer 87
4.3.10.2 Vor- und Nachteile 88
4.4 Erhaltungspflicht 88
4.4.1 Erhaltungspflicht des Vermieters nach MRG 88
4.4.1.1 Bisherige Rechtslage 88
4.4.1.2 Neue Rechtslage durch die WRN 90
4.4.2 Erhaltungs- bzw Duldungspflicht des Mieters 90
4.4.3 Sonstige gesetzliche Rechte und Pflichten während des Mietverhältnisses 91
4.4.3.1 Vertragserfüllung und Gewährleistung 91
4.4.3.2 Mietzinsminderung (§ 1096 ABGB) 91
4.4.3.3 Vertraglicher Schadenersatz und Ansprüche des Mieters aus Vertrag 91
4.4.4 Beendigung des Mietvertrages 92
4.4.5 Nachwirkungen aus dem Mietverhältnis 93
4.4.5.1 Investitionen 93
4.4.5.2 Rückstellung (§ 1109 ABGB) und Schäden (§ 1111 ABGB) über die normale Abnützung hinaus 93
4.4.5.3 Pfandweise Beschreibung (§ 1101 ABGB) 94
4.5 Rechtsdurchsetzung 94
4.5.1 Allgemeines 94
4.5.2 Vollzug gerichtlicher Entscheidungen 95
4.5.3 Verfahrenskosten 96
4.5.4 Abschlussbemerkung 97

5. Steuerliche Aspekte der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken durch Gemeinden 98
5.1 Allgemeines zur Besteuerung der Körperschaften öffentlichen Rechts 98
5.2 Begriff Körperschaft öffentlichen Rechts 99
5.3 Körperschaftsteuer 100
5.3.1 Allgemeines 100
5.3.2 Begriffsmerkmale des Betriebes gewerblicher Art 100
5.3.2.1 Einrichtung 100
5.3.2.2 Wirtschaftliche Selbständigkeit 100
5.3.2.3 Privatwirtschaftliche Tätigkeit 101
5.3.2.4 Nachhaltigkeit 101

5.3.2.5 Wirtschaftliches Gewicht 101
5.3.2.6 Erzielung von Einnahmen oder anderen wirtschaftlichen Vorteilen 101
5.3.3 Unterscheidung zwischen privatwirtschaftlichen und hoheitlichen Tätigkeiten nach § 2 Abs 5 KStG 102
5.3.3.1 Mischbetrieb 103
5.3.4 Sonderformen des Betriebes gewerblicher Art 103
5.3.4.1 Beteiligung an einer Mitunternehmerschaft 103
5.3.4.2 Entgeltliche Überlassung eines Betriebes gewerblicher Art 104
5.3.5 Vermietung und Verpachtung von Grundstücken – Vermögensverwaltung 104
5.3.6 Gewerbliche Vermietung und Verpachtung von Grundstücken durch Gemeinden 104
5.3.7 Zusammenfassung 106
5.4. Umsatzsteuer 106
5.4.1 Allgemeines 106
5.4.2 Fiktive Betriebe gewerblicher Art nach UStG 106
5.4.3 Vermietung und Verpachtung von Grundstücken 107
5.4.3.1 Allgemeines 107
5.4.3.2 Gemeinschaftsrechtliche Beurteilung der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken 108
5.4.3.3 Umsatzsteuerbefreiung 108
5.4.3.4 Option zur Steuerpflicht nach § 6 Abs 2 UStG 109
5.4.3.5 Steuersätze bei der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken 109
5.4.3.6 Vorsteuerabzug 110
5.4.3.7 Änderung der Verhältnisse beim Anlagevermögen 110
5.4.4 Vermietung von Grundstücken durch ausgegliederte Rechtsträger 111
5.4.4.1 Allgemeines 111
5.4.4.2 AfA-Komponente 111
5.4.4.3 Weitervermietung 112
5.4.4.4 Baurecht 112
5.4.4.5 Betriebsvorrichtung 112
5.4.5 Zusammenfassung 113

Auf den Punkt gebracht

Jede Gemeinde hat eine Vielzahl von Aufgaben zu erfüllen. Das Mietrechtsgesetz und dessen Handhabung können und sollen kein Schwerpunkt des täglichen Arbeitsaufwandes sein. Trotzdem sind Vermieten und Verpachten sensible Bereiche jeder Kommune. Der rechtlich **richtig aufgesetzte Bestandsvertrag** hilft die Unbillen einer gerichtlichen Auseinandersetzung hintanzuhalten.

Durch die Wohnrechtsnovelle 2006 wird dem Vermieter die **Beseitigung gesundheitsgefährdender Baustoffe** aufgetragen. Eine Tabelle gibt einen Überblick über die Problemstoffe und bietet Lösungen für die Beseitigung an. Gleichzeitig werden die Auswirkungen auf den Wert und den Ertrag der Immobilie ausgelotet. In konkreten Beispielen (Musterhäusern) werden der Ertragswert und der Sachwert einer Immobilie berechnet. Es ist möglich den Vermögenswert einer Immobilie zu erhalten und trotzdem den einer Gemeinde zugedachten Sozialauftrag zu erfüllen.

Ein Schwerpunkt ist das Thema **Energieausweis für Gebäude,** der in vergleichbarer Weise die Energieeffizienz eines Gebäudes darstellt. Beim Kauf sowie bei der Vermietung und Verpachtung einer Immobilie ist zukünftig ein solcher Energieausweis verpflichtend. Mit einem **„Energiemanagement-System“** und mit Hilfe von **„Energieampeln“** wird eine Möglichkeiten vorgestellt, durch energiesparende Maßnahmen den Wert der Immobilie zu erhalten.

Es erfolgt eine Erläuterung der aktuellen Rechtslage im Zusammenhang EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) sowie die Darstellung der Auswirkungen der Wohnrechtsnovelle 2006 und der **aktuellen Entscheidungen des Obersten Gerichtshofs** auf die Rechte und Pflichten von Gemeinden als Vermieter.

Abschließend wird das Thema der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und Gebäuden aus **körperschaftsteuerrechtlicher und umsatzsteuerrechtlicher Sicht** beleuchtet. Die Unterscheidung zwischen privatwirtschaftlicher und hoheitlicher Tätigkeit ist dabei ein entscheidendes Kriterium. Auch **ausgegliederte Rechtsträger** werden genauer analysiert.

1. Die Gemeinde als Vermieter

Gerhard Stabentheiner

Wenn man die mediale Berichterstattung der letzten Tage zum Thema Mietrecht verfolgt, wird augenscheinlich, dass diesem Thema sehr breiter Raum gewidmet ist. Hauptkritikpunkt ist immer der **Mietvertrag.** Die jüngsten Artikeln der verschiedensten Medien zeigen, dass die Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter oft das Papier nicht Wert sind, auf dem sie geschrieben stehen.

Auf den nächsten Seiten wird der **Mietvertrag,** der **Pachtvertrag** und das **Prekarium** erläutert, auf die **Bewertung von Immobilien** eingegangen, die Möglichkeiten der **Sanierung von Gemeindehäusern** beleuchtet und Wege aufgezeigt, wie man Mieter anhalten kann, bei der Finanzierung mitzuleisten. Weiters wird auf die wesentlichen Punkte der **Wohnrechtsnovelle 2006** und die damit verbundenen Auswirkungen für Kommunen eingegangen.

Der **Vermögenswert der Immobilie** steht untrennbar mit den abgeschlossenen **Mietverträgen** in Zusammenhang. Wie man den **Vermögenswert einer Immobilie** erhalten kann und trotzdem den einer Gemeinde zugedachten **Sozialauftrag** erfüllt, wird im Mittelteil dargestellt.

Jede Gemeinde hat eine Vielzahl von Aufgaben zu erfüllen. Das Mietrechtsgesetz und dessen Handhabung können und sollen kein Schwerpunkt des täglichen Arbeitsaufwandes sein. Trotzdem sind **Vermieten und Verpachten** sensible Bereiche jeder Kommune. Der rechtlich richtig aufgesetzte **Bestandsvertrag** hilft die Unbillen einer gerichtlichen Auseinandersetzung hintanhalten.

1.1 Vertragsverhältnisse

1.1.1 Mietvertrag

Der Mietvertrag ist ein Konsensualvertrag, der durch Willensübereinstimmung über den Mietgegenstand und den Mietzins zustande kommt. Schriftlichkeit ist nicht erforderlich, allerdings empfiehlt sich ein schriftlicher Vertrag nicht zuletzt aus Beweisgründen.

Im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes ist für die **Befristung** von Verträgen die **Schriftlichkeit** vorgesehen; **mündlich** vereinbarte Befristungen sind **nicht** durchsetzbar. Der Vertrag gilt dann als auf **unbestimmte** Zeit abgeschlossen.

Wesentliches Merkmal des Mietvertrages ist die Überlassung einer unverbrauchbaren Sache gegen Entgelt zum Gebrauch der Sache. Der Mietvertrag ist ein Dauerschuld- und Dauerrechtsverhältnis, das eine langfristige Bindung der Vertragsparteien und einen fortlaufenden Leistungsaustausch zum Inhalt hat. Der Kaufvertrag dagegen ist ein Zielschuldverhältnis.

1. Die Gemeinde als Vermieter

Bei Errichtung eines Mietvertrages ist die Rechtslage bei Vertragsabschluss für die Zukunft bindend (auch nach Jahrzehnten). Es sei denn, das Gesetz bestimmt anderes.

Bei Verträgen die im Anwendungsbereich des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuchs (ABGB) abgeschlossen werden, ist eine Vertragsautonomie gegeben. Bei Verträgen über Wohnungen, die im Vollanwendungsbereich des Mietrechtes stehen, ist jedoch das zwingende Recht des Mietrechtsgesetzes (MRG) stärker als jedwede Vereinbarung, wenn sie dem Gesetz zuwiderläuft

Bei der Vorschreibung des Mietzinses ist zu berücksichtigen, dass ab März 1994 der Richtwertmietzins den Kategorienmietzins abgelöst hat. Dies gilt allerdings nur für Neuverträge.

Im Wesentlichen wird unterscheiden zwischen Mietverträgen, die sich auf das MRG oder das ABGB gründen. Näheres zum Anwendungsbereich siehe Kapitel 4.2.

Bei Objekten mit **3 oder mehr Wohnungen** oder **Geschäftsräumen** ist das MRG die Grundlage für die Vertragserrichtung. Es gibt allerdings auch Teilanwendungsbereiche außerhalb des MRG.

Bis zum 31. 12. 2001 war der Abschluss von Mietverträgen über Wohnungen sowie eine Verlängerung der Mietvertragsdauer für mindestens drei Jahre notwendig. Ausdrücklich ist darauf hinweisen, dass die vorgenannten beliebigen Befristungen nur auf Mietverträge anzuwenden sind, die nach dem 31. 12. 2001 abgeschlossen wurden, das heißt keine unmittelbare Auswirkungen auf bestehende Verträge über derartige Objekte haben.

Ab 1. 1. 2002 sind die Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten neue Vollausnahmen des Mietrechtsgesetzes. Wobei Räume die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens geschaffen wurden oder werden, nicht zählen als Räume zählen. Das heißt, dass Mietvertragsabschlüsse und Verlängerungen der Vertragsdauer bei Einfamilienhäusern, Häusern mit zwei Wohnungen, Häusern mit einer Wohnung und einer Geschäftsräumlichkeit und Häusern mit zwei Geschäftsräumlichkeiten an keine Mindestvertragsdauer mehr gebunden sind.

Bei Wohnungen oder Geschäftslokalen, die in einem der obgenannten Objekte vorhanden sind, wird ein Mietvertrag den Bestimmungen des **ABGB** unterliegen. Bei der Errichtung von Mietverträgen nach dem ABGB gibt es wesentlich mehr **Gestaltungsspielraum** was die Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter anlangt, als im **MRG,** weil hier großteils **zwingendes Recht** gegeben ist.

Kündigungsschutz: Bei Fehlen besonderer vertraglicher Vereinbarungen ist der Mietvertrag jederzeit

- unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten, sofern Wohnzweck vereinbart oder
- einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Quartal (31. 3., 30. 6., 30. 9., 31. 12.), sofern Geschäftszweck vereinbart

durch jeden der beiden Vertragsteile aufkündbar (§ 560 Zivilprozeßordnung [ZPO]). Die Gerichtsform der Kündigung ist nicht zwingend.

Ein für die Durchführung der zwangsweisen Räumung erforderlicher **Exekutionstitel** kann allerdings nur durch die gerichtliche Kündigung oder Räumungsklage erwirkt werden.

Primäre Maßnahmen zur Erlangung eines Kündigungsschutzes sind die Vereinbarung längerer Kündigungsfristen, Vereinbarungen über Kündigungstermine, Kündigungsverzicht des Vermieters oder die Befristung des Vertrages.

Kündigung eines Mieters durch die Gemeinde als Vermieter: Die Kündigung eines Mieters durch den Vermieter ist nur schwer möglich ist. Bei Eigenbedarf des Mietobjektes für die Gemeinde gibt es eine für Kommunen zufriedenstellende Möglichkeit durch **§ 30 Abs 2 Z 11 MRG,** wonach der Vermieter nur aus wichtigen Gründen den Mietvertrag kündigen kann.

Ein **wichtiger Kündigungsgrund** ist insbesondere, wenn ein dem Bund, einem Bundesland oder einer Gemeinde gehöriger Mietgegenstand auf eine Art verwendet werden soll, die in höherem Maß den Interessen der Verwaltung dient als die gegenwärtige Verwendung und dem Mieter Ersatz verschafft wird. **Ersatzbeschaffung** heißt, dass die Gemeinde ein Mietobjekt in der Nähe des vermieteten Objektes und mit ca gleicher Miethöhe und Ausstattung dem Mieter als Ersatzobjekt zur Verfügung stellen muss.

1.1.2 Pachtvertrag

Indizien für das Vorliegen eines Pachtvertrages nach **§ 1091 ABGB** sind zB die Überlassung eines bestehenden Unternehmens, die ausdrücklich vereinbarte Betriebspflicht, die Investitionspflicht des Pächters in Relation zum Umsatz und die Bereitstellung von Betriebsmitteln (OHG 12. 11. 1991, 5 Ob 1079/91).

Von besonderer Bedeutung erscheint dabei die **Betriebspflicht,** die von der Judikatur immer wieder als charakteristisches Merkmal eines Pachtvertrages genannt wird, wenn ein eminentes Interesse des Bestandgebers an der Weiterführung des Betriebes besteht (MietSlg 32/23 uva; *Würth* in *Rummel* I² Rz 2 zu § 1091 ABGB).

Die **Erneuerung des Inventars** durch den Pächter ist ein Vorgang, den das Gesetz (1109 ABGB) bei der Verpachtung eines Unternehmens als normal voraussetzt (MietSlg 24.131; 25.113 ua). Gleiches gilt für die Ersetzung einzelner Unternehmensbestandteile durch andere, weil dadurch das verpachtete Unternehmen nicht vernichtet, sondern erhalten oder verbessert wird (MietSlg 31.389).

Selbst wenn sich das Unternehmen bei Vertragsabschluß in sehr schlechtem Zustand befand und deshalb von Anfang an hohe Investitionen notwendig waren, würde – bei entsprechender Vertragsgestaltung – eine Unternehmenspacht vorliegen.

Kündigungsfristen und -termine: Vertraglich vereinbarte Fristen und Termine gehen – außer im Fall der Kündigung aus besonderem Anlass – den gesetzlichen vor (§ 560 ZPO). Letztere sind dann zu beachten, wenn keine anderslautende Vereinbarung getroffen wurde.

Das MRG selbst erhält nur im Zusammenhang mit der dem Mieter bei bestimmten Zeitmietverträgen sowie bei der „stillschweigenden“ und der „optierten“ Verlängerung (unabdingbar) eingeräumten Aufkündigungsmöglichkeit Fristen und Termine zur Aufkündigung. Diese sind jedenfalls nicht zu Lasten des Mieters abdingbar.

In der ZPO finden sich folgende Kündigungsfristen und -termine (§ 560 Abs 1 Z 2 lit d und e ZPO)

Immobilie	Kündigungsfrist	Kündigungstermin
Wohnräume	1 Monat, wenn der Mietzins monatlich oder in kürzeren Abständen zu bezahlen ist; sonst 3 Monate	
andere Objekte (Geschäftsräume, neutrale Objekte)	3 Monate	31. 3., 30. 6., 30. 9., 31. 12.
Pachtverträge (allgemein)	6 Monate	30. 6., 31. 12.
Pachtverträge (über landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Liegenschaften)	6 Monate	31. 3., 30. 11.
Pachtverträge (über forstwirtschaftlich genutzte Liegenshaften	1 Jahr	

1.1.3 Prekarium – Bittleihe (§ 974 ABGB)

Die Bittleihe ist ein Vertrag (MietSlg 33.113 = SZ 54/43; wobl 1988, 17 = MietSlg 39.072; ua). Der Verleiher kann die entlehnte Sache nach Willkür zurückfordern.

Eine Bittleihe ist nur anzunehmen, wenn Räume gegen jederzeitigen Widerruf und unentgeltlich oder gegen ein gegenüber dem Wert der Benützung nicht ins Gewicht fallendes Entgelt **(Anerkennungszins)** überlassen worden sind (MietSlg 20.084; MietSlg 25.106 = EFSlg 20.158; ua).

1.2 Sanierung von Wohnhäusern

Der Gesetzgeber hat dem Vermieter die Erhaltungspflicht des Wohnhauses übertragen. **Die Erhaltungspflicht ist Aufgabe der Gemeinde.**

Die Erhaltung umfasst:

- Arbeiten die zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses erforderlich sind;
- Arbeiten die zur Erhaltung der Mietgegenstände des Hauses erforderlich sind;
- Arbeiten die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden, der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen (insbesondere zentrale Wärmeversorgungsanlagen, Personenaufzüge) erforderlich sind;
- die Neueinführungen oder Umgestaltungen, die kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen vorzunehmen sind (etwa der Anschluss an eine Wasserleitung oder eine Kanalisierung);
- die Installation von geeigneten Schutzvorrichtungen für die Energieversorgung oder von Geräten zur Feststellung des individuellen Energieverbrauches;
- die Installation von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauches.

Die **Kosten** dieser **Erhaltungsarbeiten** sind aus den in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren erzielten Mietzinsreserven einschließlich der Zuschüsse, die aus Anlass der Durchführung einer Erhaltungsarbeit gewährt werden, zu decken.

Reichen diese Beträge zur Deckung der Kosten aller unmittelbaren anstehenden Erhaltungsarbeiten **nicht aus,** so gilt folgendes: Zur Bedeckung der Kosten einer Erhaltungsarbeit sind auch die während des Zeitraums, in dem sich solche oder ähnliche Arbeiten unter Zugrundelegung regelmäßiger Bestandsdauer erfahrungsgemäß wiederholen, zu erwartenden oder anrechenbaren Hauptmietzinse heranzuziehen, somit einschließlich der zur Deckung eines erhöhten Aufwandes zulässigen Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses, für alle vermieteten, vermietbaren oder vom Vermieter benützten Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten des Hauses. Insoweit hierdurch Deckung geboten ist, hat der Vermieter zur Finanzierung der nach Abzug der erzielten Mietzinsreserven ungedeckten Kosten der Erhaltungsarbeit eigenes oder fremdes Kapital aufzuwenden. Die mit der Aufnahme fremden Kapitals verbundenen notwendigen **Geldbeschaffungskosten** und angemessenen Sollzinsen sowie die durch den Einsatz eigenen Kapitals entgangenen angemessenen Habenzinsen (Kapitalmarktzinsen) sind in diesen Fällen Kosten der Erhaltungsarbeiten.

Können die Kosten aller Erhaltungsarbeiten auch auf diese Weise nicht gedeckt werden, so sind die Erhaltungsarbeiten nach Maßgabe ihrer bautechnischen **Dringlichkeit zu reihen** und durchzuführen; jedenfalls sind aber auch die Arbeiten,

- die kraft eines öffentlich-rechtlichen Auftrages vorzunehmen sind,
- die der Behebung von Baugebrechen, die die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährden, dienen oder

- die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungsanlagen (einschließlich der zentralen Wärmeversorgungsanlagen), Kanalisations- und sanitären Anlagen erforderlich sind,

vorweg durchzuführen.

Dem Vermieter steht es frei, eine **Vereinbarung mit den Mietern** zu schließen, die eine **Erhöhung des Hauptmietzinses** für einen gewissen Zeitraum zum Inhalt hat. Diese Vereinbarung sollte die Höhe des aufzunehmenden Darlehens, die Laufzeit, den Tilgungsplan und die monatliche Belastung für den Mieter zum Inhalt haben. Grundlage dieser Vereinbarung ist der § 16 Abs 10 und 11 MRG.

Sollte keine Mietzinsreserve vorhanden sein und eine Vereinbarung über die freiwillige Erhöhung des Mietzinse mit den Mietern nicht zustande kommen, hat der Vermieter noch die Möglichkeit, ein **Mietzinserhöhungsbegehren** nach § 18 MRG beim zuständigen Bezirksgericht einzubringen. Dieses Prozedere ist jedoch mit einem erheblichen Aufwand verbunden und sollte nur als letzte Möglichkeit für die Finanzierung von Erhaltungsmaßnahmen ins Auge gefasst werden.

Es ist sinnvoll, vor Inangriffnahme einer Erhaltungsarbeit an einem Gemeindebau Rücksprache mit einem Fachmann zu führen, um sich bereits im Vorfeld über die rechtlichen, fördertechnischen und steuerlichen Notwendigkeiten zu informieren.

Auf Grund der in der WRN explizit ausgewiesenen Maßnahmen bei der Erhaltungspflicht des Vermieters, welche nun auf gesundheitsgefährdende Baustoffe ausgeweitet wurde, sind über die bisherigen Sanierungsmaßnahmen hinausgehende Pflichten beim Ersatz und der Beseitigung entsprechender Bauteile zu erwarten (siehe zu den Sanierungsmöglichkeiten Kapitel 2.4.2.).

1.3 Wohnrechtsnovelle 2006

Auswirkung für Gemeinden als Vermieter: Am 24. 5. 2006 wurde die Wohnrechtsnovelle 2006 (WRN) im Nationalrat verabschiedet, sie tritt mit 1. 10. 2006 in Kraft. Im Rahmen dieser WRN wurden massive Änderungen im WEG (Wohnungseigentumsgesetzt) und MRG beschlossen.

Im MRG wurden ganz zentrale Bereiche wie der Anwendungsbereich, die Erhaltungspflichten des Vermieters, der Investitionsersatz des Mieters und das Befristungsrecht zum Teil empfindlich verändert.

Im Einzelnen finden wir durch die WRN im MRG folgende **Neuerungen** vor:

- Neuregelung der Teilausnahme für Gebäudeaufstockungen (Dachbodenausbau);
- Neue Teilausnahme für Mietobjekte/Baubewilligung nach 30. 9. 2006;
- Sonderregelungen für altengerechtes Wohnen (Seniorenwohnungen);
- Neuregelung der Erhaltungspflicht des Vermieters;
- Neuregelung des Investitionsersatzes;
- Neuregelung der Pflichten des Mieters bei Übergabe einer mangelhaften Wohnung;

- Neuerungen bei der Mietzinsanfechtung;
- Neuerungen im Befristungsrecht.

Neuregelung der Erhaltungspflicht des Vermieters: Der § 3 MRG behandelt die Erhaltungspflichten des Hauseigentümers. Der Vermieter hat nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner beseitigt werden.

Die Erhaltung in obgenanntem Sinn umfasst unter anderem Arbeiten, die zur Erhaltung der Mietgegenstände des Hauses erforderlich sind; diese Arbeiten jedoch nur dann, wenn es sich um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt oder wenn sie erforderlich sind, um einen zu vermietenden Mietgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben.

Die in den beiden Absätzen unterstrichenen Passagen wurden durch die WRN neu gefasst

In weiterer Folge bestimmt § 6 MRG den **Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten:**

Dem Vermieter können Erhaltungsarbeiten zur Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung im Sinne des § 3 MRG nur aufgetragen werden, wenn sich die Gesundheitsgefährdung nicht durch andere, den Bewohnern des Hauses zumutbare Maßnahmen abwenden lässt.

Im § 8 MRG heißt es zum **Umfang des Benützungsrechts:**

Der Hauptmieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist; die Zumutbarkeit ist im besonderen anzunehmen, wenn die Beseitigungsmaßnahme oder die Veränderung keine wesentliche oder dauernde Beeinträchtigung des Mietrechtes zur Folge hat.

Zur Bedeutung des neuen Begriffs der **Gesundheitsgefährdung** (siehe Kapitel 2.1.4.).

Der Gesetzestext zielt vor allem auf vom Mietobjekt oder vom Haus ausgehende **Gefährdungen** ab wie zB **Wasserleitungen aus Blei, schadhafte Elektroinstallationen oder Asbest.** Vom Mieter verursachte Gesundheitsgefährdungen (zB Arbeiten von einem nicht befugten Gewerbsmann) müssen vom Vermieter nicht saniert wer-

den. Gesundheitsgefährdungen von Außen – sprich von der Straße durch Lärmbelästigungen, Schadstoffe oder Autoverkehr – finden ebenfalls keine Berücksichtigung.

Eine **strafrechtliche Relevanz** für den Vermieter ist dann gegeben, wenn der Vermieter von den Schäden weiß oder hätte wissen müssen und nichts unternimmt. (gesundheitsgefährdende Baustoffe). Es ist daher dem Vermieter anzuraten, seine Objekte auf gesundheitsgefährdende Baustoffe zu überprüfen und damit der neu geregelten Erhaltungspflicht nachzukommen und Anzeigen hintanzuhalten.

1.4 Bewertung von Immobilien

1.4.1 Verkehrswert

Verschiedene Anforderungen an Kommunen haben die Bewertung der Liegenschaften von Gemeinden veranlasst. Dabei sind oft gravierende Fehler geschehen: Bei den Gutachten wurde lediglich der **Bauwert** und der **Bodenwert** bestimmt und das Ergebnis (sprich die Summe von Bau- und Bodenwert) als **Sachwert** und in weiterer Folge als **Verkehrswert** niedergeschrieben. In vielen Fällen wurde außer Acht gelassen, dass die Immobilie über **eine oder mehrere Wohnungen** verfügt und sämtliche Mietobjekte **langfristig vermietet** sind.

Hier wäre ein sehr wesentlicher Aspekt der **Ertragswert** dieser Immobilie gewesen, der auch für einen präsumtiven Erwerber des Objektes mehr Aussagekraft besitzt als der Bauwert. Denn in bestehende Mietverhältnisse kann nicht eingegriffen werden und eine Erhöhung der Hauptmietzinse ist nur im Rahmen der Indexierung der Verträge möglich.

Es ist somit der rechnende Ertragswert jener Wert, der Aussagekraft hat, da ein präsumtiver Erwerber der Immobilie seine Rendite im Vorhinein berechnen muss. Eine **Gewichtung der beiden Werte** erfolgt unter Vorgabe verschiedenster Parameter durch den Sachverständigen.

1.4.2 Bewertung – Gutachten

Im Rahmen von Liegenschaftsbewertungen ist der **Verkehrswert** zu ermitteln. Der Verkehrswert ist der Preis, der bei der Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt wird (§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz [LBG]). Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften werden gegenwärtig drei **Wertermittlungsverfahren** verwendet:

- das Vergleichswertverfahren;
- das Sachwertverfahren;
- das Ertragswertverfahren.

Die drei Verfahren können als gleichrangig angesehen werden. Es ist zulässig eine Liegenschaft nach verschiedenen Ermittlungsverfahren zu bewerten, die gewonnenen Ergebnisse zu vergleichen und daraus Anhaltspunkte für die endgültige Bemessung der Liegenschaft zu gewinnen.

Neben dem Sachwert wird sehr oft der Ertragswert ermittelt. Der Verkehrswert soll entweder aus dem Vergleichswert, dem Ertragswert oder dem Sachwert abgeleitet werden, der aus einer Kombination aus diesen Werten abgeleitet wird. Im letztgenannten Fall werden die Werte entsprechend ihrer Bedeutung für den Verkehrswert gewichtet, sodass sie das Bewertungsergebnis mehr oder weniger beeinflussen.

1.4.3 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren stellt das grundsätzliche Verfahren dar und kann bei allen Arten von Liegenschaften angewendet werden. Vor allem wird es bei Liegenschaften herangezogen, die der Eigennutzung dienen. Unter anderem bei Einfamilien- und Zweifamilienwohnhäusern, Eigentumswohnungen und Wohnhausanlagen, Fabriksgrundstücken. Bei vermieteten oder verpachteten Liegenschaften kann die Berechnung des Sachwertes neben dem Ertragswertverfahren durchaus sinnvoll sein.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes muss allerdings eine entsprechende Gewichtung der beiden Werte erfolgen.

Der **Sachwert** ist die **Summe aus** dem **Bodenwert und** dem **Bauwert.**

Bei der Berechnung des Bauwertes wird vom Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag ausgegangen und dieser um die technische und wirtschaftliche Wertminderung gekürzt.

1.4.4 Ertragswertverfahren

Die Anwendung dieses Verfahrens ist bei bebauten Liegenschaften üblich, bei denen durch Vermietung oder Verpachtung Erträge erzielt werden können bzw könnten. Der Liegenschaftswert wird durch den nachhaltig erzielbaren Liegenschaftsertrag bestimmt.

Das Ertragswertverfahren wird vor allem für Wohnhäuser, Geschäfts- und Bürogebäude, die vermietet sind und für gemischt genutzte Liegenschaften (teils zu Wohn- und teils zu gewerblichen Zwecken vermietet) zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Dieses Verfahren kann auch für Liegenschaften, die zwar eigengenutzt sind, bei denen aber eine Vermietung durchaus sinnvoll wäre, verwendet werden. Wird sowohl ein Ertragswert als auch ein Sachwert errechnet, so ist der Verkehrswert mit Hilfe der Gewichtung zu ermitteln.

1.5 Mietvertrag als Vermögenswert

Schwachstellen bei Miet- und Pachtverträgen: Fehler in bestehenden Verträgen sind nur in Einzelfällen zu reparieren, doch können weitere Fehler bei Neuabschlüssen von Miet- und Pachtverträgen durch Kenntnis der wesentlichen Bestimmungen

MRG und des ABGB vermieden werden. Die Wahl des richtigen **Hauptmietzinses,** die richtige Vorschreibung der **Indizes** und die zulässige **Befristungsdauer** sind die am häufigsten auftretenden Fragen.

Im Wesentlichen wird unterscheiden zwischen Mietverträge, die sich auf das MRG und das ABGB gründen (siehe Kapitel 4.2.).

Ab **1. 1. 2002** sind Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als 2 selbstständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten **Vollausnahmen** vom **MRG.** Das heißt, dass Mietvertragsabschlüsse und Verlängerungen der Vertragsdauer bei Einfamilienhäusern, Häusern mit zwei Wohnungen, Häuser mit einer Wohnung und einer Geschäftsräumlichkeit und Häuser mit zwei Geschäftsräumlichkeiten an **keine Mindestvertragsdauer** mehr gebunden sind.

In den vorgenannten Fällen besteht bei der Vertragserrichtung **Vertragsautonomie.** Alles was im Mietvertrag von den Vertragsparteien niedergeschrieben wird, ist durchsetzbar, wenn es nicht gegen die guten Sitten verstößt oder ein Wucherzins vereinbart wurde.

Um nicht mit den vielen Teilausnahmen des MRG zu verwirren, werden nur Mietgegenstände im sogenannten **„Zinshaus“** behandelt, das auf Grund einer **vor dem 8. 5. 1945** erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist oder der Mietgegenstand auf Grund einer vor dem 8. 5. 1945 erteilten Baubewilligung durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau neu geschaffen worden ist.

Der Hauptmietzins für Wohnungen im obgenannten Zinshaus ist der Richtwertzins. Die Höhe des Richtwertzinses ist in allen Bundesländern unterschiedlich und beträgt ab 1. 4. 2007 wie folgt:

Bundesland	€/m²
Burgenland	4,22
Kärnten	5,41
Niederösterreich	4,75
Oberösterreich	5,01
Salzburg	6,39
Steiermark	6,38
Tirol	5,65
Vorarlberg	7,11
Wien	4,63

Der Richtwertzins wird für die **„mietrechtliche Normwohnung“** verrechnet. Die mietrechtliche Normwohnung hat eine Nutzfläche zwischen 30 und 130 m² und ist in brauchbarem Zustand. Sie hat ein Zimmer, eine Küche (Kochnische), einen Vorraum,

ein WC, einen Baderaum oder Badenische (zeitgemäßer Standard), eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung aufzuweisen (= **Kategorie A**). Kriterien für Zuschläge oder Abstriche vom Richtwert sind im **§ 16 Abs 2 bis 4 MRG** festgelegt.

Die **Ausstattungskategorie B** liegt dann vor, wenn alle obgenannten Kriterien der Normwohnung erfüllt sind, mit Ausnahme der stationären Heizung oder der Etagenheizung. Eine **Ausstattungskategorie C** liegt dann vor, wenn eine Wohnung zumindest über eine Wasserentnahmestelle und ein WC im Inneren verfügt.

Bei der Vermietung einer Wohnung der Ausstattungskategorie B ist vom Richtwert ein **Abschlag** von **25%,** bei der Vermietung einer Wohnung mit einer Ausstattungskategorie C ein **Abschlag** von **50%** vom Richtwert zu verrechnen.

Nicht in das Richtwertsystem fallen Wohnungen der **Kategorie D.** Das sind solche Wohnungen, die entweder über keine Wasserentnahme oder über kein WC im Inneren verfügen, oder wenn eine der beiden Einrichtungen nicht brauchbar ist und auch nicht innerhalb angemessener Frist nach Anzeige durch den Mieter vom Vermieter brauchbar gemacht wird.

Für die letztgenannte Wohnung ist ein Kategoriemietzins zu verrechnen. Hier unterscheidet der Gesetzgeber zwischen **brauchbarer Wohnung** (€ 1,46/m²) und **unbrauchbarer Wohnung** (€ 0,73/m²).

Befristung: Wenn eine Wohnung befristet vermietet wird, gilt eine **Mindestbefristungsdauer** von **3 Jahren.** Auch bei der Verlängerung des Mietverhältnisses gilt eine **Mindestverlängerungsdauer von 3 Jahren.** Wird ein Mietvertrag zum Beispiel auf eine Vertragsdauer von 2 Jahren abgeschlossen, gilt dieser als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Bei einer erstmaligen Befristung eines Mietverhältnisses auf zumindest 3 Jahre hat der Mieter das unverzichtbare und unbeschränkbare Recht, den Mietvertrag vor Ablauf der bedungenen Zeit jeweils zum Monatsletzten gerichtlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen. Dem Vermieter steht dieses Recht nicht zu.

Mietverträge auf bestimmte Zeit (3 Jahre oder mehr) die nach Ablauf der wirksam vereinbarten oder verlängerten Vertragsdauer weder vertraglich verlängert noch aufgelöst werden, gelten einmalig als auf 3 Jahre erneuert. Der Mieter hat jedoch das unverzichtbare und unbeschränkte Recht, den erneuerten Mietvertrag jeweils zum Monatsletzten schriftlich unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist zu kündigen. Wird der Mietvertrag nach diesen 3 Jahren ein weiteres Mal nicht aufgelöst, gilt er als auf unbestimmte Zeit erneuert.

Mietverträge die auf bestimmte Dauer abgeschlossen werden, bedürfen der **Schriftform** um den Endtermin durchsetzen zu können.

Bei einem befristet abgeschlossenen Mietvertrag ist ein Abschlag vom Hauptmietzins von **25%** zu verrechnen. Dieser Abschlag sollte bei der Aufgliederung des Miet-

zinses angeführt werden, da er wegfällt, wenn das befristete Mietverhältnis in ein unbefristetes Mietverhältnis übergeht.

Wo aber liegt der **Vermögenswert im Mietvertrag** versteckt? Viele Gemeinden errichten Mietverträge, die nicht den Möglichkeiten der Hauptmietzinsbildung entsprechen. Wahrscheinlich in Unkenntnis des MRG, aber auch um den Sozialauftrag als Gemeinde zu erfüllen, wurden in vielen Gemeinden Hauptmietzinse vorgeschrieben, die im unteren Drittel einer möglichen Hauptmietzinsvorschreibung lagen. Das freut zwar den Mieter, leistet aber wenig Beitrag zur Erhaltung des Hauses und verärgert diejenigen Mieter, die am freien Markt Wohnungen zu ortsüblichen Hauptmietzinsen anmieten müssen.

Für die Gemeinde als Vermieter sind aber noch **weitere Nachteile** damit verbunden. Verschiedene Anforderungen haben die Gemeinden zu einer **Bewertung ihrer Liegenschaften** veranlasst. Bei vielen Gutachten sind Fehler bei Verkehrswertermittlungen aufgetreten: Es wurde lediglich der Bauwert und der Bodenwert bestimmt und das Ergebnis (sprich die Summe aus dem Bau- und Bodenwert) als Sachwert und in weiterer Folge als Verkehrswert niedergeschrieben.

In vielen Fällen wurde außer Acht gelassen, dass die Immobilie über eine oder mehrere Wohnungen verfügt und sämtliche Mietobjekte langfristig vermietet sind. Hier hat der **Ertragswert** dieser Immobilie wesentlich **mehr Aussagekraft** als der **Bauwert.** Denn in bestehende Mietverhältnisse kann nicht eingegriffen werden und eine Erhöhung der Hauptmietzinse ist nur im Rahmen der Indexierung möglich.

Es ist somit der Ertragswert jener Wert, der Aussagekraft hat, da der Erwerber einer Immobilie seine Rendite im Vorhinein berechnen muss. Der Ertragswert errechnet sich von den Hauptmietzinseinnahmen der Immobilie. Hat die Gemeinde aber nur einen sehr niedrigen Hauptmietzins angesetzt und das Mietverhältnis auf unbestimmte Dauer abgeschlossen, wird der **Ertragswert** ihrer Immobilie und damit der **Verkehrswert niedrig sein.**

Da die sozialen und finanziellen Voraussetzungen nicht immer gegeben sind, kann sich nicht jeder Gemeindebürger den Richtwertzins leisten. Um aber den Wert der Immobilie zu sichern, hat die Gemeinde als Vermieter die Möglichkeit, den errechneten Richtwertzins zu verrechnen und für den Mieter einen **befristeten Abschlag vom Hauptmietzins** vorzusehen.

Dieser Abschlag kann auf 6 Monate oder auf ein Jahr befristet werden, eventuell auch mehrmals verlängert werden und hilft dem Mieter in seiner derzeitigen prekären Situation. Wenn sich die sozialen und finanziellen Verhältnisse gebessert haben, kann er wieder ausgesetzt werden.

Indem auch sozial Schwächeren die Anmietung einer Wohnung in besseren Wohngegenden ermöglicht und eine Ghettoisierung verhindert wird, wird auch der **Wert der Immobilie erhalten.**

1.5.1 Berechnungsbeispiel „Sozialmietzins“

Ertragswert:

HMZ-Einnahmen lt. beiliegender Zinsliste: monatlich € 1.500,00
(1.000,00 m² Wohnnutzfläche à € 1,50/m²)

Jahresrohertrag		€ 18.000,00
abzüglich Instandhaltung 5%		€ 900,00
abzüglich Mietausfallwagnis 2%		€ 360,00
Jahreszins		**€ 16.740,00**
Kapitalisierungszinssatz	5,00%	
Restnutzungsdauer	55 Jahre	
Faktor	18,63	
Summe		**€ 311.866,20**
abzüglich Baumängel		€ 39.000,00
Ertragswert		**€ 272.866,20**
gerundet	**€ 273.000,00**	

Gewichtung:

Bei vorgenanntem Wohnhaus handelt es sich um ein Ertragsobjekt mit unbefristeten Hauptmietverträgen. Die Gewichtung hat daher eindeutig hin zum Ertragswert zu erfolgen.

Sachwert	**€ 833.000,00**	**davon 30%**	**€ 249.900,00**
Ertragswert:	**€ 273.000,00**	**davon 70%**	**€ 191.100,00**
Summe Verkehrswert			**€ 441.000,00**

Verkehrswert € 441.000,00

1.5.2 Berechnungsbeispiel „ortsüblicher Mietzins“

Ertragswert:

HMZ-Einnahmen lt. beiliegender Zinsliste: monatlich € 4.000,00
(1.000,00 m² Wohnnutzfläche à € 4,00/m²)

Jahresrohertrag		€ 48.000,00
abzüglich Instandhaltung 5%		€ 2.400,00
abzüglich Mietausfallwagnis 2%		€ 960,00
Jahreszins		**€ 44.640,00**
Kapitalisierungszinssatz	5,00%	
Restnutzungsdauer	55 Jahre	
Faktor	18,63	

Summe		**€ 831.643,20**
abzüglich Baumängel		€ 39.000,00
Ertragswert		**€ 792.643,20**
gerundet	**€ 793.000,00**	

Gewichtung:

Bei vorgenanntem Wohnhaus handelt es sich um ein Ertragsobjekt mit unbefristeten Hauptmietverträgen. Die Gewichtung hat daher eindeutig hin zum Ertragswert zu erfolgen.

Sachwert	**€ 833.000,00**	**davon 30%**	**€ 249.900,00**
Ertragswert:	**€ 793.000,00**	**davon 70%**	**€ 555.100,00**
Summe Verkehrswert			**€ 805.000,00**

Verkehrswert € 805.000,00

Der Unterschied der **beiden Ertragswerte,** die nach der Gewichtung den **Verkehrswert** Ihrer Immobilie sehr stark mitbestimmen ist beträchtlich. Die Differenz beträgt bei den dargestellten Beispielen beinahe 100%.

2. Gesundheitsgefährdende Baustoffe – Auswirkungen auf den Wert und den Ertrag einer Immobilie

Georg Hartel

2.1 Einleitung

2.1.1 Allgemeines

Mit dem Bundesgesetzblatt Nr I 2006/124 wurde die Wohnrechtsnovelle 2006 (WRN 2006) kundgemacht (Inkrafttreten am 1. 10. 2006), das Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG), das Mietrechtsgesetz (MRG), das Landpachtgesetz und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert (siehe Kapitel 1.3. und 4.1.2.).

Wesentliche Bedeutung für den Liegenschaftseigentümer haben die in Artikel 2 „Änderungen des MRG“ angeführten Änderungen, die einen nicht zu vernachlässigenden Einfluss auf den Wert einer Immobilie haben. Insbesondere die Änderungen hinsichtlich Erhaltung, Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten sowie Umfang des Benützungsrechts sind von erheblicher Bedeutung, da bei Vorliegen entsprechender Unzulänglichkeiten eines Gebäudes nur deren Beseitigung einen Wertverlust verhindert sowie spätere Mieterforderungen und damit Mieteinbußen durch Mietreduktion ausschließt.

Ziel dieses Kapitels ist es einen Leitfaden in 3 Teilen zu geben:

- zur Verhinderung des in der Immobilie möglicherweise bisher unerkannt schlummernden Wertverlustes,
- zur Ergreifung von Maßnahmen durch den Vermieter um drohende Ansprüche von Mietern auszuschließen und
- zur Verhinderung von nicht einkalkulierten Belastungen oder Mieteinbußen.

Der erste Teil (Kapitel 2.2) befasst sich mit der **Aufklärung** über die Ursachen für den bisher gegebenenfalls nicht erkannten **Minderwert** bzw zukünftigen allfälligen Minderertrag, der in dem Gebäude steckt.

Im zweiten Teil (Kapitel 2.3) erfolgt die Darstellung der **negativen Auswirkung** bei der Ermittlung des **Verkehrswertes** und daraus abgeleitet der Minderwert bzw mögliche Minderertrag der Immobilie durch gegebenenfalls vorhandene Unzulänglichkeiten des Gebäudes im Sinne der WRN.

Der dritte Teil (Kapitel 2.4) bildet den Abschluss, in dem ein Überblick über die **Maßnahmen** gegeben wird, die Sie ergreifen können um eine Wertminderung der Immobilie zu verhindern. Damit nicht ein auf den ersten Blick gleichwertiges Gebäude bei genauerer Betrachtung zu einem Objekt zweiter Klasse wird und plötzlich nicht mehr den vermuteten Wert besitzt bzw den erwünschten Mietertrag einbringt.

2.1.2 Aktuelle rechtliche Situation

Für dieses Kapitel wesentlich sind die nachfolgend angeführten Paragraphen des MRG und deren durch die WRN bedingten Änderungen. Die mit 1. 10. 2006 in Kraft getretenen Änderungen wurden zur Ersichtlichmachung unterstrichen.

2.1.3 § 3 MRG – Erhaltung

§ 3. (2) Die Erhaltung im Sinn des Abs 1 umfaßt:

[. . .] 2. die Arbeiten, die zur Erhaltung der Mietgegenstände des Hauses erforderlich sind; diese Arbeiten jedoch nur dann, wenn es sich um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt oder wenn sie erforderlich sind, um einen zu vermietenden Mietgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben [. . .]

2.1.3.1 § 6 MRG – Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten

§ 6. [. . .] (1 a) Dem Vermieter können Erhaltungsarbeiten zur Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung im Sinn des § 3 Abs 1 und Abs 2 Z 2 nur aufgetragen werden, wenn sich die Gesundheitsgefährdung nicht durch andere, den Bewohnern des Hauses zumutbare Maßnahmen abwenden lässt [. . .]

2.1.3.2 § 8 MRG – Umfang des Benützungsrechts

§ 8. (1) Der Hauptmieter ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Vertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen. Er hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und soweit es sich nicht um die Behebung von ernsten Schäden oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung des Hauses handelt, so instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst [. . .]

(2) [. . .] 2. wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist; die Zumutbarkeit ist im Besonderen anzunehmen, wenn die Beseitigungsmaßnahme oder die Veränderung keine wesentliche oder dauernde Beeinträchtigung des Mietrechts zur Folge hat.

2.1.4 Auswirkungen der geänderten Rechtslage

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Änderungen im Wesentlichen nun auch die **Erhaltungspflicht des Vermieters** auf die Beseitigung von erheblichen Gesundheitsgefährdungen **erweitern.** Auch wenn hinsichtlich der genauen

Auswirkungen der Änderungen die zukünftige Judikatur abgewartet werden muss, kann schon heute eine Darstellung der zukünftig unter den Begriff „erheblich Gesundheitsgefährdung“ fallenden Teile des Mietgegenstandes und die Auswirkungen des Vorhandenseins solcher Teile erfolgen. Auch wenn sich die Gesetzesänderung direkt auf das Mietrecht und damit auf Mietobjekte bezieht, ist hieraus auch indirekt ein Einfluss auf den Wert des Gebäudes abzuleiten.

Wichtig für den Vermieter bzw den Liegenschaftseigentümer ist es jedenfalls zu wissen, welche Teile des Gebäudes das Potential haben mit dem negativen Stempel der „erheblichen Gesundheitsgefährdung“ versehen zu werden. Das **Aufzeigen möglicher Gefahrenquellen,** die in die Einflusssphäre des Vermieters/Liegenschaftseigentümers fallen, ist der erste Schritt um zu entscheiden, ob Maßnahmen ergriffen werden müssen. Der Blick soll für die Erkennung von als negativ zu klassifizierenden Bauwerksteilen geschärft werden. Auch wenn die nachfolgenden Erläuterungen das Erkennen möglicherweise gesundheitsgefährdender Teile des Gebäudes erleichtern, kann hierdurch lediglich eine grundsätzliche Sensibilisierung zur Erkennung von Gefahrenquellen erfolgen. Die **tatsächliche Begutachtung** sollte in jedem Fall von einem hierfür geeigneten Ziviltechniker/Bausachverständigen für die bauliche Substanz sowie von einem Fachmann für Gebäudetechnik für die Technischen Anlagen (siehe Kapitel 3.2.1.9. und 3.4.3.8.) vorgenommen werden. Wichtig ist zu erkennen, dass möglicherweise ein Problem vorliegt, die Diagnose sollte unbedingt vom Fachmann kommen.

2.2 Ursachen für den möglichen Minderertrag/Minderwert eines Gebäudes

2.2.1 Allgemeines

Nachstehend werden einige wesentliche, unter den Begriff einer erheblichen Gesundheitsgefährdung fallende Baustoffe sowie Inhaltsstoffe von Bauteilen angeführt. Zu diesen zählen unter anderem

- die in ordnungsrechtlichen Normen genannten Problemstoffe sowie
- die in publizierten „Giftlisten“ genannten Stoffe oder
- solche für die gesellschaftliche Sensitivität besteht.

Um die Erkennung von Gefahrenquellen zu erleichtern werden das Vorkommen und die Wirkung des Problemstoffes erläutert.

2.2.2. Problemstoffe und Wohngifte im Überblick

Die nachfolgende Tabelle soll die Möglichkeit bieten allfällig vorhandene Gefahrenquellen hinsichtlich einer Gesundheitsgefährdung zu erkennen.

Problemstoff	Vorkommen	Wirkung
Blei und Nitrat	Ein Bleigehalt des Trinkwassers kann aus Bleileitungen im	Bei Aufnahme von Blei kommt es zu Vergiftungserscheinungen

Problemstoff	Vorkommen	Wirkung
	Gebäude als auch aus Zuleitungen resultieren. Nitratbelastung des Trinkwassers resultiert aus nicht dem Gebäude zurechenbaren Quellen.	wie Müdigkeit, Herz- und Kreislauferkrankungen.
Asbest	Zu den bekanntesten Problemstoffen zählt neben Blei der Asbest. Asbest kommt unter anderem in älteren Eternitplatten, Nachtspeicheröfen sowie Dämmstoffen vor.	Die Asbestfasern führen zunächst zu Reizungen der Augen- und Schleimhäute. In weiterer Folge können Asbestfasern, die in die Atemwege gelangen, Krebs verursachen.
Formaldehyd	Formaldehyd ist einer der verbreitesten Problemstoffe. Es tritt über Jahrzehnte hinweg aus Spanplatten, Klebstoffen, Lacken, Farben und Isolier-schäumen in die Raumluft aus. Anzumerken ist, dass auch offene Flammen und Zigarettenrauch zu einer Erhöhung der Formaldehyd-konzentration führen.	Folge von erhöhter Formaldehydkonzentration sind Augen- und Schleimhautreizungen, Kopfschmerzen, Atembeschwerden, Mattigkeit, Depressionen. Weiters kann eine karzerogene Wirkung nicht ausgeschlossen werden.
Holzschutzmittel	Hier sind insbesondere Pestizide wie Lindan und PCP (Pentachlorphenol) anzuführen. Diese sind in Mitteln, mit denen Holz imprägniert oder gestrichen wird, enthalten. PCP enthält Dioxine und Furane. Seit 1990 sind die Produktion und Verwendung verboten.	Auftretende Beschwerden sind unter anderem Atemwegsprobleme, Allergien, rheumatische Erscheinungen, Kopfschmerzen, Schwindelgefühle. PCP ist weiters nachgewiesener Maßen krebserregend. Es verursacht zusätzlich Mattigkeit, Störungen der Nieren- und Leberfunktion und in Ausnahmefällen Chlorakne und Dioxinschäden.
Lösemittel	In Farben, Klebern und Lacken, Reinigungs- und Abbeizmitteln sowie Teppichen enthalten.	Lösemittel werden als potentiell krebserregend eingestuft. Sie verursachen trockene, gereizte Schleimhäute, so wie in höheren Konzentrationen Schwindelgefühl, Sprech- und Sehstörungen sowie Leberschäden.

Problemstoff	Vorkommen	Wirkung
Radon	Vorwiegend in Regionen, in denen Bergbau betrieben wird, kann Radon aus dem Untergrund durch Risse in erdberührenden Wänden sowie Fundament- und Kellerplatten in Häuser eindringen und sich ansammeln. Das radioaktive Edelgas strömt auch aus Gipsplatten, die aus Chemiegips hergestellt sind. Vor allem Phosphat-Chemiegips ist hoch radioaktiv. In der Industrie wird Phosphatgips jedoch seit längerem nicht mehr eingesetzt.	Schwermetallisotope lagern sich in den Bronchien ab und können Lungenkrebs erzeugen.
Schimmel und Bakterien	Schimmelbildung wird begünstigt durch neue Wärmedämmmethoden, zB durch dicht schließende Fenster mit Lippendichtungen. Diese verhindern einen kontinuierlichen Luftaustausch. In feucht-warmen Räumen kommt es daher zur Schimmelbildung. Besonders gefährdete Stellen sind feuchte Wände und Tapeten, Fugen in Bad und Küche, Rückwände von Schränken und Sitzgarnituren, aber auch die Erde von Zimmerpflanzen.	Die Gefährlichkeit von Schimmel wird offensichtlich wenn man bedenkt, dass bereits ein kleiner Schimmel-Fleck der Nährboden für Millionen von Sporen ist, die über die Atemwege aufgenommen werden. Die Folge sind gereizte Schleimhäute in Augen und Atemwegen, häufige Infekte, Müdigkeit.

2.3 Auswirkungen auf die Bewertung

2.3.1 Allgemeines

Im Folgenden wird erläutert wie sich unter Einbeziehung der neuen Gesetzeslage hinsichtlich gesundheitsgefährdender Baustoffe der Wert Ihrer Immobilie verändern kann. Eines vorweg: der **Einfluss** der oben angeführten Problemstoffe im Ermittlungsverfahren zur Feststellung des Verkehrswertes einer Liegenschaft ist **gegebenenfalls erheblich.**

2.3.2 Grundlagen der Verkehrswertermittlung

Nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) wird der Verkehrswert als jener Preis verstanden, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. (§ 2 Abs 2 LBG)

Für die Bewertung sind **Wertermittlungsverfahren** (siehe Kapitel 1.4.) anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Diese sind insbesondere:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren.

2.3.3 Liegenschaftsbewertung unter der Berücksichtigung der WRN

Bei der Bewertung einer Liegenschaft wird üblicher Weise unter Anwendung der angeführten Wertermittlungsverfahren einerseits der **Grundwert** andererseits der **Wert der Bebauung** einer Liegenschaft ermittelt. Diese beiden Komponenten bilden im Wesentlichen den Wert der Liegenschaft.

2.3.3.1 Grundwert

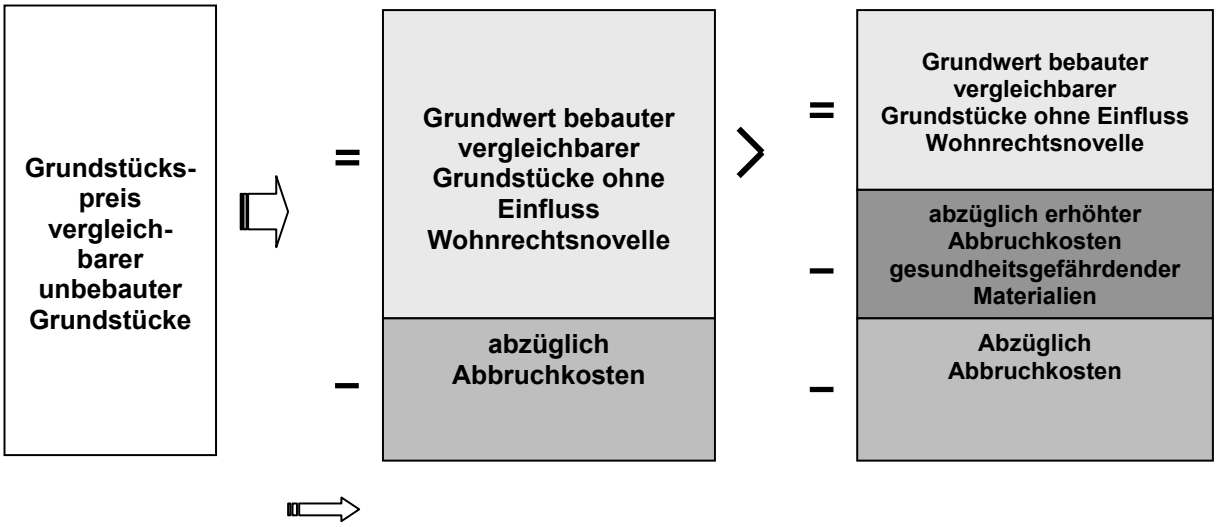
Der Grundwert wird in der Regel unter Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** ermittelt. Hierzu werden unter anderem die erzielten Verkaufspreise umliegender und mit dem bewertungsgegenständlichen Grundstück vergleichbarer Grundstücke herangezogen. Besonderen **Einfluss** auf den Grundwert hat auch die auf dem Grundstück vorhandene **Bebauung,** da ein Gebäude den Grundwert insofern negativ beeinflusst, als für den Abbruch Kosten anfallen, die ein Grundstück im Vergleich zu einer unbebauten Liegenschaft um diesen Betrag abwerten.

Hier ist nun der erste Einfluss aus der WRN abzuleiten: Die **Abbruchkosten** werden wesentlich von den beim Bau des Gebäudes verwendeten Materialien beeinflusst. Bestens bekanntes Beispiel ist die aufwendige Entsorgung bei Verwendung asbesthaltiger Materialien beim Abbruch oder der Sanierung von Gebäuden seitdem die Gesundheitsgefährdung bekannt ist. Die Erhöhung der Preise für den Abbruch von asbesthaltigem Material als Reaktion der Abbruchfirmen ist bedingt durch die neuen Richtlinien beim Umgang mit asbesthaltigen Materialen und dem daraus folgenden erhöhten Aufwand beim Abbruch und der Entsorgung sowie durch die in der **Bevölkerung erhöhte Sensibilisierung.** Damit ergab sich die Möglichkeit die erbrachte Leistung auch entsprechend teuer zu verkaufen.

Hieraus ist eindeutig ersichtlich, dass die Abbruchkosten eines mit Problemstoffen errichteten Gebäudes über denjenigen liegen, die für die Beseitigung eines nicht problemstoffbehafteten Bauwerkes anfallen. Das war auch bisher der Fall, jedoch kann davon ausgegangen werden, dass auf Grund steigender Sensibilisie-

rung der Bevölkerung der Preis für diese Leistungen merklich angehoben werden wird.

Daraus leitet sich der Einfluss auf die Ermittlung des Grundwertes bei der Liegenschaftsbewertung wie folgt ab:



Vergleichswert Grundwert ohne WRN 2006 Grundwert mit WRN 2006

Der Grundwert wird durch die Art des darauf befindlichen Gebäudes im Hinblick auf die beim Bau verwendeten Materialien beeinflusst. Insbesondere der Abbruch und die Entsorgung von gesundheitsgefährdenden Baustoffen werden durch die Abbruchkosten erhöhende besondere Behandlung dieser Baustoffe sowohl in der Demontage als auch in der Deponie, einen **grundwertvermindernden Einfluss** haben.

2.3.3.2 Ertragswert

Miete

Der wesentliche Parameter für die Ermittlung des Ertragswertes eines Gebäudes ist der tatsächlich erzielte bzw zu erzielende Ertrag einer Liegenschaft. Bei vermieteten Objekten ist dies die erzielte oder erzielbare Nettomiete. Durch die Änderung des MRG auf Grund der WRN ist nun eine Beseitigungspflicht des Vermieters bei Vorliegen einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung erwachsen, die einerseits bei Ihrer Umsetzung Kosten verursacht sowie andererseits bei Vorliegen entsprechender Randbedingungen eine **Mietreduktion seitens des Mieters** bedingen kann. Die aktuelle Judikatur betreffend Wasserleitungen aus Blei ist schon heute bereit solche Mietreduktionen zu gewähren.

Ist der Mieter gezwungen wegen des hohen Bleigehaltes (jedenfalls ab einem Bleigehalt von 260 µg/l) des aus der Wasserleitung bezogenen Wassers, Trinkwasser in seine Wohnung zu schaffen, rechtfertigt diese Unannehmlichkeit eine **Reduktion des Mietzinses um 10%.** Eine höhere Mietzinsminderung kommt nach

Ansicht des OGH „im Allgemeinen nicht in Betracht“. Ein Wiener hatte die Miete für seine Wohnung zur Gänze einbehalten. Eine totale Mietzinsbefreiung würde das Gericht selbst bei gänzlichem Fehlen einer Wasserleitung in der Wohnung nicht tolerieren.

Bei **derzeit nicht vermieteten Objekten** (Leerstehung) wird auf die entsprechenden Leerstehungsflächen der marktübliche, also für das zu bewertende Objekt bei ordentlicher Bewirtschaftung erzielbare fiktive Mietzins, angesetzt. Eine Berücksichtigung der Auswirkungen des Vorhandenseins gesundheitsgefährdender Baustoffe wird bei der Bewertung des marktüblichen Mietzinses erfolgen. Die hierdurch reduzierte erzielbare Miete bzw die bereits verringerte Miete sowie der Ansatz eines erhöhten Mietausfallsrisikos sind die wesentlichen Einflussfaktoren, welche für den zu einem unbelasteten Vergleichsobjekt sicher geringer ausfallenden Ertragswert in der Verkehrswertermittlung wesentlich sein werden.

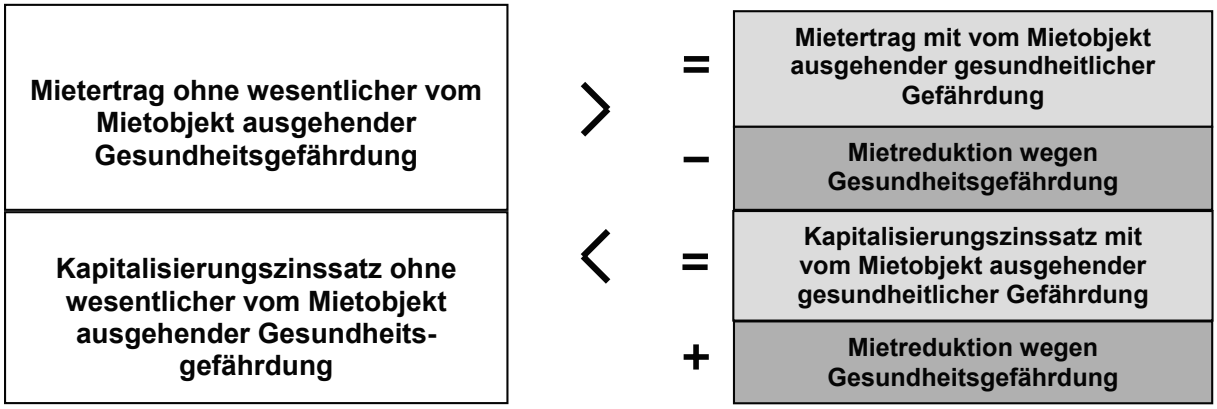
Kapitalisierungszinssatz

Der Ertragswert hängt weiters vom zur Ermittlung herangezogenen Kapitalisierungszinssatz ab. Dieser beeinflusst den Ertragswert je nach verbleibender **Nutzungsdauer** des zu bewertenden Objektes. Abhängig ist dieser Zinssatz davon, wie das zu bewertende Objekt sich zukünftig entwickelt.

Der Kapitalisierungszinssatz kommt zur Anwendung, da mit dem Eigentum an einer Immobilie die Erwartung auf einen **wirtschaftlichen Nutzen durch die Erzielung von Mieteinnahmen** verbunden ist. Gedanklich kann der Ertrag aus einer Immobilie mit dem Zinsertrag aus einem Anlagegeschäft verglichen werden. Ziel ist es, einen gewünschten jährlichen Zinsertrag zu erhalten. Wird aus einem angelegten Kapital (entspricht dem Wert der Immobilie ermittelt im Ertragswertverfahren) ein jährlicher Zinsertrag von beispielsweise € 90.000,– bei einem Zinssatz von 6% erzielt so beträgt die Höhe des angelegten Kapitals € 1.500.000,– = € 90.000 / 6%. Wird nun eine geringerer Zinssatz von beispielsweise 5% zu Grunde gelegt, erhöht sich der Betrag des anzulegenden Kapitals zur Erzielung des gleichen Zinsertrages auf € 1.800.000,– = € 90.000 / 5%. Diese Annahme wird der Berechnung des Ertragswertes zu Grunde gelegt. Einfach gesagt je höher der anzuwendende Kapitalisierungszinssatz umso niedriger der Ertragswert und damit der Verkehrswert des Gebäudes.

Einflussfaktoren auf die Höhe des Kapitalisierungszinssatzes sind bspw Unterschiede in der Lage, der derzeitigen Makro-Marktsituation oder die Art des Objektes (Industrie-, Büro-, Wohnobjekte). Durch die besondere Erwähnung der gesundheitsgefährdenden Materialien in den durch die WRN geänderten Paragraphen des MRG wird auch zukünftig eine Berücksichtigung der Bauausführung und Materialzusammensetzung des zu bewertenden Gebäudes erfolgen müssen. Dies auch deshalb weil der Einfluss der Gesundheitsgefährdung, die vom Mietobjekt ausgeht, auf die erzielbare Miete wesentlich ist, wenn man von oben angeführtem Beispiel ausgeht, Denn damit verändert sich auch die über den Kapitalisierungsfaktor bis zum Ende der Nutzungsdauer gerechnete Wertentwicklung des Gebäudes im Ertragswertver-

fahren negativ. Hier wird tendenziell ein höherer Kapitalisierungszins anzuwenden sein und damit einhergehend ein geringerer Ertragswert der Immobilie.



2.3.3.3 Bauwert

Der Bauwert wird auf Basis der **Errichtungskosten** ermittelt. Diese umfassen sämtliche bei der Errichtung eines Gebäudes anfallenden Kosten:

- Bauwerkskosten,
- Kosten für Außenanlagen,
- Aufschließungskosten,
- Honorare und
- Nebenkosten.

Bei der Ermittlung des Bauwertes wird ein **virtuelles Gebäude,** das in seinen bautechnischen und sonstigen Eigenschaften dem zu bewertenden Gebäude entspricht, **kostenmäßig kalkuliert.** Danach wird in Abhängigkeit von der technischen Restlebensdauer des begutachteten Objektes der virtuelle Neubauwert abgemindert. Es erfolgt also ausgehend von den Errichtungskosten für ein mit dem Bewertungsobjekt identes virtuelles Gebäude eine aus der bisherigen Bestandsdauer des Gebäudes abgeleitete prozentuale Altersabminderung angewandt auf den fiktiven Neubaupreis des zu bewertenden Bauwerkes. Daraus errechnet sich dann der Wert des gealterten Gebäudes zum Zeitpunkt der Bewertung.

Weitere **Einflussfaktoren,** die den **Wert** des Gebäudes **negativ beeinflussen** stellen hier

- vorhandene Baumängel (das sind Mängel die bereits bei der Errichtung des Gebäudes vorhanden waren) und
- Bauschäden (das sind Schäden die im Lebenszyklus eines Bauwerkes auftreten) dar.
- Insbesondere ist auch die Beeinträchtigung durch Immissionen in der Bewertung zu berücksichtigen.

Im Lichte der WRN wird die Bedeutung von gesundheitsgefährdenden Einflüssen, die vom Mietobjekt ausgehen, hervorgehoben. Eine zukünftige Bewertung wird auf

Grund der neuen Gesetzeslage diesem Bereich erhöhte Bedeutung beimessen müssen. Ein von gesundheitsgefährdenden Materialien „beeinträchtigtes“ Objekt wird verglichen mit einem „unbeeinträchtigten“ Objekt sicherlich einen verminderten Bauwert aufweisen. Im Einzelfall wird eine Berücksichtigung eines Abschlages auf Grund des Vorhandenseins von als Baumängel zu klassifizierenden, in gesundheitlicher Hinsicht „minderwertigen“ Materialien (Bleiverrohrung, asbesthaltige Baustoffe etc) notwendig sein. Weiters ist der negative Einfluss einer **Beeinträchtigung durch Immissionen** (Formaldehyd, PCP, Lösungsmittel und wie bisher auch Umgebungsimmissionen) sowie durch als Bauschäden bewertete Schimmelbildung etc in der Bewertung relevant sein. Es wird auch hierfür ein Abschlag auf den Bauwert des Gebäudes erfolgen.

Bei **Bauschäden** wird der zu berücksichtigende Abschlag in den meisten Fällen in einer Höhe angesetzt, die dem Aufwand entspricht, der entsteht, wenn die vorhandenen Bauschäden beseitigt, die Immissionen verursachenden Baustoffe ersetzt und Folgeschäden ausgebessert werden. Bei **Baumängeln** muss unterschieden werden ob es sich um behebbare oder unbehebbare Mängel handelt. Bei **behebbaren Mängeln** wird der prozentuale Abschlag in seiner Höhe den Sanierungskosten entsprechen, bei **unbehebbaren Mängeln** wird abgeleitet aus der Schwere der Beeinträchtigung der Nutzung im Vergleich zu einem mängelfreien Bauteil/Bauwerk vom Sachverständigen ein entsprechender Wert und damit der prozentuale Abschlag festgelegt.

Nochmals die grafische Darstellung der Einflüsse der WRN bei der Ermittlung des Bauwertes:

2.3.4 Musterberechnung vor und nach WRN

Zur Verdeutlichung der Auswirkung der oben beschriebenen Faktoren in der Ermittlung des Verkehrswertes wird eine Musterberechnung jeweils ohne Berücksichtigung der WRN 2006 (Musterhaus 1) und mit Berücksichtigung der Auswirkungen der WRN 2006 (Musterhaus 2) hinsichtlich gesundheitsgefährdender Baustoffe durchgeführt.

Das **Musterhaus 1** ist ein im Jahr 1950 errichtetes Wohnhaus mit 8 Wohneinheiten. Die Bausubstanz besteht aus nicht gesundheitsgefährdenden Baustoffen. Von den Mieteinheiten (Wohnungen) geht keine erhebliche Gesundheitsgefährdung aus.

Das **Musterhaus 2** ist ein im Jahr 1950 errichtetes Wohnhaus mit 8 Wohneinheiten. Beim Bau wurden Bleileitungen sowie asbesthaltige Eternitplatten und teilweise Dämmung verwendet (erhöhter Abschlag für zweckgebundene Verbauung in Grundwertberechnung; Wertminderung durch Baumängel in Bauwertberechnung; verringerter Mietzins, erhöhter Kapitalisierungsfaktor sowie höheres Mietausfallsrisiko in Ertragswertberechnung). Die Mieteinheiten (Wohnungen) beinhalten Bauteile (Fenster, Holzvertäfelung), die mit PCP-haltigen Holzschutzmitteln versehen sind (Beeinträchtigung durch Immissionen in Bauwertberechnung). Weiters ist in den Fensterlaibungen auf Grund zu geringer Wärmedämmung Schimmelbildung aufgetreten (Wertminderung durch Bauschäden in der Bauwertberechnung).

2.3.4.1 Grundwertberechnung Musterhaus 1

m²-Ansatz / m² Grundfläche				
Preis pro m² in vergleichbarer Lage		€	300,00	
Grundwert bei nutzb. Grundfläche von	500,00 m²	€	150.000,00	*
Abschlag zweckgebundene Verbauung	15%	€	22.500,00	-
Abschlag Minderausnutzung Bebauung	0%	€	0,00	-
Abschlag Dienstbark./ Rechte / Lasten		€	0,00	-
Grundwert		**€**	**127.500,00**	=
Grundwert (gerundet)		**€**	**128.000,00**	
GRUNDWERT (gerundet) DER LIEGENSCHAFT EZ 1313 € 128.000,00				

2.3.4.2 Grundwertberechnung Musterhaus 2

m²-Ansatz / m² Grundfläche				
Preis pro m² in vergleichbarer Lage		€	300,00	
Grundwert bei nutzb. Grundfläche von	500,00 m²	€	150.000,00	*
Abschlag zweckgebundene Verbauung	25%	€	37.500,00	-
Abschlag Minderausnutzung Bebauung	0%	€	0,00	-
Abschlag Dienstbark./ Rechte / Lasten		€	0,00	-
Grundwert		**€**	**112.500,00**	=
Grundwert (gerundet)		**€**	**113.000,00**	
GRUNDWERT (gerundet) DER LIEGENSCHAFT EZ 1313 € 113.000,00				

2.3.4.3 Bauwertberechnung Musterhaus 1

Bauwert Gebäude				
Nutzfläche		m²	600,00	
Neubauwert Wohnhaus		€/m²	1.110,00	*
Neubauwert Wohnhaus		€	666.000,00	=
Wertminderung durch Baumängel		€	0,00	-
Garagenstellplätze mit Neubauwert á	15.000 €	€	0,00	+
Wertminderung durch Baumängel		€	0,00	-
Stellplätze im Freien mit Neubauwert á	3.500 €	€	0,00	+
Wertminderung durch Baumängel		€	0,00	-
abgeminderter Neubauwert			666.000,00	=
Errichtungszeitpunkt	1950	Alter:	57 Jahre	
technische Lebensdauer			80 Jahre	
Abminderung gem. Tabelle 1/B	61	% €	406.312,03	-
Gebäudesachwert Wohnhaus	(inkl. Keller)	**€**	**259.687,97**	**=**
Abschläge wegen besonderer wertbeeinflussender Umstände				
verlorener Bauaufwand		€	0,00	-
Wertminderung durch Bauschäden		€	0,00	-
Beeinträchtigung durch Immissionen		€	0,00	-
Bauwert Wohnhaus			**259.687,97**	**=**
gerundeter Bauwert Wohnhaus			**260.000,00**	

GERUNDETER BAUWERT Wohnhaus
260.000,00 €

GESAMTBAUWERT (gerundet) DER LIEGENSCHAFT EZ 1313
260.000,00 €

2.3.4.4 Bauwertberechnung Musterhaus 2

Bauwert Gebäude				
Nutzfläche		m²	600,00	
Neubauwert Wohnhaus		€/m²	1.110,00	*
Neubauwert Wohnhaus		€	666.000,00	=
Wertminderung durch Baumängel	7%	€	46.620,00	-
Garagenstellplätze mit Neubauwert á	15.000 €	€	0,00	+
Wertminderung durch Baumängel		€	0,00	-
Stellplätze im Freien mit Neubauwert á	3.500 €	€	0,00	+
Wertminderung durch Baumängel		€	0,00	-
abgeminderter Neubauwert			619.380,00	=
Errichtungszeitpunkt	1950	Alter:	57 Jahre	
technische Lebensdauer			80 Jahre	
Abminderung gem. Tabelle 1/B	61	% €	377.870,19	-
Gebäudesachwert Wohnhaus	(inkl. Keller)	**€**	**241.509,81**	**=**
Abschläge wegen besonderer wertbeeinflussender Umstände				
verlorener Bauaufwand		€	0,00	-
Wertminderung durch Bauschäden	2%	€	4.830,20	-
Beeinträchtigung durch Immissionen	7%	€	16.905,69	-
Bauwert Wohnhaus			**219.773,93**	**=**
gerundeter Bauwert Wohnhaus			**220.000,00**	
GERUNDETER BAUWERT Wohnhaus 220.000,00 €				
GESAMTBAUWERT (gerundet) DER LIEGENSCHAFT EZ 1313 220.000,00 €				

2.3.4.5 Ertragswertberechnung Musterhaus 1

Gebäudeertragswert				
Vermietbare Fläche gesamt		m²	600,00	
Monatsrohertrag vermietete Flächen		€	1.350,00	
fiktiver Monatsrohertrag Leerstehungen		€	1.350,00	+
Monatsrohertrag der Mietflächen gesamt		€	2.700,00	=
Monatsrohertrag Keller		€	inkl.	
Garagenstellplätze mit Monatsrohertrag	à 1,0	€	0,00	+
Stellplätze im Freien mit Monatsrohertrag	à 2,0	€	0,00	+
Monatsrohertrag der Außenanlagen		€	0,00	+
Liegenschaftsrohertrag pro Monat		€	2.700,00	=
Liegenschaftsrohertrag pro Jahr		**€**	**32.400,00**	**=**
Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten		€	bereits berücks.	-
Betriebskosten		€	bereits berücks.	-
Instandhaltungskosten		€	bereits berücks.	-
Mietausfallwagnis	2%	€	648,00	-
Liegenschaftsreinertrag			**31.752,00**	**=**
abzügl. Verzinsung Grundanteil Miete		€	5.120,00	-
Reinertrag der baulichen Anlagen		**€**	**26.632,00**	**=**
Restnutzungsdauer der baulichen Anlage		Jahre	13	
Kapitalisierungszinssatz		%	4,00	
Vervielfältiger bei einer Restnutzungsdauer von 13 Jahren			9,99	*
Zwischensumme Gebäudeertragswert		**€**	**265.937,77**	**=**
abzügl. Instandhaltungsrückstau		€		-
Gebäudeertragswert		**€**	**265.937,77**	**=**

2.3.4.6 Ertragswertberechnung Musterhaus 2

Gebäudeertragswert				
Vermietbare Fläche gesamt		m²	600,00	
Monatsrohertrag vermietete Flächen		€	1.215,00	
fiktiver Monatsrohertrag Leerstehungen		€	1.215,00	+
Monatsrohertrag der Mietflächen gesamt		€	2.430,00	=
Monatsrohertrag Keller		€	inkl.	
Garagenstellplätze mit Monatsrohertrag	à 1,0	€	0,00	+
Stellplätze im Freien mit Monatsrohertrag	à 2,0	€	0,00	+
Monatsrohertrag der Außenanlagen		€	0,00	+
Liegenschaftsrohertrag pro Monat		€	2.430,00	=
Liegenschaftsrohertrag pro Jahr		**€**	**29.160,00**	**=**
Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten		€	bereits berücks.	-
Betriebskosten		€	bereits berücks.	-
Instandhaltungskosten		€	bereits berücks.	-
Mietausfallwagnis	6%	€	1.749,60	-
Liegenschaftsreinertrag			**27.410,40**	**=**
abzügl. Verzinsung Grundanteil Miete		€	6.215,00	-
Reinertrag der baulichen Anlagen		**€**	**21.195,40**	**=**
Restnutzungsdauer der baulichen Anlage		Jahre	13	
Kapitalisierungszinssatz		%	5,50	
Vervielfältiger bei einer Restnutzungsdauer von 13 Jahren			9,12	*
Zwischensumme Gebäudeertragswert		**€**	**193.240,13**	**=**
abzügl. Instandhaltungsrückstau		€		-
Gebäudeertragswert		**€**	**193.240,13**	**=**

2.3.4.7 Verkehrswert Musterhaus 1

Wertberechnung der Liegenschft									
Verhältnis Sachwert zu Ertragswert =				1 : 1					
Liegenschaftswert	=	1 x	Sachwert	+	1 x	Ertragswert	=		
				2					
Liegenschaftswert	=	1 x	388.000,00	+	1 x	394.000,00	=	391.000,00 €	
				2					
Wert der Liegenschaft								**391.000,00 €**	=
gerundeter Wert der Liegenschaft								**391.000,00 €**	=
auf Grund der oben angeführten Gewichtung ergibt sich ein Liegenschaftswert von:									
WERT (gerundet) DER LIEGENSCHAFT EZ 1313 Gst.Nr.: 1 - - - 391.000,00 €									
Verkehrswertermittlung									
Zu-/Abschläge wegen besonderer wertbeeinflussender Umstände									
Berücksichtigung der Marktlage							€		-
Starke Zweckgebundenheit							€		-
Denkmalschutz							€		-
Anteilseigentum							€		-
Barwert von Renten, Nutzungsrechten							€		-
Verkehrswert								**391.000,00 €**	=
gerundeter Verkehrswert								**391.000,00 €**	=
VERKEHRSWERT (gerundet) DER LIEGENSCHAFT EZ 1313 Gst.Nr.: 1 - - - 391.000,00 €									

2.3.4.8 Verkehrswert Musterhaus 2

Wertberechnung der Liegenschft									
Verhältnis Sachwert zu Ertragswert =				1 : 1					
Liegenschaftswert	=	1 x	Sachwert	+	1 x	Ertragswert	=		
				2					
Liegenschaftswert	=	1 x	333.000,00	+	1 x	306.000,00	=	319.500,00 €	
				2					
Wert der Liegenschaft								**319.500,00 €**	=
gerundeter Wert der Liegenschaft								**320.000,00 €**	=
auf Grund der oben angeführten Gewichtung ergibt sich ein Liegenschaftswert von:									
WERT (gerundet) DER LIEGENSCHAFT EZ 1313 Gst.Nr.: 2 - - - 320.000,00 €									
Verkehrswertermittlung									

Zu-/Abschläge wegen besonderer wertbeeinflussender Umstände				
Berücksichtigung der Marktlage		€		-
Starke Zweckgebundenheit		€		-
Denkmalschutz		€		-
Anteilseigentum		€		-
Barwert von Renten, Nutzungsrechten		€		-

Verkehrswert								**319.500,00 €**	=
gerundeter Verkehrswert								**320.000,00 €**	=
VERKEHRSWERT (gerundet) DER LIEGENSCHAFT EZ 1313 Gst.Nr.: 2 - - - 320.000,00 €									

Aus den Beispielsberechnungen ist ersichtlich, dass sich in diesem durchaus realistischen Musterbeispiel der **Verkehrswert** der fiktiven Liegenschaften um **71.000,– € oder 18%** bezogen auf eine von gesundheitsgefährdenden Materialien unbelastete Liegenschaft **vermindert.** Eine Verhinderung dieses Wertverlustes ist möglich und wird in Kapitel 2.4. überblicksartig erläutert. Eines vorweg: Investitionen werden sich nicht vermeiden lassen. Doch der zusätzliche positive Effekt auf die Bewertung des Gebäudes auf Grund der Runderneuerung diverser Gewerke und einer damit verlängerten technischen Lebensdauer des Gebäudes ist über die reine Werterhaltung durch den Ersatz von gesundheitsgefährdenden Baustoffen hinausgehend beachtlich. Hier können Wertsteigerungen in zweistelliger Prozenthöhe „erzielt“ werden. Ein weiterer Aspekt ist die Verbesserung der Gesamtsituation in gesundheitlicher Hinsicht.

2.4 Maßnahmen zur Werterhaltung bzw Ertragssicherung

2.4.1 Allgemeines

Wie nun in den Kapiteln 2.2 und 2.3 dargestellt wurde, ist die potentielle Beeinträchtigung des Wertes einer Immobilie sowie des aus ihr erzielbaren Ertrages doch merklich. In diesem Kapitel wird nun auf einige Möglichkeiten zur **Verhinderung von Mieteinbußen** sowie zur **Werterhaltung von Immobilien** im Überblick eingegangen. Hierbei werden jeweils Möglichkeiten zur Sanierung beleuchtet.

Anzumerken ist, dass sich ein finanzieller Aufwand im Anlassfall nicht vermeiden lassen wird. Doch wenn man bedenkt, dass eine Immobilie eine Ertragsquelle bzw eine langfristige Wertanlage darstellt, sollte eine Investition nach **Konsultation eines Fachmannes** für die bautechnische Bewertung sowie Abklärung der wirtschaftlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen (siehe Kapitel 5.3. und 5.4.) durch einen **Steuerberater** in Erwägung gezogen werden. Man möchte ja nicht am Tag der Veräußerung feststellen, dass der geglaubte Verkaufserlös sich nicht realisieren lässt, das sicher in Besitz geglaubte Vermögen nicht den vermuteten Wert darstellt und man zu einem ungünstigen Zeitpunkt mit Mietreduktionen konfrontiert wird.

2.4.2 Übersicht über Sanierungsmöglichkeiten

2.4.2.1 Bleileitung

Grundsätzlich ist zu unterscheiden zwischen **Hauszuleitungen** und hausinternen Leitungen. Es wird beispielsweise davon ausgegangen, dass es in Graz noch bei ca 10.000 Häusern Zuleitungen aus Blei gibt. In anderen Bundeshauptstädten wird das Verhältnis ähnlich anzusetzen sein. Für den Austausch dieser Rohre sind die Wasserwerke zuständig. Der Austausch der Leitungen im allgemeinen Wasserleitungsnetz der Stadt Wien wird beispielsweise bis 2007 vorgenommen, so dass sämtliche öffentliche Wasserleitungen, die das Wasser vom Wasserwerk zu den einzelnen Häusern führen, ausgetauscht sein werden.

Hausinternen Leitungen fallen in die Zuständigkeit des jeweiligen Hauseigentümers. In alten Zinshäusern wurden die Bleiwasserleitungen ursprünglich im Erdreich des Kellers verlegt. Diese Rohre wurden regelmäßig durch abgehängte frei verzinkte Eisenleitungen ersetzt, meist im Zuge von Sanierungen nach Rohrgebrechen. Hier ist eine genaue Kenntnis der Baugeschichte des Hauses erforderlich oder eine Feststellung der für diese Leitungen verwendeten Materialien durch eine gutachterliche Analyse. Die senkrechten und waagrechten Gangleitungen sind schwieriger auszutauschen, weil Stemmarbeiten vorgenommen werden müssen, danach muss wieder verputzt werden. Doch auch solche Sanierungsarbeiten wurden bereits in vielen alten Zinshäusern vorgenommen.

Komplizierter und wesentlich problematischer gestaltet sich der **Austausch** alter Bleileitungen **in vermieteten Wohnungen:** Hier müssten oft gut ausgestattete und verflieste Sanitärräume und Küchen aufgestemmt werden, um die Bleileitungen auszutauschen. Und welcher Mieter ist bereit, solche Arbeiten vornehmen zu lassen? Bei einem Zinshaus älteren Errichtungsdatums ist die Wahrscheinlichkeit relativ hoch, dass sich in einigen Mieteinheiten noch Bleirohre in den Wänden befinden. Ein Austausch ist hier die einzige, nachhaltige Sanierungsmethode. Der Einsatz von am Markt angebotenen **Filtersystemen** ist nur bedingt zu empfehlen, da hierdurch – auch wenn die schädlichen Auswirkungen vermindert bzw beseitigt werden können – keine nachhaltige Sanierung der Substanz an sich stattfindet.

2.4.2.2 Asbest

Asbestsanierungen sind sehr **aufwändig,** bspw die Sanierung einer asbestbehandelten Stahlkonstruktion. Solche Konstruktionen tragen relativ dünne Betondecken, müssen aber vor Hitze geschützt werden. Dazu wurden sie früher mit Asbest-Fasern eingehüllt. Die flockig aufgetragene Asbesthülle wird nun in Handarbeit von der Konstruktion gelöst und durch ein Saugsystem entfernt. Nach der vollständigen Entfernung der Fasern wird das Gebäude mehrere Tage ruhen gelassen, sodass sich alle in der Luft befindlichen Fasern setzen können. Nach der Reinigung der Böden werden Messungen durchgeführt. Erst wenn die Grenzwerte unterschritten werden, kann das Gebäude wieder normal betreten werden. Da die Beschädigung von Asbest-Produkten zur Freisetzung der Fasern führt, muss die Sanierungsbaustelle in Gebäuden staubdicht von der Umgebung abgeschottet werden. Der Innenbereich muss während der Arbeiten unter Unterdruck gehalten werden. Die Arbeitsbereiche dürfen nur über Schleusensysteme betreten und verlassen werden.

Im Wesentlichen werden zu Sanierung die **Methoden**

- Entfernen,
- Beschichten oder
- räumliche Trennung

zur Anwendung kommen. Beim **Entfernen** werden absaugfähige Produkte (zB Spritzasbest) in der Regel im nassen Zustand vom Untergrund abgelöst und direkt

in einen staubdichten Behälter abgesaugt. Nicht absaugfähige Asbestprodukte (zB Platten) werden im nassen Zustand möglichst zerstörungsfrei ausgebaut und in staubdichte Behälter verpackt. Bei der **Beschichtung** sind Asbestprodukte staubdicht einzuschließen. Gegebenenfalls ist eine vorherige Oberflächenverfestigung erforderlich. Bei der **räumlichen Trennung** schließlich wird durch zusätzliche Bauteile eine staubdichte Trennung zwischen Asbestprodukten und Räumen geschaffen. Insbesondere ist hierbei darauf zu achten, dass Anschlüsse und Fugen dauerhaft staubdicht bleiben.

Entsprechende Abbruch- und Sanierungsarbeiten dürfen an oder in bestehenden Anlagen, Bauten oder Fahrzeugen, die schwach gebundene Asbestprodukte enthalten, **nur von Unternehmen** durchgeführt werden, die **von den Behörden** der jeweils zuständigen Bundesländer zur Durchführung dieser Arbeiten **zugelassen** worden sind. Als bekanntes Gebäude ist hier die UNO-City in Wien zu nennen. Eine stockwerksweise Sanierung erfolgt zur Beseitigung des damals verbauten Asbests.

2.4.2.3 PCP (Penthachlorphenol)

PCP-haltige Holzschutzmittel wurden in baulichen Anlagen einerseits zur **Vorbeugung:**

- bei tragenden und aussteifenden Hölzern (insb im Dachstuhlbereich, bei Holztreppen sowie bei Holzgeländern);
- bei Holzfenstern und Außentüren in Form von Grundierungen sowie Lasuren;
- großflächig an Holzverkleidungen, Vertäfelungen, Schallschutzdecken, teilweise auch bei Holzfußböden;

und andererseits zur **Bekämpfung** eingesetzt:

- bei Holzschutzmitteln im Rahmen von Schwammsanierungen;
- bei Bekämpfungsmitteln gegen Hausschwamm im Mauerwerk (durch Injektion, großflächig, im Verputz);
- in Holzschutzmitteln zur Bekämpfung von Insektenbefall (Dachstuhl).

Eine Sanierung PCP-belasteter Räume ist jedenfalls erforderlich um die **Raumluftbelastung** durch PCP-haltige Bauteile dauerhaft zu senken und eine PCP-Aufnahme über direkten **Hautkontakt** auszuschließen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um folgende **Maßnahmen:**

- Beschichten und Bekleiden behandelter Bauteile,
- Räumliche Trennung behandelter Bauteile,
- Entfernen von behandeltem Material,
- Entfernen oder Reinigen sekundär belasteter Materialien oder Gegenstände.

Behandelte Holzbauteile können durch eine ausreichend dichte und dauerhafte **Sperrschicht gegen die Raumluft** abgedichtet werden. Dicht aufgebrachte Be-

schichtungen oder Bekleidungen wirken als Dampfsperren; bauphysikalische Belange sind zu berücksichtigen. Das Abdichten von Bauteilen kann erfolgen durch Beschichtung mit Decklacken, Bekleiden mit Folien.

Eine weitere Möglichkeit ist die **räumliche Abschottung** behandelter Bauteile. Diese kann durch Bekleidungen (zB aus Gipskartonplatten oder Spanplatten) oder vorgesetzte Bauteile (zB leichte Trennwände) erfolgen. Dabei sind Stöße und Anschlüsse an bestehende, angrenzende Bauteile möglichst dicht herzustellen. Die **Trennung** kontaminierter und nicht kontaminierter Gebäudebereiche kann auch durch **Abdichten von Öffnungen** in bestehenden Wänden oder Decken erreicht werden.

Als weitere Sanierungsmaßnahme ist das **Entfernen von behandeltem Material** zu nennen, wenn andere schadstoffmindernde Maßnahmen nicht möglich sind. Bei nichttragenden Bauteilen (zB Holzverkleidung, Treppengeländer) kann der Ausbau eine einfache Methode zur Schadstoffreduzierung sein. Das Entfernen tragender oder aussteifender Bauteile sollte auf Ausnahmefälle beschränkt bleiben. Auch durch **Abtragen oberflächennaher Schichten** ist in der Regel eine deutliche Minderung der Belastung zu erreichen. Hierzu zählt der Ausbau behandelter Bauteile, soweit dies technisch möglich ist, ohne den Bestand des Bauwerks zu gefährden. Dies ist im Regelfall problemlos möglich bei Decken- und Wandverkleidungen. Da hinter Verkleidungen erhebliche Mengen an PCP-belastetem Staub vorhanden sein können (Konzentration bis 400 mg PCP/kg Staub), sind entsprechende Arbeitsschutzmaßnahmen und eine sachgerechte Entsorgung erforderlich.

Schlussendlich sind noch die **Entfernung behandelter Bereiche** von Holzbauteilen zu nennen. Zur Entfernung von PCP-behandelten Bereichen von Holzbauteilen wird die Holzoberfläche der behandelten Bauteile mechanisch oder physikalisch-chemisch bearbeitet. PCP-behandelte Hölzer sind im Regelfall in den obersten 3 mm bis 5 mm Tiefe (je nach Holzart, Rissigkeit und Behandlungsart) mit PCP kontaminiert. Nach der **Ermittlung der Eindringtiefe** wird entweder durch spanabhebende Bearbeitung der Holzoberfläche durch Hobeln oder Fräsen der behandelte Bereich entfernt, oder durch Ablaugen der Holzoberfläche von den Schadstoffen befreit. Das allerdings nur wenn sichergestellt ist, dass die PCP-Belastung des zu sanierenden Bauteils oberflächlich ist (PCP-Eindringtiefe bis 2 mm) oder dass, wie zB bei Fensterrahmen, nur sehr kleine Flächen zu sanieren sind. In diesem Fall kann die Holzoberfläche mit Natronlauge oder Sodalösung eingestrichen werden und die Lack- bzw Lasurschicht sowie die oberste stark kontaminierte Holzschicht mittels Spachtel entfernt werden. Parallel zur Entfernung der Deckschicht wird das verbleibende PCP in das Phenolat überführt und im Holz gebunden.

2.4.2.4 Radon

Die Menge des einströmenden Radons hängt stark von der Durchlässigkeit des Kellerbodens, der Kellerdecke sowie von der Druckdifferenz zwischen Innenbereich und Baugrund ab.

Eine **Verringerung der Radonkonzentration** erreicht man durch:

- Abdichten von Rissen und Fugen in Böden und Wänden, welche mit dem Untergrund in Kontakt stehen,
- Abdichten von Leitungszuführungen aus dem Erdreich ins Haus,
- Abdichten von Wänden zwischen bewohnten und unbewohnten Bereichen,
- einen Kellerboden aus Beton anstelle von Erde oder Kies.

2.4.2.5 Schimmel

Bei Schimmelbefall ist zuerst eine **Feststellung der Ursachen** der Schimmelbildung vorzunehmen. Mögliche Ursachen sind etwa falsches Lüftungsverhalten, da bei modernen hochdichten Fenstern kein „natürlicher“ Luftwechsel stattfindet. In einem vierköpfigen Haushalt wird annähernd eine Badewanne voll Wasser pro Woche in die Luft eingebracht, wenn die Wäsche in der Wohnung gewaschen wird und Zimmerpflanzen vorhanden sind. Die in der Raumluft befindliche Feuchte kann nur durch aktives Lüften beseitigt werden.

Weitere Ursachen für Schimmel sind das unbeabsichtigte Anbringen einer innenliegenden Wärmedämmung (meist durch direkt an die Wand gestellte Schränke oder Sitzgarnituren) und eine mangelhafte Bauausführung, die zur Bildung von Wärmebrücken führt. Die Feststellung der tatsächlichen Ursache ist wiederum vom **Fachmann** vorzunehmen.

Als **Sanierungsmaßnahmen** ist hier im einfachsten Fall ein geändertes Lüftungsverhalten anzuführen, welches nach Entfernen der betroffenen Wandbelagsflächen und anschließender Behandlung mit einem mit Fungiziden versehenen Anstrich zu einer Beseitigung und Verhinderung der Neubildung von Schimmel führt. Schwieriger wird es beim Vorliegen von baulichen Mängeln. Hier ist eine umfassende Sanierung durch Aufbringung einer verbesserten Wärmedämmung oft nicht zu vermeiden.

2.4.3 Fördermöglichkeiten

Beispielhaft werden Fördermöglichkeiten im Land Niederösterreich angeführt. Ähnliche Regelungen finden sich in den Förderungsvorschriften der anderen Bundesländer. Die offiziellen Internetseiten der jeweiligen Landesregierungen geben Auskunft über die Möglichkeiten der Förderung.

Förderbare Sanierungsmaßnahmen sind sowohl **Verbesserungsarbeiten** als auch **Erhaltungsarbeiten,** insbesondere:

- Wärmeschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Verminderung des Energieverbrauches,
- schalldämmende Maßnahmen,
- behindertengerechte Maßnahmen,
- Erhaltungsarbeiten zur Bestandsicherung des Objektes,

- die Vereinigung oder Teilung von Wohnungen,
- die Sanierung oder Errichtung von der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Räumen oder Anlagen (wie Wasserleitungs-, Stromleitungs- und Sanitäranlagen, Zentralheizungsanlagen mit oder ohne Anschluss an Fernwärme),
- die Sanierung von Gasleitungsanlagen,
- im Zusammenhang mit anderen überwiegenden Sanierungsmaßnahmen bei Wohnungssanierungsförderungen auch die Errichtung oder Umgestaltung von Außenanlagen und Nebengebäuden (zB Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge, Abstellraum),
- Erneuerung und Herstellung allgemein genutzter Anlagen und Räume (zB Stiegenhausmalerei),
- Sicherheitspaket,
- Heizungsanlagen mit und ohne Warmwasseraufbereitung mit erneuerbarer bzw mit Umweltenergie.

Nicht förderbare Sanierungen sind beispielsweise

- Fassadenanstriche und -sanierungen wenn nicht gleichzeitig energetische Verbesserungen zumindest zum Teil am zu sanierenden Objekt durchgeführt werden oder wenn die Fassade nicht unter Denkmalschutz steht,
- Oberflächenausführung in den Wohnungen, außer diese wird durch Grundrissänderungen, Sanierung oder Neuherstellung des konstruktiven Aufbaues einzelner Gebäudeteile oder durch Sanierung bzw Neuherstellung diverser Leitungen erforderlich,
- Wohnungsinnentüren, außer die Sanierung bzw Neuherstellung wird durch Grundrissänderungen, Sanierung oder Neuherstellung des konstruktiven Aufbaues einzelner Gebäudeteile erforderlich oder die Türen sind in einem nicht mehr funktionsfähigen Zustand,
- sämtliche Verbauten, Schränke, Kästen, Handtuchhalter, Spiegel, Seifenschalen etc, Beleuchtungskörper in den Wohnungen,
- offene Kamine und Einzelöfen,
- Fotovoltaikanlagen,
- Öl- und Gasheizungssysteme außer sie sind als behindertengerechte Maßnahme erforderlich,
- Tausch einer bestehenden Heizung auf eine Elektroheizung, Festbrennstoffkessel (Allesbrenner).

3. EU-Gebäuderichtlinie und Energieausweis-Vorlage-Gesetz – Auswirkung auf den Wert der Immobilie

Reinhold A. Bacher

3.1 Einleitung

Neben der Wohnrechtsnovelle 2006 mit ihren weit reichenden Auswirkungen auf das Wohnungseigentumsgesetz sowie das Mietrecht (siehe Kapitel 1.3. und 4.1.2.) wurde mit weitaus weniger medialem Echo am 24. 5. 2006 ein weiteres Gesetz beschlossen, welches in Verbindung mit einer – in Österreich noch nicht in nationales Recht übergeführten – EU-Richtlinie den Immobilienmarkt in Zukunft wesentlich beeinflussen wird: das **Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG).** Die gegenständliche, mit Jänner 2003 veröffentlichte und in Kraft getretene EU-Richtlinie, auch mit **„Gebäude-Richtlinie“** oder EPBD bezeichnet, taucht in den letzen beiden Jahren öfter in den Medien auf. Bei den „Betroffenen“ sorgt sie für eine Gefühlswelt zwischen Achselzucken, Ratlosigkeit und Verwirrung und lässt eine Reihe von Fragen offen, die in diesem Kapitel beantwortet werden sollen: EPBD und EAVG was ist das? Wer braucht das? Wann kommt das? Wie wird das Ganze in Österreich umgesetzt? Mit welchen Auswirkungen auf den Wert der Immobilie ist zu rechnen? Und was kann man tun, um den Wert der Immobilie zu erhalten?

3.2 Gebäudepass – Was ist das?

Zur Verbesserung der **Energieeffizienz von Gebäuden** hat das Europäische Parlament und der Rat der Europäischen Union mit 4. 1. 2003 die „Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“ (EU Energy Performance of Buildings Directive; kurz: EPBD) veröffentlicht.

Hintergrund für die neue „Gebäude-Richtlinie“ sind die **Klimaschutzziele der EU** und ihrer Mitgliedstaaten. Auch für Österreich soll diese Richtlinie einen Meilenstein bei der Verbesserung der energetischen Effizienz von neuen und bestehenden Gebäuden setzen. Entsprechend groß war der Handlungsbedarf für die Umsetzung in nationales Recht, welche an sich seit Jänner 2006 Geschichte sein sollte. Eines kann vorweg schon gesagt werden: vor allem der dadurch **verpflichtende Energieausweis** (oftmals auch vollmundig als **„Gebäudepass“** bezeichnet) wird wesentliche Auswirkungen auf den Immobilienmarkt haben, da zukünftig für jedes neue Gebäude aber auch beim Verkauf und bei der Vermietung von bestehenden Gebäuden bzw Wohnungen ein Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz vorzulegen sein wird. Verbunden ist damit die Verpflichtung der Vorlage von Empfehlungen für die kostengünstige Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz in Abhängigkeit der Ergebniswerte. Es ist daher absehbar, dass in Zukunft auch das Ergebnis dieses Energieausweises den Wert der Immobilie beeinflussen wird.

4.1.2003 DE Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften L 1/65

RICHTLINIE 2002/91/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES
vom 16. Dezember 2002
über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden

DAS EUROPÄISCHE PARLAMENT UND DER RAT DER EUROPÄISCHEN UNION —

gestützt auf den Vertrag zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft, insbesondere auf Artikel 175 Absatz 1,

auf Vorschlag der Kommission ([1]),

nach Stellungnahme des Wirtschafts- und Sozialausschusses ([2]),

nach Stellungnahme des Ausschusses der Regionen ([3]),

gemäß dem Verfahren des Artikels 251 des Vertrags ([4]),

in Erwägung nachstehender Gründe:

(1) Nach Artikel 6 des Vertrags müssen die Erfordernisse des Umweltschutzes bei der Festlegung und Durchführung der Gemeinschaftspolitiken und -maßnahmen einbezogen werden.

(2) Zu den natürlichen Ressourcen, auf deren umsichtige und rationelle Verwendung in Artikel 174 des Vertrags Bezug genommen wird, gehören Mineralöl, Erdgas und feste Brennstoffe, die wichtige Energiequellen darstellen, aber auch die größten Verursacher von Kohlendioxidemissionen sind.

der die Mitgliedstaaten Programme zur Energieeffizienz für den Gebäudebereich entwickeln und durchführen und über diese Programme Bericht erstatten sollen, führt jetzt zu ersten wichtigen Ergebnissen. Ein ergänzendes Rechtsinstrument ist jedoch erforderlich, um konkretere Maßnahmen im Hinblick auf das große ungenutzte Potenzial für Energieeinsparungen und die bedeutenden Unterschiede zwischen den Erfolgen der Mitgliedstaaten auf diesem Gebiet festzulegen.

(8) Nach der Richtlinie 89/106/EWG des Rates vom 21. Dezember 1988 zur Angleichung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedstaaten über Bauprodukte ([6]) sind Bauwerke und ihre Heizungs-, Kühlungs- und Lüftungseinrichtungen derart zu entwerfen und auszuführen, dass unter Berücksichtigung der klimatischen Gegebenheiten des Standorts und der Bedürfnisse der Bewohner der Energieverbrauch bei ihrer Nutzung gering gehalten wird.

3.2.1 EU-Gebäuderichtlinie (EPBD)

Wie kommt es nun zu dieser Richtlinie, was will sie bezwecken, was bringt sie mit sich? Dazu betrachten wir die Richtlinie selbst genauer: Die Richtlinie besteht aus einer Präambel, 17 Artikeln und einem Anhang.

3.2.1.1 Präambel

In der Präambel wird allgemein festgestellt, dass die **Erfordernisse des Umweltschutzes** zu beachten sind, eine umsichtige und rationelle Verwendung von Öl, Gas und festen Brennstoffen ratsam ist, eine Steigerung der Energieeffizienz dringend zur Erfüllung der Verpflichtungen laut dem Kyoto-Protokoll erforderlich ist, was nur mit einer CO_2-Reduktion in unserer Gemeinschaft einhergehen kann. Da die Gebäude mit über 40% am Endenergieverbrauch in der EU verantwortlich sind, soll daher der Energieverbrauch gering gehalten werden.

Dazu sind Maßnahmen zur Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz bei Neubauten und größeren Sanierungen zu setzen, wozu qualifiziertes und zugelassenes Fachpersonal entsprechende Energieausweise ausstellen soll. Diese Energieausweise sollen für **Transparenz** hinsichtlich der **Gesamtenergieeffizienz** auf dem Immobilienmarkt sorgen. Dabei soll nicht nur auf die Effizienz der Raumwärmeerzeugung, sondern

aufgrund der zunehmenden Verwendung von Klimaanlagen und dem damit einhergehenden Strombedarf auch auf diese technischen Einrichtungen von Gebäuden sowie auf die Beleuchtung geachtet werden. Um der Verschwendung von Energie Einhalt zu gebieten, sollen Strategien entwickelt werden, die zur Verbesserung des thermischen Verhaltens der Gebäude in der Sommerperiode beitragen. Konkret wird angeführt, dass Techniken der passiven Kühlung und insbesondere jene Techniken, die zur Verbesserung der Qualität des Raumklimas sowie zur Verbesserung des Mikroklimas in der Umgebung von Gebäuden beitragen, weiterentwickelt werden sollen.

3.2.1.2 Ziel (Artikel 1)

Ziel ist es, die Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz in Gebäuden in der Gemeinschaft zu unterstützen. Dazu werden **Anforderungen an**

- eine Berechnungsmethode der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden,
- die Festlegung von Mindestanforderungen für neue und zu renovierende Gebäude,
- die Erstellung von Energieausweisen für Gebäude und
- die regelmäßige Inspektion von Heizkesseln und Klimaanlagen gestellt.

3.2.1.3 Begriffsbestimmungen (Artikel 2)

Wie bei jeder gesetzlichen Vorschrift gibt es auch hier Begriffsbestimmungen, die aber im Geiste dieser Richtlinie und dem Wesen dieser entsprechend bereits Begriffe wie „Kraft-Wärme-Kopplung“ oder „Wärmepumpe“ enthalten.

3.2.1.4 Festlegung einer Berechnungsmethode (Artikel 3)

Die Richtlinie gibt lediglich einen allgemeinen Rahmen für die ganzheitliche, energetische Beurteilung von Gebäuden vor: die **Methode zur Berechnung** der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden ist national (oder regional) festzulegen und muss neben

- Gebäudehülle,
- Heizungsanlage,
- Warmwasserversorgung,
- Klimaanlage,
- Belüftung und
- installierte Beleuchtung (bei Nicht-Wohngebäuden = Nutzbauten)

berücksichtigen, wie im Kapitel 3.3. noch näher ausgeführt wird.

3.2.1.5 Anforderungen an die Gesamtenergieeffizienz (Artikel 4)

Auf Basis dieser Berechnungsmethode müssen die EU-Mitgliedstaaten nun Mindestanforderungen für die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden festlegen, wobei zwischen neuen und bestehenden Gebäuden sowie den verschiedenen **Gebäudekate-**

gorien und Nutzungsarten (klein- bzw großvolumiger Wohnbau, Büro- und Schulbauten, Spitäler, Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe etc) unterschieden werden kann. Spätestens alle fünf Jahre sind diese Mindestanforderungen zu überprüfen und erforderlichenfalls zu aktualisieren. Bestimmte Gebäudekategorien (Baudenkmäler, Gotteshäuser, zeitlich eingeschränkt genutzte Gebäude) können von dieser Regelung ausgenommen werden.

3.2.1.6 Neue Gebäude (Artikel 5)

Bei **Neubauten mit mehr als 1.000 m²** Gesamtnutzfläche vor Baubeginn ist die technische, ökologische und wirtschaftliche Einsetzbarkeit von alternativen Energieversorgungssystemen (zB erneuerbaren Energieträgern, Kraft-Wärme-Kopplung) zu überprüfen.

3.2.1.7 Bestehende Gebäude (Artikel 6)

Auch für **Bestandsgebäude (über 1.000 m² Gesamtnutzfläche),** die einer umfangreichen Renovierung unterzogen werden, sind Mindeststandards für die Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz vorzugeben, sofern dies technisch, funktionell und wirtschaftlich vertretbar ist. Wobei laut den Ausführungen in der Präambel der Richtlinie sich diese Regelung auf „große“ Renovierungen bezieht, bei denen die Gesamtkosten der Arbeiten mehr als 25% des Gebäudewertes ausmachen oder bei denen mehr als 25% der Gebäudehülle einer Renovierung unterzogen werden (siehe Kapitel 2.4.1 ff). Die Mindeststandards können für das renovierte Gebäude als Ganzes oder auch für einzelne Bau- oder Anlagenteile festgelegt werden.

3.2.1.8 Energieausweis (Artikel 7)

Beim Bau, beim Verkauf oder bei der Vermietung von Gebäuden wird künftig ein Energieausweis vorzulegen sein. Dieser darf nicht älter als 10 Jahre sein, muss also innerhalb dieser Frist wieder erneuert werden. Der Ausweis muss einen Vergleich und eine **Beurteilung der Energieeffizienz** des Gebäudes möglich machen. Darüber hinaus hat er Empfehlungen für kostengünstige Verbesserungsmaßnahmen zu enthalten. In **öffentlichen Gebäuden** oder **Gebäuden mit hoher Publikumsfrequenz** (über 1.000 m² Gesamtnutzfläche) ist der Energieausweis darüber hinaus an einer gut sichtbaren Stelle anzubringen. Der Energieausweis für Wohnungen in Gebäudekomplexen kann auf Grundlage eines gemeinsamen Energieausweises für das gesamte Gebäude oder auf Grundlage der Bewertung vergleichbarer Wohnungen im selben Gebäudekomplex erstellt werden.

3.2.1.9 Inspektion von Heizkesseln (Artikel 8)

Zur Senkung des Energieverbrauchs und zur Begrenzung der CO_2-Emissionen von Heizungsanlagen sind Heizkessel einer **regelmäßigen Inspektion** zu unterziehen, wobei hinsichtlich des Umfangs der Inspektion nach Größenklassen und Energieträgern unterschieden wird. Ist ein Kessel mit einer Nennleistung über 20 kW älter als 15 Jahre, so

muss jedenfalls die gesamte Heizungsanlage einer einmaligen Inspektion unterzogen werden, bei welcher Gelegenheit auch der Wirkungsgrad und die Anlagendimensionierung überprüft werden. Dabei müssen die Nutzer auch über Vorteile von Kesseltausch, sonstigen Veränderungen oder Alternativlösungen informiert werden. Alternativ zu der obgenannten Regelung können die Mitgliedstaaten auch andere Maßnahmen treffen, die aber jedenfalls sicherstellen müssen, dass die Ziele der Richtlinie erreicht werden.

3.2.1.10 Inspektion von Klimaanlagen (Artikel 9)

Entsprechend der zunehmenden Bedeutung von Klimaanlagen sind künftig auch diese technischen Einrichtungen mit mehr als 12 kW Nennleistung einer **regelmäßigen Inspektion** zu unterziehen. Ähnlich wie bei den Heizkesseln umfasst die Inspektion ebenfalls die Prüfung des Wirkungsgrades und der Anlagendimensionierung. Auch müssen die Nutzer über mögliche Verbesserungen, den Austausch der Klimaanlage oder über Alternativlösungen informiert werden.

3.2.1.11 Unabhängiges Personal (Artikel 10)

Schlussendlich haben die Mitgliedstaaten dafür zu sorgen, dass die Erstellung dieser Energieausweise, der begleitenden Empfehlungen sowie die Inspektion von Heizkesseln und Klimaanlagen von „unabhängigen qualifizierten und/oder zugelassenen Fachleuten“ durchgeführt werden.

3.2.1.12 Überprüfung – Information – Anpassung (Artikel 11 bis 14)

Die Kommission behält sich vor, das Anwendungsgebiet dieser Richtlinie auf Gebäude mit weniger als 1.000 m^2 Gesamtnutzfläche auszuweiten, Teile des Anhangs zur Richtlinie alle zwei Jahre zu überprüfen und bietet den Mitgliedsstaaten an, bei Informationskampagnen unterstützend mitzuwirken.

3.2.1.13 Umsetzung (Artikel 15)

Die Umsetzung in nationales Recht wird innerhalb von drei Jahren gefordert (dies wäre somit der 4. 1. 2006 gewesen), wobei eine weitere **„Schonfrist“ von drei Jahren** für den Fall eingeräumt wurde, dass bis zum vorgesehenen Einführungszeitpunkt nicht genug Fachpersonal zur Verfügung steht.

Artikel 16 (Inkrafttreten) und 17 (Adressaten) sind für das Gesamtverständnis der Richtlinie nicht von Bedeutung und haben nur legislative Relevanz.

3.2.1.14 Anhang

Im Anhang schließlich wird der **allgemeine Rahmen für die Berechnung** der Gesamtenergieeffizienz vorgegeben, kurzum welche Gebäude“teile“ (wie thermische Hülle, Heizungs-, Klima-, Lüftungs- und Beleuchtungsanlagen, Solarsysteme und Sonnenschutz) in die Berechnung einzufließen haben und in welche Gebäudekategorien beispielhaft unterschieden werden kann.

3.2.2 Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie in Österreich

Wie war nun an die Umsetzung dieser EU-Richtlinie in Österreich heranzugehen bzw wie wurde an diese tatsächlich herangegangen?

Wohl wissend um die im Artikel 15 ausgewiesene, sehr ambitionierte und für eine EU-Vorschrift absolut **kurze Umsetzungsfrist von drei Jahren** waren 2003 und (teilweise auch noch) 2004 die österreichischen Aktivitäten vornehmlich von Lethargie und Nichtstun geprägt. Ab 2004 war Österreich im „Aufwachstadium"; Arbeitsgruppen wurden gebildet, als man feststellte, dass die Bestimmungen der Richtlinie größtenteils bautechnische Vorschriften betreffen, die aufgrund unseres Föderalismus-Prinzips Ländersache sind. So ging man daran, die **Bauordnungen der Länder zu harmonisieren,** was nicht zur Gänze gelang. Aus dem bundesweit einheitlichen Energieausweis wird es nichts werden: Salzburg beharrt weiter auf seiner eigenen Berechnungsmethode. Die **Einigung scheiterte** an der Frage, ob für den Energieausweis der Heizwärmebedarf eines Gebäudes oder der Transmissionswärmeverlust der Gebäudehülle als Grenzwert herangezogen werden soll. Während Salzburg am so genannten LEK-Wert festhält, haben andere Bundesländer ihren Energieausweisen den Heizwärmebedarf als Kenngröße zugrunde gelegt (siehe Kapitel 3.3.3.1.). Der LEK-Wert („Linie europäischer Kriterien") kennzeichnet den Wärmeschutz unter Berücksichtigung der Geometrie des Gebäudes; siehe dazu auch ÖNORM B 8110 und H 5055.

Lediglich die Pflicht zur Vorlage des Energieausweises (in Erledigung des Artikels 7 der EU-Richtlinie) ist Angelegenheit des Zivilrechts und daher Bundessache. Zu diesem Zweck wurde am 24. 05. 2006 im Parlament mit den Stimmen der damaligen Regierungskoalition das Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) beschlossen:

BUNDESGESETZBLATT

FÜR DIE REPUBLIK ÖSTERREICH

Jahrgang 2006	Ausgegeben am 3. August 2006	Teil I

137. Bundesgesetz:	Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG (NR: GP XXII RV 1182 AB 1531 S. 153.) [CELEX-Nr.: 32002L0091]

137. Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten (Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG)

Der Nationalrat hat beschlossen:

Dieses Gesetz, mit insgesamt 9 Paragraphen und knapp eineinhalb Seiten Länge eines der kürzesten Gesetzestexte der jüngeren Vergangenheit, regelt, wie die Überschrift schon ausweist, die Pflicht des Verkäufers oder Bestandgebers einen Energieausweis vorzulegen. Hinsichtlich etwaiger Ausnahmen verweist das Gesetz auf anzuwendende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften. Das Gesetz schließt zwar Vereinbarungen, die diese Vorlagepflicht ausschließen oder einschränken, als unwirksam aus, die ursprünglich vorgesehenen Strafbestimmungen im Falle der Nichtvorlage wurden aber nach Intervention wieder aus dem Gesetzestext gestrichen.

Im Paragraph 7 allerdings hat der Gesetzgeber gegenüber dem zum Zeitpunkt der Gesetzwerdung andauernden Streit der Länder untereinander „Flagge“ gezeigt, indem er das **In-Kraft-Treten** dieses Bundesgesetzes mit jenem Zeitpunkt, zu dem in allen Bundesländern Regelungen über den Inhalt und die Ausstellung des Energieausweises in Kraft stehen, **spätestens jedoch mit 1. 1. 2008** (für Bestandsgebäude ein Jahr später) festlegte.

3.3 Berechnungsmethode und Mindeststandards

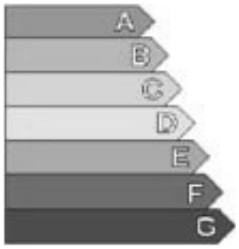
Als wesentliche Grundlage für die erfolgreiche Umsetzung der Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes sowie für die Berechnungsmethode zur Ermittlung einer Gesamtenergieeffizienz-Maßzahl war der Harmonisierungsprozess der Bauvorschriften gedacht. Im Auftrag der Länder tagten beim Österreichischen Institut für Bautechnik (OIB, www.oib.or.at) Arbeitsgruppen mit dem Ziel, die in den Bundesländern sehr unterschiedlichen, technischen Bauvorschriften zu vereinheitlichen und gleichzeitig die Anforderungen der EU-Gebäuderichtlinie zu erfüllen. Die **harmonisierten Baustandards** sollten dabei in sechs OIB-Richtlinien festgelegt werden und dann in Kraft treten, wenn alle neun Bundesländer die Vereinbarung gemäß Art 15a B-VG in den Landtagen ratifiziert haben. Bekannterweise ist dies **nicht geschehen** und die offizielle Harmonisierung wird nicht erfolgen. Dennoch kann man davon ausgehen, dass weite Teile der künftigen Bauordnungen harmonisiert vorliegen werden.

3.3.1 OIB-Richtlinien

Mit der OIB-Richtlinie 6 **„Energieeinsparung und Wärmeschutz“** sollen die Artikel 3 bis 6 der Gebäuderichtlinie national umgesetzt werden. Diese Richtlinie legt Mindeststandards für die Gesamtenergieeffizienz fest, deren Einhaltung auf Basis einer ebenfalls definierten Berechnungsmethode (OIB-Berechnungsleitfaden **„Energietechnisches Verhalten von Gebäuden“**) überprüft werden kann. Mittel- und langfristig wird das Berechnungsverfahren jedoch in den Normen abgebildet werden, die Richtlinie wird für die Einhaltung der Grenzwerte auf diese Normen verweisen und der OIB-Leitfaden seine rechtliche Verbindlichkeit verlieren, sodass künftig nur ein Berechnungsverfahren vorliegt.

Von Ende Oktober 2006 bis Ende Jänner 2007 fand für alle OIB-Richtlinien ein offizielles Anhörungsverfahren statt. Bei diesem Verfahren wurden die Länder und Interessensvertretungen gebeten, Stellungnahmen zu den Richtlinienentwürfen und zur

Berechnungsmethode einzubringen. Dabei ist Salzburg letztlich ausgeschert und wird mit den übrigen acht Bundesländern keine gemeinsame Sache machen. Nach Einarbeitung der Stellungnahmen findet das offizielle Notifizierungsverfahren bei der EU Kommission statt. Parallel dazu wird der legistische Prozess beginnen um die Bauordnungen der Länder zu überarbeiten. Mit einer vollständigen Umsetzung der Gebäuderichtlinie in Länderrecht ist damit 2008 zu rechnen.

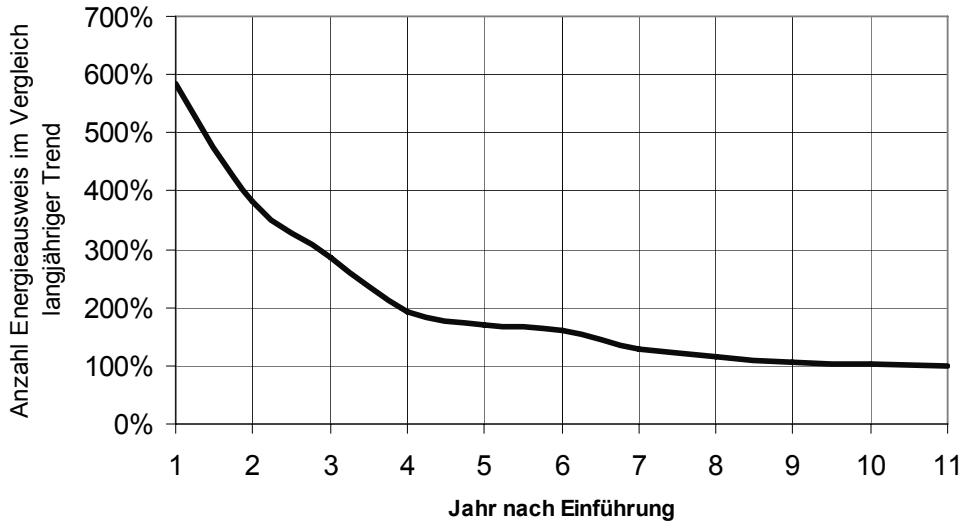


Form und Inhalt sowie die Berechnungsmethode sind derzeit im OIB-Leitfaden nachzulesen (siehe Kapitel 3.3.3.), mittel- und langfristig werden diese in ÖNORMEN enthalten sein (siehe Kapitel 3.2.2.). Der Energieausweis wird in zwei Teile geteilt sein: gemäß dem derzeitigen Entwurf wird auf der ersten Seite in der bekannten Form des **„Kühlschrank-Pickerls“** der **Heizwärmebedarf des Gebäudes** graphisch dargestellt sein, auf der zweiten Seite soll – neben anderen energietechnischen und gebäudespezifischen Kenndaten – der **Endenergiebedarf** dargestellt werden.

3.3.2 Marktdurchdringung

Im Hinblick auf den 1. 1. 2009 – spätestens zu diesem Datum werden gemäß EAVG auch bei Verkauf und Vermietung von Bestandsgebäuden Energieausweise vorzulegen sein – überlegen Immobilienverwalter und Bauträger die **vorsorgliche Erstellung von Ausweisen** schon ab 2007, um einer Überhitzung des Marktes vorzubeugen. Denn es gibt in Österreich ca 1,3 Mio Mietwohnungen, für welche der „kleine“ Energieausweis (dh ohne Berücksichtigung von Kühlung und Beleuchtung) anzuwenden sein wird, und insgesamt 300.000 Nicht-Wohngebäude, welche einen „großen“ Energieausweis (dh mit Berücksichtigung von Kühlung, Raumlufttechnik und Beleuchtung) bedingen.

Die erwartete Anzahl an Energieausweisen ab gesetzlicher Einführung ist somit beachtlich: im ersten Jahr wird mit einer Anzahl von weit über 100.000 Energieausweisen gerechnet.



(Quelle: G. Benke, A.E.A.)

Darüber hinaus setzen einige Bauträger den Energieausweis bzw Gebäudepass schon jetzt aktiv im Marketing ein, was angesichts der Entwicklung bei den Energiepreisen von den Kunden als zusätzliches Service gerne angenommen wird. Gleichzeitig verfügen diese Unternehmen über wertvolle **Informationsgrundlagen** für die **systematische Bewirtschaftung und Weiterentwicklung** ihres Gebäudebestands.

3.3.3 Berechnungsmethode

Es liegt wie erwähnt der **Leitfaden „Energietechnisches Verhalten von Gebäuden“** in der Version 2.5 vom 17. 10. 2006 vor, welcher auch über die Homepage des OIB downloadbar ist. Auf insgesamt 417 Seiten wird eine Berechnungsmethodik vorgestellt, die das energietechnische Verhalten eines Gebäudes umfassend abbildet. Der Leitfaden orientiert sich prinzipiell an dem CEN Verfahren prEN 13790 zur Berechnung des Heizungs- und Kühlenenergiebedarfs von Gebäuden und der deutschen Norm DIN 18599 („Energetische Bewertung von Gebäuden – Berechnung des Nutz, End und Primärenergiebedarfs für Heizung, Kühlung, Lüftung, Trinkwarmwasser und Beleuchtung“):

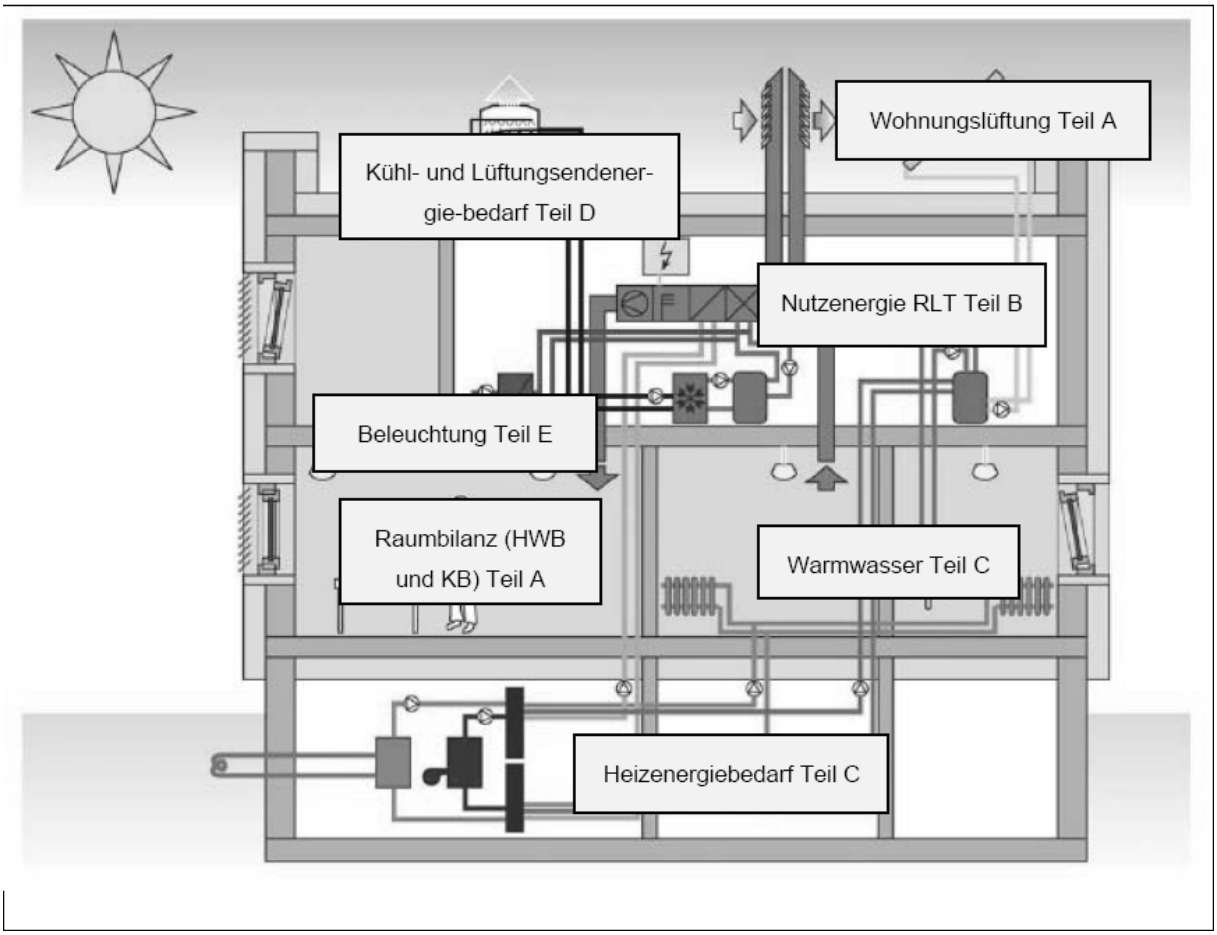
3.3.3.1 Grundsätzlicher Aufbau des Leitfadens

Aufbau des Leitfadens "Energietechnisches Verhalten von Gebäuden", Version 2.5	
Abschnitt	Teil
I. Allgemeine Information zur Berechnung	
II. Nutzenergiebedarf	A. Heizwärme- und Kühlbedarf
	B. Nutzenergiebedarf der energetischen Luftaufbereitung für Nicht-Wohngebäude
III. Endenergiebedarf	C. Heizenergiebedarf (HEB)
	D. Kühlungenergiebedarf (KEB) und Endenergiebedarf für Luftförderung
	E. Endenergiebedarf für Beleuchtung
	F. Endenergiebedarf (EEB)
	G. Referenzanlage
IV. Energieausweis	H. Energieausweises Muster
V. Anhang	I. Klimadaten
	J. Wärmebrückenkatalog *[ist in den Leitfaden noch aufzunehmen]*
	K. Nutzungsprofile
	L. Vereinfachtes Aufnahmeverfahren *[ist in den Leitfaden noch aufzunehmen]*
	M Berechnungsmethode für die Bestimmung der spezifischen Energiekennwerte zur Bewertung raumlufttechnischer Anlagen

(Quelle: OIB- Leitfaden „Energietechnisches Verhalten von Gebäuden“, Vers. 2.5)

Der grundsätzliche Aufbau des Leitfadens ist der Tabelle zu entnehmen, der Inhalt des Leitfadens unterteilt sich in:

- ► Zielsetzungen und „Anforderungsprofil“ des Leitfadens;
- ► Anwendung des Leitfadens in der Praxis;
- ► Grundlegender Aufbau des Leitfadens;
- ► Berechnungsverfahren für den Endenergiebedarf.



(Quelle: OIB- Leitfaden „Energietechnisches Verhalten von Gebäuden“, Vers. 2.5)

Vorstehende Abbildung zeigt graphisch die einzelnen Teile des Leitfadens, wobei zum Verständnis der einzelnen, zu berücksichtigenden Energieaufwendungen und deren Bilanzierung folgende Begriffe wesentlich sind:

Heizwärmebedarf (HWB) Wärme, die den konditionierten Räumen zugeführt werden muss, um die mittlere Innentemperatur einzuhalten.

Kühlbedarf (KB) Wärme, die den konditionierten Räumen entzogen werden muss, um die Solltemperatur der gekühlten Räume (Kühlgrenztemperatur) einzuhalten.

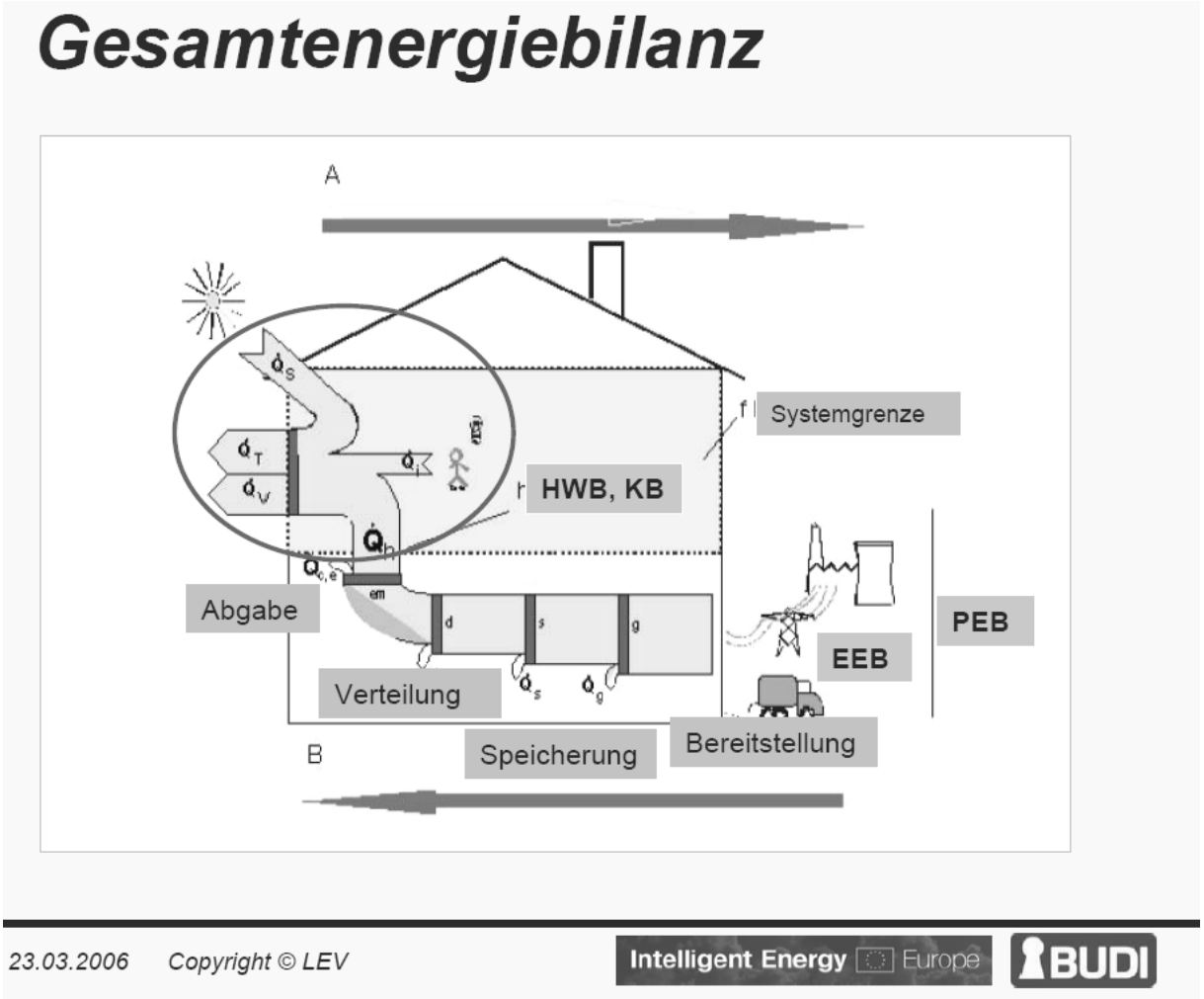
Nutzenergiebedarf (NEB) Rechnerisch ermittelter Energiebedarf, ermittelt an der Systemgrenze des betrachteten Gebäudes, der sich ergibt, wenn das Gebäude mit

der im Nutzungsprofil festgelegten Vorgaben konditioniert wird (bestehend aus Heizwärmebedarf, Kühlbedarf, energetische Luftaufbereitung der RLT-Anlage für Kühlen, Heizen, Befeuchten und Entfeuchten, Beleuchtung, Warmwasserbereitung).

Endenergiebedarf (EEB) Energiemenge, die dem Heizsystem und allen anderen energietechnischen Systemen zugeführt werden muss, um den Heizwärmebedarf, den Kühlbedarf sowie die erforderlichen Komfortanforderungen an Belüftung, Beleuchtung, Be- und Entfeuchtung decken zu können.

Heizenergiebedarf (HEB) Jener Teil des Endenergiebedarfs, der für die Heizungs- und Warmwasserversorgung aufzubringen ist.

Primärenergiebedarf (PEB) Energiemenge, die zur Deckung des Endenergiebedarfs benötigt wird, unter Berücksichtigung der zusätzlichen Energiemenge, die in vorgelagerten Prozessketten außerhalb der Systemgrenze „Gebäude“ aufgebracht werden muss.



(Quelle: DI Heidrun Stückler, LandesEnergieVerein, Vortrag ZT-Forum Graz, 2006)

3.3.3.2 Anwendungsfälle des Leitfadens

Für folgende Anwendungsfälle gibt es eine unterschiedliche Handhabung des Leitfadens:

Fall 1: Baurechtliches Verfahren – Neubau/umfassende Sanierung – Wohngebäude (detailliertes Aufnahmeverfahren)

Fall 2 a: Baurechtliches Verfahren – Neubau/umfassende Sanierung – technisch konditionierte Nicht-Wohngebäude (detailliertes Aufnahmeverfahren)

Fall 2 b: Baurechtliches Verfahren – Neubau/Bestand – natürlich konditionierte Nicht-Wohngebäude (detailliertes Aufnahmeverfahren)

Fall 3: Erstellung des Energieausweises für Wohngebäude im Bestand (vereinfachtes Aufnahmeverfahren)

Fall 4 a: Erstellung des Energieausweises für technisch konditionierte Nicht-Wohngebäude im Bestand (vereinfachtes Aufnahmeverfahren)

Fall 4 b: Erstellung des Energieausweises für natürlich konditionierte Nicht-Wohngebäude im Bestand (vereinfachtes Aufnahmeverfahren)

Für die obgenannten Anwendungsfälle sind folgende Bestandteile des Leitfadens erforderlich (jeweils mit „x“ markiert):

Teil des Leitfadens	Fall					
	1	2 a	2 b	3	4 a	4 b
A. Heizwärmebedarf (HWB)/Kühlbedarf (KB)	x	x	x	x	x	x
B. Nutzenergiebedarf der energetischen Luftaufbereitung (RLT-Anlagen)		x			x	
C. Endenergiebedarf für Heizung und Warmwasser (HEB)	x	x	x	x	x	x
D. Endenergiebedarf für die Kühlung und Luftförderung		x			x	
E. Endenergiebedarf für die Beleuchtung		x	x		x	x
F. Berechnung des gesamten Endenergiebedarfs (EEB)	x	x	x	x	x	x
G. Referenzausstattung	x	x	x			
I. Klimadaten	x	x	x	x	x	x
J. Wärmebrückenkatalog	x[1])	x[1])	x[1])			

Teil des Leitfadens	Fall					
	1	2a	2b	3	4a	4b
K. Nutzungsprofile	x	x	x	x	x	x
L. Vereinfachtes Aufnahmeverfahren				x	x	x
[1]) gilt nur in jenen Fällen, wenn die Wärmeverluste über Wärmebrücken nicht über den pauschalen Ansatz gemäß Teil A des Leitfadens ermittelt werden						

(Quelle: OIB- Leitfaden „Energietechnisches Verhalten von Gebäuden“, Vers. 2.5)

Je nach Anwendungsfall wird also nach diesem Verfahren der Gesamtenergieeinsatz eines Gebäudes unter Berücksichtigung der Bereitstellung, Speicherung, Verteilung und Abgabe bilanziert, wie der nachfolgenden Darstellung sehr verständlich entnommen werden kann.

3.3.3.3 Nutzenergiebedarf

Der Nutzenergiebedarf berechnet sich dabei aus der **Summe der Bilanzen:**

- Heizwärmebedarf (HWB),
- Kühlbedarf (KB),
- Nutzenergie der energetischen Luftaufbereitung der RLT-Anlagen für Kühlen, Heizen, Befeuchten und Entfeuchten,
- Nutzenergie der Beleuchtung,
- Nutzenergie der Warmwasseraufbereitung,

3.3.3.4 Endenergiebedarf

Der Endenergiebedarf berechnet sich aus **der Summe der Bilanzen:**

- Heizenergiebedarf – HEB (konventionelle Heizung, Warmwasser und Luftheizung),
- Kühlenergiebedarf – KEB (konventionelle Kühlung und Luftkühlung),
- Endenergie der Be-und Entfeuchtung,
- Endenergie der Beleuchtung (entspricht der Nutzenergie für die Beleuchtung aus Teil E),
- Endenergie der Warmwasseraufbereitung (im HEB enthalten).

3.3.3.5 Nutzungsprofile

Je nach Nutzungsprofil (gemäß Teil K. des Leitfadens) findet die Richtlinie auf insgesamt neun verschiedene Gebäudekategorien Anwendung:

Tabelle K-1: Nutzungsprofil

Übersicht der Nutzungsprofile			Nutzungszeiten										Raumkonditionierung				Luftwechsel		Beleuchtung	interne Wärmequellen [2)]				Warmwasser
			tägliche Nutzungszeit $t_{Nutz,d}$	Nutzungstage pro Jahr $d_{Nutz,a}$	Nutzungsstunden zur Tageszeit pro Jahr $t_{Tag,a}$	Nutzungsstunden zur Nachtzeit pro Jahr $t_{Nacht,a}$	tägliche Betriebszeit der RLT Anlage $t_{BLT,d}$	Betriebstage der RLT Anlage pro Jahr $d_{BLT,a}$	tägliche Betriebszeit der Heizung $t_{h,d}$	Betriebstage der Heizung pro Jahr $d_{h,a}$	Tägliche Betriebszeit der Kühlung $t_{c,d}$	Betriebstage der Kühlung pro Jahr $d_{c,a}$	Mittlere Innentemperatur/Raumsolltemperatur	Mittlere Innentemperatur von unkonditionierten Räume θ_{Iu}	Kühlgrenztemperatur θ_{ic}	Feuchteanforderung x	Fensterlüftung: Hygienische Luftwechsel	Mechanische Lüftung: Hygienische Luftwechsel in der Nutzungszeit	Wartungswert der Beleuchtungsstärke E_m	infolge Personen und Geräte (Winter) q_{LKWB}	Vorschlag bisher	infolge Personen und Geräte (Winter) q_{LKWB}	infolge Personen und Geräte (Sommer) q_{LKB}	Warmwasserwärmebedarf wwwb
Gebäudekategorie RL6	Nutzungszonen	Nr.	[h/d]	[d/a]	[h/a]	[h/a]	[h/d]	[d/a]	[h/d]	[d/a]	[h/d]	[d/a]	[°C]	[°C]	[°C]	[-]	[1/h]	[1/h]	[1/h]	[W/m²]	[W/m²]	[W/m² BGF_h]	[W/m² BGF_h]	[W/m² BGF_h]
Wohngebäude	Wohngebäude	1	24	365	-	-	24	365	24	365	-	-	20	13	-	-	0,40	0,40	-			3,75	-	35,0
Bürogebäude	Bürogebäude	2	12	269	2970	258	14,0	269	14	269	12	269	20	13	26	m.T. [1)]	1,20	2,00	380	3,00	3,00	3,75	7,50	17,5
Unterrichtsgebäude	Kindergarten und Pflichtschulen	3	12	269	2860	368	14,0	269	14	269	12	269	20	13	26	m.T. [1)]	1,20	2,00	300	3,00	3,00	3,75	7,50	35,0
	Höhere Schulen und Hochschulen	4	12	269	2930	298	14,0	269	14	269	12	269	20	13	26	m.T. [1)]	1,80	3,00	300	6,00	5,00	7,50	11,25	35,0
Krankenhäuser	Krankenhäuser	5	24	365	5020	3740	24,0	365	24	365	24	365	20	13	26	m.T. [1)]	2,00	2,00	240	6,00	5,00	7,50	11,25	105,0
	Pflegeheime	6	24	365	5020	3740	24,0	365	24	365	24	365	20	13	26	m.T. [1)]	1,00	1,00	240	3,00	3,00	3,75	7,50	70,0
Beherbergungs-stätten	Pensionen	7	12	365	1550	2830	14,0	365	14	365	12	365	20	13	26	m.T. [1)]	0,60	1,00	200	3,00	2,00	3,75	3,75	35,0
	Hotels	8	12	365	1550	2830	14,0	365	14	365	12	365	20	13	26	m.T. [1)]	1,20	2,00	200	6,00	4,00	7,50	7,50	35,0
Gaststätten	Gaststätten	9	12	365	3130	1250	14,0	365	14	365	12	365	20	13	26	m.T. [1)]	2,00	3,50	200	9,00	8,00	7,50	15,00	17,5
Veranstaltungsstätten	Veranstaltungsstätten	10	7	365	1295	1260	9,0	365	9	365	7	365	20	13	26	m.T. [1)]	1,80	5,00	390	6,00	5,00	7,50	15,00	35,0
Sportanalge/-halle	Sportanlage/-halle	11	12	365	3690	690	14,0	365	14	365	12	365	20	13	26	m.T. [1)]	3,00	5,00	220	6,00	5,00	7,50	7,50	70,0
Verkaufsstätten	Gebäude des Groß- und Einzelhandels	12	12	317	2970	834	14,0	317	14	317	12	317	20	13	26	m.T. [1)]	1,80	3,00	215	4,00	4,00	3,75	7,50	17,5

(Quelle: OIB- Leitfaden „Energietechnisches Verhalten von Gebäuden“, Vers. 2.5)

3.3.4 Energieausweis – Muster

Je nach der Anwendung für Wohngebäude und Nicht-Wohngebäude soll nach den Vorgaben des Leitfadens der Energieausweis wie folgt aussehen, wobei die erste Seite für beide Fälle ident sein wird. Lediglich auf der zweiten Ergebnisseite wird es Unterscheidungen geben.

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß ÖNORM H 5055
und Richtlinie 2002/91/EG

Logo

GEBÄUDE

Gebäudeart	Einfamilienhaus	Erbaut	2002
Gebäudezone		Katastralgemeinde	Dornbirn
Straße	Schillerstraße 1	KG-Nummer	465
PLZ/Ort	6850 Dornbirn	Einlagezahl	23
Eigentümer	Karl Schallhas GmbH	Grundstücksnummer	154

HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)

A ++
A +
A
B
C
D
E
F
G

HWB-ref = 57,09 kWh/m²a

ERSTELLT

Ersteller	Robert Gernhart	Ausstellungsdatum	13.03.2006
Organisation	Institut für Bautechnik	Gültigkeitsdatum	13.03.2016
Geschäftszahl		Unterschrift	

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

EA-01-2006-SW-a 1
EA-WG
08. 10. 2006

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß ÖNORM H 5055 und Richtlinie 2002/91/EG

Logo

GEBÄUDEDATEN

Bruttogeschossfläche	192,00 m²
beheiztes Bruttovolumen	576,0 m³
charakteristische Länge (lc)	1,33 m
Kompaktheit (A/V)	0,75 1/m
mittlerer U-Wert (Um)	0,34 W/m²K
LEK-Wert	31

KLIMADATEN

Klimaregion	N
Seehöhe	172 m
Heizgradtage	3461 Kd
Heiztage	226 d
Norm-Außentemperatur	−12° C
mittlere Innentemperatur	20° C

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima zonenbezogen	Referenzklima spezifisch	Standortklima zonenbezogen	Standortklima spezifisch	Anforderungen	
HWB	10960,7 kWh/a	57,1 kWh/m²a	11400,9 kWh/a	59,4 kWh/m²a	65,0 kWh/m²a	erfüllt
WWWB	2452,8 kWh/a	12,8 kWh/m²a	2452,8 kWh/a	12,8 kWh/m²a		
HTEB-RH			1597,6 kWh/a	8,3 kWh/m²a		
HTEB-WW			5493,7 kWh/a	28,6 kWh/m²a		
HTEB			7091,2 kWh/a	36,9 kWh/m²a		
HEB-WG			20944,9 kWh/a	109,1 kWh/m²a		
EEB			20944,9 kWh/a	109,1 kWh/m²a		
PEB						
CO_2						

ENERGIETACHOMETER

Heiztechnikenergiebedarf

0 100 200 300 400

36,9

Endenergiebedarf

0 100 200 300 400

109,1

ERLÄUTERUNGEN

Heiztechnikenergiebedarf (HTEB): Energiemenge die bei der Wärmeerzeugung und -verteilung verloren geht.

Endenergiebedarf (HEB = EEB): Energiemenge die dem Energiesystem des Gebäudes für Heizung und Warmwasserversorgung inklusive notwendiger Energiemengen für die Hilfsbetriebe bei einer typischen Standardnutzung zugeführt werden muss.

Heizwärmebedarf (HWB): Vom Heizsystem in die Räume abgegebenen Wärmemenge die benötigt wird, um während der Heizsaison bei einer standardisierten Nutzung eine Temperatur von 20°C zu halten.

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

EA-01-2006-SW-e 2
EA-WG
08. 10. 2006

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

gemäß ÖNORM H 5055 und Richtlinie 2002/91/EG

OIB

Logo

GEBÄUDEDATEN

Bruttogeschossfläche	192,00 m²
beheiztes Bruttovolumen	576,0 m³
charakteristische Länge (lc)	1,33 m
Kompaktheit (A/V)	0,75 1/m
mittlerer U-Wert (Um)	0,34 W/m²K
LEK-Wert	31

KLIMADATEN

Klimaregion	N
Seehöhe	172 m
Heizgradtage	3461 Kd
Heiztage	226 d
Norm-Außentemperatur	−12°C
mittlere Innentemperatur	20°C

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima zonenbezogen	Referenzklima spezifisch	Standortklima zonenbezogen	Standortklima spezifisch	Anforderungen	
HWB-WG	10960,7 kWh/a	57,1 kWh/m²a	11400,9 kWh/a	59,4 kWh/m²a	65,0 kWh/m²a	erfüllt
HWB-NWG(v)	10960,7 kWh/a	19,0 kWh/m³a	11400,9 kWh/a	19,8 kWh/m³a	22,5 kWh/m³a	erfüllt
HWB-NWG(e)	8200,5 kWh/a	14,2 kWh/m³a	8563,5 kWh/a	14,9 kWh/m³a		
WWWB	2452,8 kWh/a	12,8 kWh/m²a	2452,8 kWh/a	12,8 kWh/m²a		
NERLT-H				0,0 kWh/m²a		
KB						
NERLT-K				0,0 kWh/m²a		
NERLT-D				0,0 kWh/m²a		
NE				0,0 kWh/m²a		
HTEB-RH			1597,6 kWh/a	8,3 kWh/m²a		
HTEB-WW			5493,7 kWh/a	28,6 kWh/m²a		
HTEB			7091,2 kWh/a	36,9 kWh/m²a		
KTEB						
HEB-WG						
HEB-NWG						
KEB-NWG						
RLTEB-NWG				0,0 kWh/m²a		
BeLEB-NWG						
EEB						
PEB						
CO_2						

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

EA-H-2006-SW-a 2
EA-NWG
08. 10. 2006

(Quelle: OIB- Leitfaden „Energietechnisches Verhalten von Gebäuden“, Vers. 2.5)

3.4 Energieausweis – Auswirkungen auf den Wert der Immobilie

3.4.1 Markttransparenz – Verkehrswert

Die Einführung des Energieausweises wird bei neuen und bestehenden Gebäuden für eine **größere Markttransparenz** sorgen und höchstwahrscheinlich einen **Wettbewerb in Gang** setzen, nachdem zukünftig der Umstand der Energiekosten stärker in die Immobilienbewertung eingehen wird (siehe Kapitel 1.4.). Käufer oder Mieter werden aufgrund der im Energieausweis dargestellten Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes bei der Wahl ihres neuen Domizils bereits die zu erwartenden Heiz- und Warmwasserkosten sowie die übrigen Energiekosten in ihre Überlegungen einbeziehen können. Der Ausweis wird als **„Gütesiegel" bei Kauf- oder Mietentscheidungen** eine zunehmende Bedeutung im Immobilienmarkt erlangen. Immobilien mit hohen Energiekosten werden schlechter zu vermieten oder zu veräußern sein. Eigentümer hingegen, die in die energetische Sanierung investieren, werden belohnt werden, da sie die gute energetische Qualität ihrer Gebäude durch den Energieausweis verlässlich dokumentieren können. Inwieweit der Energieausweis in Verbindung mit den begleitenden Verbesserungsvorschlägen bei den Gebäudeverantwortlichen zu Innovations- und Investitionsanreizen in ihren Gebäudebeständen führen wird, dürfte maßgeblich von den mit der Einführung verbundenen, politischen Rahmenbedingungen abhängen. Bei der Verkehrswertermittlung (siehe Kapitel 2.3.2.) bebauter Grundstücke werden die wesentlichen, durch den Energieausweis gemäß EU-Gebäuderichtlinie vermittelten Informationen, wie

- Heizwärmebedarf (Qualität der Gebäudehülle),
- Endenergiebedarf (verbrauchsorientierter Maßstab) und
- CO_2-Emissionen

nicht unberücksichtigt bleiben können und im Verkehrswertgutachten vom Gutachter/Sachverständigen in einer nachvollziehbaren Form darzustellen sein.

3.4.2 Auswirkungen auf bestehende Mietverhältnisse

Wie wird im speziellen Fall nun die Wirkung des Energieausweises auf Mietverhältnisse von Altbauwohnungen sein? Könnten nun etwa Mieter, basierend auf den Feststellungen im Energieausweis Mietminderungsansprüche geltend machen oder den Vermieter zur Herstellung eines energiegünstig(er)en Zustands der Mietsache verpflichten?

Hier die Antwort eines Ziviltechnikers (und daher Nicht-Juristen): derartige Befürchtungen sind im Wesentlichen unbegründet. Warum? Die EU-Richtlinie besagt, dass der Energieausweis lediglich der Information dient. Für bestehende Mietverhältnisse dürfte daher die Einführung des Energieausweises – mit Ausnahme des Rechts des Mieters auf Vorlage desselben (siehe EAVG Kapitel 3.2.2.) – keine direkte Auswirkung haben. Der Vermieter sollte allerdings darauf achten, im Zuge der Neuvermietung die Informationen aus dem **Energieausweis nicht zum Inhalt des Mietverhältnisses** zu machen, ansonsten wäre diese Information als Beschaffenheit der Mietsa-

che vereinbart und damit einklagbar (Mietminderung, Schadenersatz), wenn die Mietsache nicht den im Energieausweis genannten Werten entspricht. Es sollte daher der Vermieter den Energieausweis im Falle der **Neuvermietung** tunlichst **nicht als Anlage** zum Vertrag nehmen! Wer ganz sicher gehen will, sollte in den Vertrag eine Klausel aufnehmen, dass der Energieausweis lediglich der Information dient und sein Inhalt nicht Teil der Beschreibung der Mietsache ist.

Sicherlich werden Mieter versuchen, bei **Überprüfung der Heizkostenabrechnung** diese mit den Angaben im Energieausweis zu vergleichen und die Heizkosten nur bis zu diesem ausgewiesenen Gesamtenergieverbrauch zahlen zu wollen. Aus technischer Sicht geht aber diese Argumentation ins Leere, denn sie **berücksichtigt nicht das Mieterverhalten,** da der Vermieter keinen Einfluss auf das Heiz- und Lüftungsverhalten des Mieters nehmen kann, durch das Energie verschwendet werden kann, auch wenn das Gebäude noch so günstige Energie-Kennwerte aufweist.

Wenn der Mietgegenstand nicht den aktuellen, bauphysikalischen und heizungstechnischen Regeln der Technik entspricht und keine gesonderte Beschaffenheitsvereinbarung mit dem Mieter geschlossen wurde, so ist der Vermieter nicht verpflichtet, die Wohnung zur Einhaltung dieser Vorschriften nachzurüsten. Der Mieter kann lediglich erwarten, dass der Mietgegenstand einen Wohnstandard aufweist, der der üblichen Ausstattung vergleichbarer Wohnungen entspricht, wobei Alter, Ausstattung und Art des Gebäudes, aber auch die Höhe des Mietzinses zu berücksichtigen ist. **Mit den Anforderungen an Neubauten können Altbauten nicht verglichen werden.** Deswegen kann daraus keine Verpflichtung des Vermieters zur allgemeinen Modernisierung der Wohnung auf den neuesten Stand der Technik abgeleitet werden. Allerdings darf der Mieter erwarten, dass die angemietete Wohnung eine Lebensweise zulässt, die (dort) seit Jahrzehnten üblich ist und dem allgemeinen Lebensstandard entspricht. Wenn eine Wohnung beheizbar ist und mit der vorhandenen Heizung ausreichende Temperaturen erzielt werden können, auch wenn der Verbrauch an Heizenergie sehr hoch sein sollte, ist der Standard einer Altbauwohnung gegeben.

Der zukünftige Energieausweis muss **Empfehlungen für Verbesserungsmaßnahmen** der (Alt)Immobilie beinhalten, eine Modernisierungspflicht des Vermieters in energetischer Hinsicht, die der Mieter erzwingen könnte, besteht aber nicht. Der Vermieter ist lediglich zur Erhaltung der Mietsache verpflichtet (siehe Kapitel 4.4.).

Ohne Zweifel wird aber auch bei der Bestandsimmobilie die Transparenz des Energieverbrauchs zukünftig einen **Einfluss auf den Wert der Immobilie** haben. Mieter werden bei Anmietung einer Wohnung besser das Verhältnis zwischen Heizkosten und Grundmiete bewerten können. Immobilien mit hohen Energiekosten werden zukünftig schlechter zu vermieten sein. Gebäude mit günstigeren Energieeigenschaften und damit geringeren Heizkosten, werden daher bei vergleichbarer Lage, Ausstattung und Größe leichter vermietbar sein. Entsprechend werden Käufer bei ungünstiger Gesamtenergieeffizienz nur zur Zahlung eines geringeren Kaufpreises bereit sein. Hier liegen die eigentlichen Risiken des Energieausweises, die zu einer Herabsetzung des allgemeinen Miet- und Kaufpreisniveaus führen können.

3.4.3 Energiemanagement-Systeme

Für umsichtige und vorausschauende Gebäudeverantwortliche sollte der Energieausweis aber die Initialzündung sein, im Hinblick auf die nachhaltige, permanente Steigerung der Gesamtenergieeffizienz und damit Senkung der Energiekosten mit Hilfe eines geeigneten und funktionell umfassenden Energiemanagement–Systems samt eines rechtlich, technisch, kaufmännisch und organisatorisch abgestimmten Ansatzes im Sinne eines „Continuous Improvement“ die **Energiestruktur** des Gebäudes permanent zu **verbessern** und gleichzeitig den Nutzern (Mietern) dazu ein zeitnahes Reporting über ihren Wärme-, Wasser- und Stromverbrauch zu gewährleisten. Allein die Einführung eines solchen Systems bringt im Allgemeinen **10 bis 20% Energieeinsparung,** noch ohne Sanierung der mittels dieses Systems aufgedeckten Schwachstellen. Zur Umsetzung selbst gibt es seit einiger Zeit interessante und kostengünstige Lösungen, die nachstehend an einem Beispiel vorgestellt wird.

3.4.3.1 Umsetzung eines Energiemanagement-Systems

Die Umsetzung eines Energiemanagement-Systems erfolgt normalerweise in drei Schritten:

- **Installation** eines kostengünstigen **Systems zur Erfassung** von Verbrauchs- und ausgewählten Messdaten;
- **Erstellung** eines **Energieausweises** zum besseren Verständnis von Gebäude und energetischen Struktur im Betrieb;
- **Einrichtung** eines Systems zur – für die Nutzer – anschaulichen **Darstellung** des Verbrauchs und deren Analyse.

3.4.3.2 Handlungsfelder

Für die Entwicklung und nachhaltige Umsetzung ganzheitlicher und optimierter Energiekonzepte wurden von Prof. Schmidt [9] fünf Handlungsfelder identifiziert:

- **1. Energiekonzept**

mit den Schritten:
  - Grundlagen (Bestandsaufnahme, Anforderungen)
  - Maßnahmenplan (Vorschläge, Kostenschätzung)
  - Integrierte Prioritäten- und Zeitplanung
  - Erfolgskontrolle nach Durchführung der Maßnahmen (Soll/Ist-Vergleich)

- **2. Energiecontrolling**

mit den Schritten:
  - Bestandserfassung (zB technischer Zustand, Heizkurve)
  - Aufbau einer Messinfrastruktur für eine differenzierte Erfassung und Dokumentation
  - Monitoring des Energieverbrauchs und der Kosten

sowie mit den Zielen:
- zeitnahe und verursachergerechte Messung und Dokumentation des Verbrauchs
- Halten des Energieverbrauchs und der -kosten innerhalb der Soll-Werte
- Fehlentwicklungen, Störungen und Risiken frühzeitig erkennen
- Eingreifen mit gezielten Maßnahmen

▶ **3. Betriebsführung mit Maßnahmen**

wie:
- Durchführung von Inspektions- und Wartungsarbeiten
- Kontrolle der Beleuchtungsstärken
- Abschaltung oder Einschränkung der Beheizung in untergeordneten oder nicht genutzten Räumen
- Anpassung der Betriebsparameter

▶ **4. Energiebeschaffung, Abrechnung und Vertragsmanagement**

zur:
- wirtschaftlichen Gestaltung der Tarifmodelle
- Überprüfung der Energierechnungen
- Anpassung bei Änderungen an der Anlage bzw deren Nutzung
- kontinuierlichen Vertragsüberwachung

▶ **5. Beeinflussung des Nutzerverhaltens**

durch:
- Fortbildung des technischen Betriebspersonals
- Schaffung von Anreizsystemen
- Mitarbeiterworkshops zur Energieeinsparung
- Implementierung eines Vorschlagswesens

Um in diesen Handlungsfeldern effektiv tätig werden zu können sind drei **Voraussetzungen** nötig:

▶ eine profunde Kenntnis des Gebäudes, seiner Anlagen und deren Betriebes selbst;

▶ eine Erfassung des Verbrauchs samt der sie beeinflussenden Parameter in einer hohen zeitlichen Auflösung;

▶ eine für die Nutzer anschauliche Darstellung des Verbrauchs und deren Analyse.

Mit Hilfe neuer, kostengünstiger Technologien ist es gelungen, Energiemanagement nicht nur für energieintensive Gebäude sondern auch für die Wohnungswirtschaft attraktiv zu machen. Der Energieausweis wird das Mittel zum Verständnis der energetischen Struktur des Gebäudes sein.

3.4.3.3 Verbrauchserfassung

Um Energiemanagement auf breiter Basis einführen zu können, waren als Voraussetzung kostengünstige Geräte zur Erfassung, Übertragung und Auswertung von

Energieverbrauchsdaten und weiterer energierelevanter Messdaten nötig. Diese gibt es nun. **Vorteile** einer detaillierten **Verbrauchserfassung** sind:

- Die automatische Verbrauchsdatenerfassung **erspart Zeitaufwand** für Ablesung und kann nahezu beliebig oft durchgeführt werden.
- **Energie- und Wasserbedarf** der Gebäude werden laufend **kontrolliert.**
- **Unnötiger Verbrauch,** etwa durch tropfende Wasserhähne, defekte WC-Spülungen, fehlende Nachtabsenkung oder überhöhte Raumtemperaturen, werden zeitnah erkannt und können so **korrigiert** werden.
- Es werden Energie- und Wasserbedarf reduziert und daher **Kosten eingespart.**
- Die **Verbrauchsdaten** werden anonym und objektiv ausgewertet und den Nutzern **anschaulich präsentiert.**
- Die **Ergebnisse** sind jederzeit nachvollziehbar **dokumentiert.**
- **Weitere Einsparpotentiale** der Gebäude werden kalkulierbar.
- Es gibt einen **Innovationsschub** und eine Vorbildwirkung für Andere.

3.4.3.4. Energieampeln zur Darstellung

Wie sollte nun der gemessene Energieverbrauch sinnvoller- und verständlicherweise insbesondere den Nutzern/Mietern vermittelt werden?

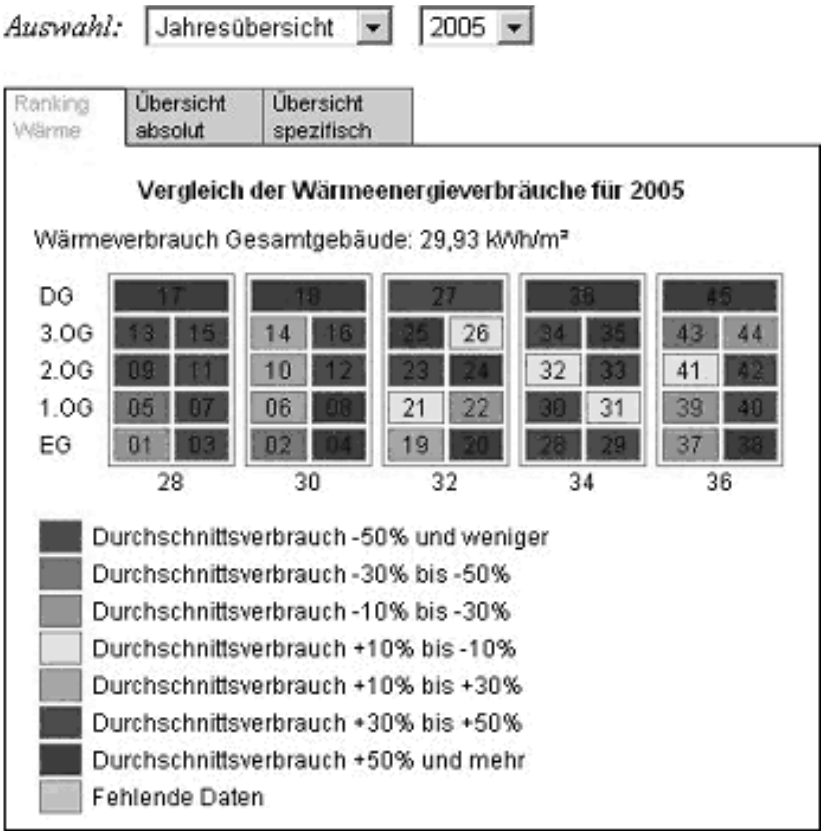
Energieampeln sind der Versuch, Aussagen zum Energieverbrauch leicht verständlich darzustellen. Dies wird etwa dadurch erreicht, dass

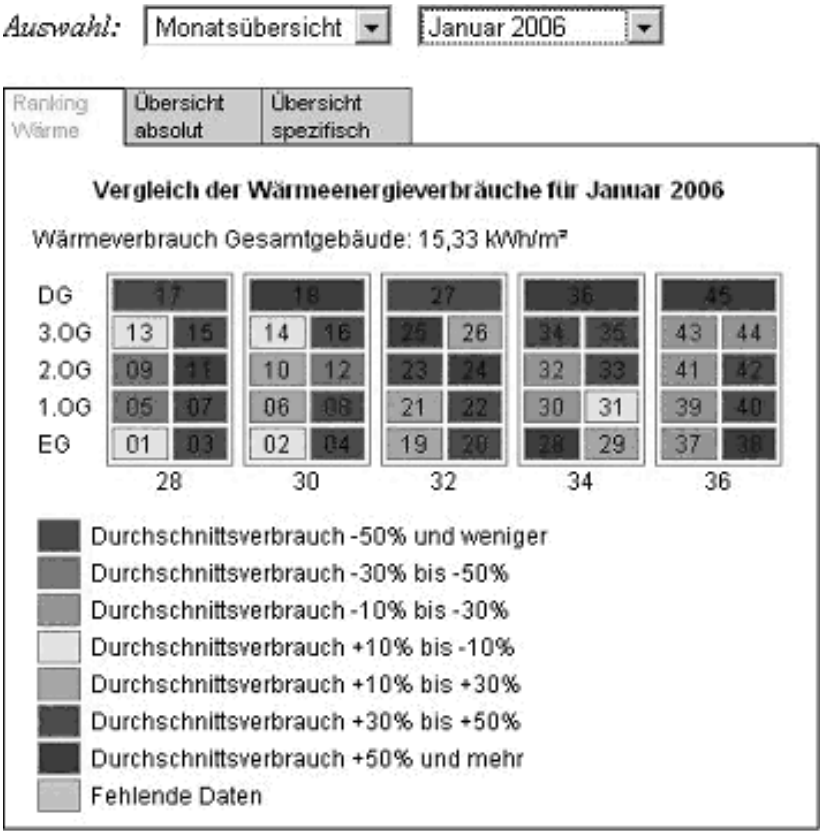
- man sich bei der Darstellung auf das Wesentliche beschränkt („alles im grünen Bereich“, „Vorsicht, es gibt eine Tendenz zu negativen Entwicklungen“ oder „es sind dringend Aktionen nötig“),
- die Daten wahlweise im räumlichen, zeitlichen oder auch fachlichen Kontext dargestellt werden,
- einfache Hilfen, wie etwa Vergleichswerte aus Benchmarks, oder Bedarfsberechnungen mit angegeben werden.

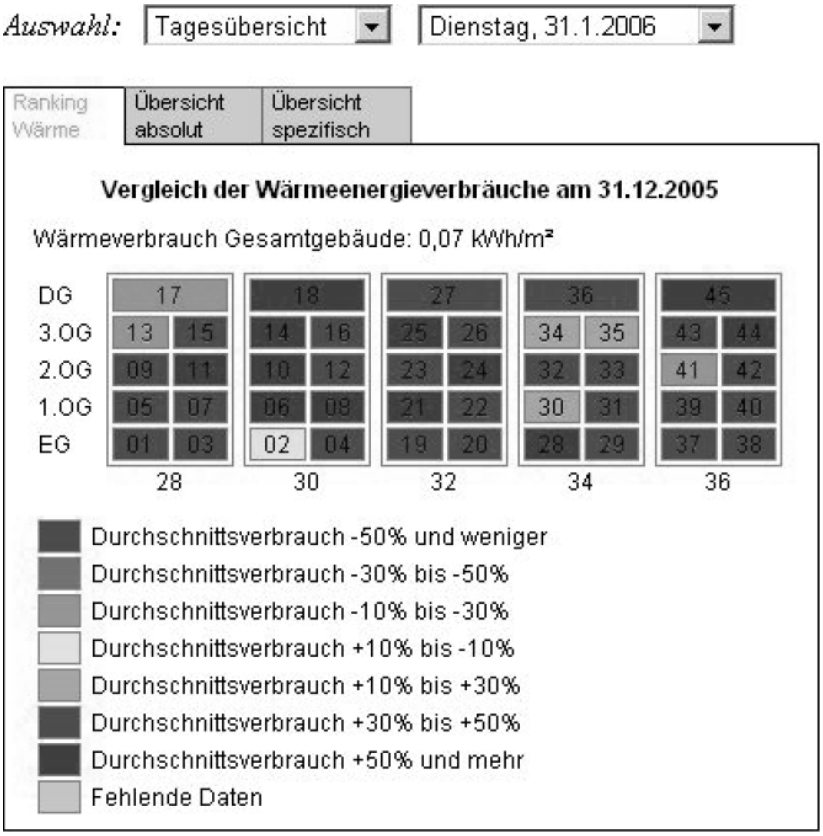
3.4.3.5 Energieampel im Einsatz

Am **Beispiel eines konkreten Wohngebäudes** sollen Funktion und Wirkung des Energiemanagement-Systems sowie der Energieampel gezeigt werden: Die Liegenschaft umfasst 5 Gebäude mit je 9 Wohnungen, verteilt auf 5 Stockwerke. Die gesamte Wohnnutzfläche beträgt 4.258 m². Die Gebäude wurden im Jahr 2000 bezugsfertig. Die Verbrauchsdaten werden seit August 2005 in Intervallen von 6 Stunden auch für die Energieampel erfasst.

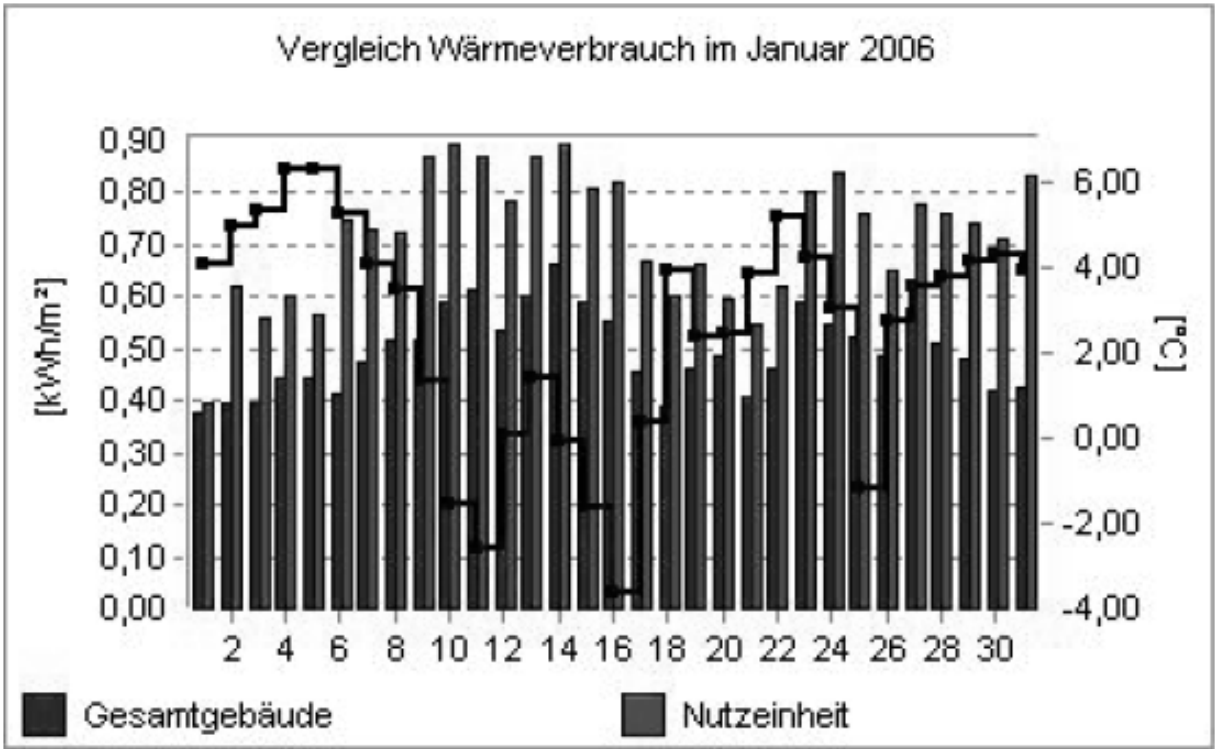
Die Ampel aus der Sicht des Gebäudeverantwortlichen (Energiemanagers) zeigt für die gesamte Liegenschaft Tages-, Monats- oder Jahresmittelwerte an:

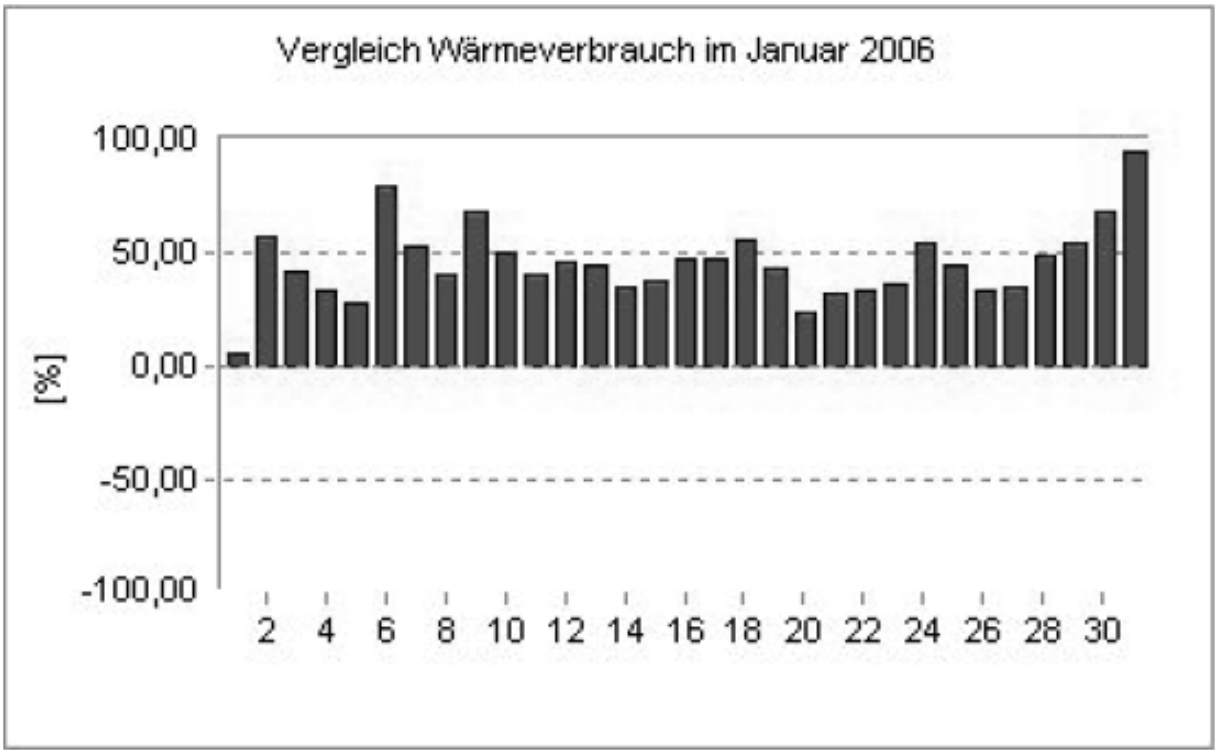



Auswahl:
Monatsübersicht
Januar 2006
Ranking Wärme
Übersicht absolut
Übersicht spezifisch
Vergleich der Wärmeenergieverbräuche für Januar 2006
Wärmeverbrauch Gesamtgebäude: 15,33 kWh/m²
DG
3.OG
2.OG
1.OG
EG
28
30
32
34
36
Durchschnittsverbrauch -50% und weniger
Durchschnittsverbrauch -30% bis -50%
Durchschnittsverbrauch -10% bis -30%
Durchschnittsverbrauch +10% bis -10%
Durchschnittsverbrauch +10% bis +30%
Durchschnittsverbrauch +30% bis +50%
Durchschnittsverbrauch +50% und mehr
Fehlende Daten


Auswahl:
Tagesübersicht
Dienstag, 31.1.2006
Ranking Wärme
Übersicht absolut
Übersicht spezifisch
Vergleich der Wärmeenergieverbräuche am 31.12.2005
Wärmeverbrauch Gesamtgebäude: 0,07 kWh/m²
DG
3.OG
2.OG
1.OG
EG
28
30
32
34
36
Durchschnittsverbrauch -50% und weniger
Durchschnittsverbrauch -30% bis -50%
Durchschnittsverbrauch -10% bis -30%
Durchschnittsverbrauch +10% bis -10%
Durchschnittsverbrauch +10% bis +30%
Durchschnittsverbrauch +30% bis +50%
Durchschnittsverbrauch +50% und mehr
Fehlende Daten

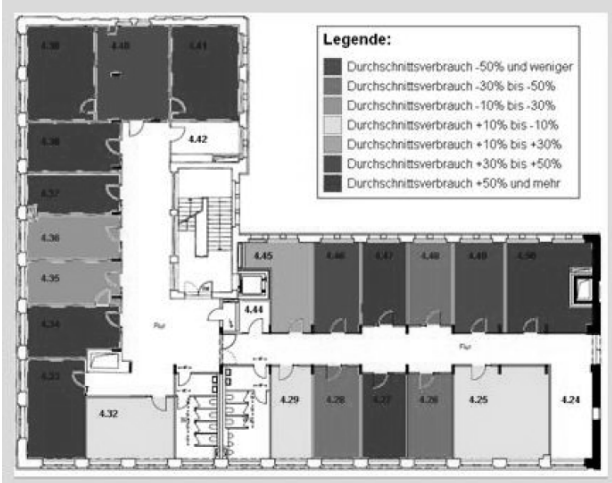
Die Ampel aus der Sicht der Nutzer (Bewohner) erlaubt nur Daten der eigenen Wohnung zu sehen. Sie zeigt ebenfalls Tages-, Monats- oder Jahresmittelwerte an. Als Beispiel zeigen die folgenden Abbildungen die monatlichen Werte für Wasser und Heizenergie für eine bestimmte Wohneinheit.





Das obere Teilbild zeigt den täglichen Verbrauch (kWh/m²) für die gesamte Liegenschaft und die ausgewählte Wohneinheit sowie auf der rechten Skala die gemittelte Außentemperatur. Im konkreten Fall ist hier der Wohnungsverbrauch zu hoch, die Ampel zeigt dies durch die rote Farbe im unteren Teilbild an.

Auch für Büro- und Verwaltungsgebäude eignet sich die Anwendung der Energieampel. Die Abbildung zeigt, wie dem Verwalter und den gewerblichen Mietern des Objekts, zB hier auf dem Gebiet der Raumwärme, die Verbrauchslage topografisch dargestellt wird. Wieder sind Tages-, Monats- und Jahressichten möglich. Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt durch den Verwalter selbst über das Internet-basierende Mieterportal.



3.4.3.6 Ziele bei der Einführung eines Energiemanagements

Ziele bei der Einführung eines intelligenten Energiemanagements sind:

- die **Optimierung des Anlagenbetriebs,** sodass die Energieeffizienz deutlich gesteigert wird und dabei der Komfort zumindest gleich bleibt,
- die **Ausschöpfung des Verbesserungspotentials** durch Beratung und Schulung für Gebäudeverantwortliche unter Beibehaltung der vorhandenen Betriebsmittel und Ausstattungen,
- die **Darstellung** und Bewertung von **Ursachen und Auswirkungen** des Energieverbrauchs, gezielt aufbereitet für Gebäudeverantwortliche und Gebäudenutzer,
- die **Erarbeitung,** Darstellung und Bewertung von **Lösungsvorschlägen** – gemeinsam mit den Gebäudeverantwortlichen,
- der kostenneutrale **Tausch** defekter oder ineffizienter Teile,
- der **Erhalt** zuverlässiger und **dokumentierter Daten** über das Einsparpotential durch Beratung und Schulung von Gebäudeverantwortlichen und Gebäudenutzer.

Aufgrund der bisher gemachten Erfahrung können diese Ziele mit einem relativ geringen Einsatz an finanziellen und personellen Mitteln erreicht werden. Die Mittel lassen sich in der Regel durch Einsparungen innerhalb von 1 bis 2 Jahren refinanzieren.

3.4.3.7 Schritte zur Einführung eines Energiemanagement-Systems

Folgende Schritte haben sich für die Einführung eines intelligenten Energiemanagements bewährt:

- **Auswahl der Gebäude,** in denen intelligentes Energiemanagement eingeführt werden soll. In Frage kommen zB Verwaltungsgebäude, Pflegeheime, Schulen, Miethäuser, Eigentümergemeinschaften.
- In den ausgewählten Gebäuden werden **fernauslesbare Zähler** installiert. Falls bereits digitale Zähler vorhanden sind, die eine mindestens stündliche Auslesung ermöglichen, können diese Zähler und deren Daten über den Datenlogger gleich direkt verwendet werden. Es werden Verbrauchsdaten für Strom, Wärme und Wasser sowie ausgewählte Temperaturen benötigt.
- Die Messwerte und die Verbrauchsdaten werden einmal täglich zu einem Server, der entweder beim Kunden steht oder auch vom Dienstleister betrieben werden kann, gesendet und dort ausgewertet.
- Die ersten drei Monate werden zur Sammlung von Verbrauchsdaten genutzt, um den **gebäudespezifischen Bedarfsverlauf** aufzuzeichnen. Die aufgezeichneten Daten werden über eine Webseite mit Passwortschutz den jeweiligen Nutzern und Gebäudebetreuern zur Verfügung gestellt. Dabei werden für die jeweiligen gebäudespezifische Verbrauchsmuster ermittelt.
- Parallel dazu wird für das Gebäude ein **Energieausweis** erstellt. Dieser Energieausweis ist primär bedarfsorientiert, enthält aber auch ein Benchmarking des Verbrauchs der vergangenen Jahre. Wichtiger Bestandteil sind die Vorschläge zur Verbesserung des Anlagenbetriebes und von Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz des Gebäudes.
- Auf dieser Basis werden gemeinsam mit den Gebäudeverantwortlichen Möglichkeiten der **Bedarfsreduktion** untersucht. Dazu werden mit Hilfe der Visualisierung auf der Website die Verbrauchsdaten analysiert und daraus Maßnahmen für die Bedarfsreduktion abgeleitet.
- Gleichzeitig und sinnvollerweise werden zu jedem Zähler Schwellwerte **(Alarmlimits)** festgelegt, welche den Verbrauch nach oben und unten „eingrenzen“ (zB +/- 5 Prozent vom Normalwert). Werden diese Alarmlimits erreicht, so werden Gebäudeverantwortliche per SMS oder E-Mail automatisch verständigt. Sollte der Grund dafür im Nutzerverhalten oder an den technischen Anlagen liegen, kann somit rasch darauf reagiert werden. Wenn sich im Gebäudebetrieb gravierende Nutzungsänderungen ergeben, werden die Schwellwerte unkompliziert an die neuen Bedingungen angepasst.
- Es werden **Energieberichte** in Intervallen erstellt, die mit den Gebäudeverantwortlichen vereinbart wurden (zB monatlich, quartalsweise oder jährlich). Sie enthalten insbesondere ein aktuelles Benchmarking der Verbrauchsdaten. In weiterer Folge werden nicht nur Gebäudeverantwortliche in ressourcen-schonenden Verhaltensweisen geschult, sondern über diese Multiplikatoren auch die jeweiligen Nutzer (Bewohner, Pflegepersonal, Büroangestellte, Lehrer, Schüler) angesprochen.

3.4.3.8 Fazit

Die vorgestellten Maßnahmen und die für die Umsetzung verfügbaren Werkzeuge lassen sich nicht nur in der Wohnungswirtschaft, sondern in nahezu allen Gebäuden einsetzen. Dabei steigt der Nutzen ganz beträchtlich, wenn **auch komplexe Gebäude** mit hohem Verbrauch mit einbezogen werden. Bei diesen können insbesondere auch weitere Maßnahmen zur Erhöhung ihrer Energieeffizienz besser bewertet und nach ihrer Umsetzung nachhaltig überwacht werden. So lassen sich eine dauerhafte Senkung des Energiebedarfes und eine kontinuierliche Anpassung des Verbrauchs an den Bedarf erreichen. Das ist es, was zu Beginn dieses Kapitels mit „Continuous Improvement“ gemeint war! In der Praxis ist das Energiemanagement-Konzept **auf den jeweiligen Einzelfall abzustimmen** und bedarf jedenfalls der individuellen Beratung.

3.5 Schlusswort

Alles in allem wird es zukünftig ohne Energieausweis nicht mehr gehen, der Immobilienmarkt wird sensibilisiert werden und ab der gesetzlichen Verpflichtung wird es heißen:

(Quelle: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) www.dena.de)

Quellenhinweise:

[1] Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, veröffentlicht im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften Nr L 1 S. 65 vom 4. 1. 2003

[2] DI Dr. Christian Rakos, E. V. A. Wien, Artikel, veröffentlicht in bau.zeitung, Ausgabe 43/03

[3] DI Walter Hüttler, E. V. A. Wien, Februar 2003, Artikel, veröffentlicht auf der Homepage der E. V. A.

[4] Roland Kanfer, Report-Verlag GmbH & Co. KG, Februar 2007, Artikel „Harmonie in Vielfalt“, veröffentlicht auf der Homepage von Report online

[5] DI Walter Hüttler, Österreichische Energieagentur – Austrian Energy Agency, März (November) 2006, Artikel, veröffentlicht auf der Homepage der A. E. A.

[6] DI Heidrun Stückler, LandesEnergieVerein, Vortrag vor dem ZT-Forum Graz im März 2006

[7] Klaus P. Lemmer, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Vortrag zum Ausbildungslehrgang „Der Architekt als Sachverständiger“ an der Architektenkammer Baden-Württemberg im Juli 2005

[8] Dirk Meißner, Rechtsanwalt, Berlin, Artikel auf der Homepage http://www.meissner-ra.info, Juli 2006

[9] Prof. Dr.-Ing. habil. F. Schmidt, ennovatis GmbH Stuttgart, Artikel zum Vortrag Intelligente Energiemanagementsysteme Teil 2-V2, März 2007

4. Rechte und Pflichten von Gemeinden als Vermieter

Andrej Grieb

4.1 Allgemeines und Ausgangspunkt

Ziel des Kapitels ist die Darstellung der aktuellen Rechtslage im Zusammenhang mit der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) sowie die Auswirkungen der Neuerungen des MRG durch die Wohnrechtsnovelle 2006 (WRN) auf die Rechte und Pflichten von Gemeinden als Vermieter sowie praktischen Probleme der Umsetzung. Zunächst wird auf die neue Rechtssituation eingegangen.

4.1.1 EU-Gebäuderichtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden

Richtlinien sind neben den Verordnungen die Normen der Europäischen Union, die gesetzesartig Vorschriften beinhalten. Die **Umsetzung** erfolgt teils durch unmittelbare Anwendung in den Mitgliedstaaten (Verordnungen), teils durch die Verpflichtung der Mitgliedstaaten, Richtlinien in nationale Vorschriften (Gesetze) zu transponieren bzw das bisherige innerstaatliche Recht an diese EU-Normen anzupassen.

Dafür ist in Richtlinien ein Datum enthalten, bis zu dem der Inhalt umgesetzt werden muss. Ist ein Mitgliedstaat mit der **Umsetzung säumig,** schafft also bis zu dem festgelegten Datum keine innerstaatlichen Vorschriften, die der Richtlinie entsprechen, dann ist ab diesem Datum die Richtlinie unmittelbar anzuwenden und zwar solange, bis der Mitgliedstaat nicht mehr säumig ist, in dem die entsprechende Vorschrift innerstaatlich in Kraft tritt und der Richtlinie entspricht.

Nach der EPBD sind die Mitgliedstaaten verpflichtet, diese Richtlinie **bis zum 4. 1. 2006 umzusetzen.** Bis zu diesem Zeitpunkt waren die politischen Verhandlungen darüber in Österreich aber noch nicht abgeschlossen. In der Folge wurde das so genannte Energieausweis-Vorlage-Gesetz im Nationalrat beschlossen und – nachdem der Bundesrat keinen Einspruch dagegen erhob – am 3. 8. 2006 im Bundesgesetzblatt kundgemacht. Allerdings tritt dieses Gesetz gemäß § 7 erst dann in Kraft, wenn in sämtlichen Bundesländern entsprechende baurechtliche Vorschriften erlassen wurden, **spätestens aber am 1. 1. 2008.**

Die Besonderheit der gesetzlichen Umsetzung besteht in Österreich in der verfassungsmäßigen **Kompetenzverteilung** bei der **Gesetzgebung.** Das Baurecht gehört zu den Materien, die in der Gesetzgebung den Bundesländern zugewiesen sind. Das bedeutet, dass das EAV-G erst dann in Kraft treten wird, wenn in allen neun Bundesländern die einschlägigen baurechtlichen Gesetze in Kraft treten. Derartige Gesetze wurden bisher in keinem Bundesland erlassen. Sollten nicht bis 1. 1. 2008 einschlägige Landesgesetze in sämtlichen Bundesländern erlassen werden, tritt das EAV-G dennoch in Kraft. Zum wesentlichen Inhalt dieses Gesetzes ist auf Kapitel 3.2.2. hinzuweisen.

In der praktischen Anwendung bedeutet dies, dass ein Gebäudeeigentümer, Wohnungseigentümer, aber auch ein „Bestandgeber“ (das alte Wort für ein Vermieter oder Verpächter), also theoretisch auch ein Hauptmieter der untervermietet, dem Miet- bzw Kaufinteressenten einen **Energieausweis** über das Gebäude **vorzulegen/** in Kopie auszuhändigen hat.

Das setzt voraus, dass für jedes Gebäude (sofern es nicht gemäß § 4 EAV-G nach bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften ausgenommen ist, doch bestehen solche Ausnahmen derzeit nicht) durch einen einschlägig qualifizierten Sachverständigen zunächst ein derartiger Energieausweis erstellt wird. Die **Kosten** dafür hat zunächst jedenfalls der Liegenschaftseigentümer oder bei Wohnungseigentum die so genannte Eigentümergemeinschaft (früher Wohnungseigentümergemeinschaft) zu tragen.

Eine **Überwälzung dieser Kosten** des Energieausweises auf die Mieter im Rahmen der Betriebskosten ist dagegen aufgrund der derzeitigen Rechtslage zu den Betriebskosten im Vollanwendungsbereich des MRG (siehe Kapitel 4.4.2.) nicht gedeckt. Die Kosten sollen nach dem Willen des Gesetzgebers lediglich als Ausgabe in die Hauptmietzinsabrechnung aufgenommen werden können.

4.1.2 MRG in der Fassung der WRN

Die WRN hat im Bereich des Mietrechts eine Reihe von **Änderungen** gebracht, die als Übersicht dargestellt werden:

- die Erweiterung des **Teilanwendungsbereichs** um Gebäudeaufstockungen und Zubauten;
- die Erweiterung der **Erhaltungspflicht** des Vermieters um die Beseitigung erheblicher Gefahren für die Gesundheit der Bewohner des Hauses;
- die Einführung eines **Investitionsersatzanspruchs** des Mieters auch für den Austausch einer defekt gewordenen Heiztherme oder eines defekt gewordenen Warmwasserboilers;
- Erleichterungen für den Mieter bei der Geltendmachung des Investitionsersatzanspruchs;
- eine Regelung über den teilweisen Ausschluss von Eintritts- und Abtretungsrechten bei **Seniorenwohnungen;**
- die Anordnung einer generellen **Rügeobliegenheit des Mieters vor einer Kategorieherabstufung** wegen Unbrauchbarkeit eines Kategoriemerkmals;
- eine Regelung zur **Vermeidung eines ungewollt unbefristeten Mietverhältnisses** bei einmalig unterbliebener Auflösung eines befristeten Mietvertrags nach Ablauf der Vertragsdauer und
- eine **Reduktion der Formstrenge bei der Kündigung** durch
  - die Einräumung einer Wahlmöglichkeit des Mieters (nicht aber des Vermieters) zwischen schriftlicher und gerichtlicher Kündigung und

– die Anordnung, dass eine dem Vertragspartner verspätet zugehende Kündigung ihre Wirkung zum nächstmöglichen Kündigungstermin entfaltet.

Aus Sicht des Vermieters steht dabei die Erweiterung der Erhaltungspflicht im Vordergrund.

4.2 Arten der Gebrauchsüberlassung

4.2.1 Allgemeines

Gemeinden stellen in Erfüllung ihrer vielfältigen Aufgaben, insbesondere auch im Sozial- bzw Fürsorgebereich, der Allgemeinheit, bestimmten Personen oder Personengruppen ihr Eigentum auf verschiedene Arten zur Verfügung. Dabei ist es von größter Bedeutung, auf welcher Grundlage und mit welchem Inhalt an Rechten und Pflichten eine derartige Zurverfügungstellung erfolgt.

4.2.2 Hoheits- und Privatwirtschaftsverwaltung

Die Gemeinden haben einerseits im Rahmen der Vollziehung der Bundes- und Landesgesetze **hoheitlich** zu handeln und weisen in diesem Rahmen aus ihren Ressourcen Sach- oder Geldmittel mit Bescheid zu. Andererseits handeln Gemeinden aber auch **privatwirtschaftlich** (beginnend beim sprichwörtlichen Bleistifteinkauf für das Gemeindesekretariat) und schließen privatrechtliche Verträge durch ihre vertretungsbefugte Organe.

4.2.3 Abgrenzung verschiedener Arten der Gebrauchsüberlassung

Bevor auf die Rolle der Gemeinden als Vermieter im Rahmen des MRG näher eingegangen werden kann, ist zunächst kurz darzustellen, welche Möglichkeiten es gibt, Sachen an andere Personen zum Gebrauch zu überlassen, da die unterschiedlichen Vereinbarungen gänzlich unterschiedlichen Gesetzen unterliegen. Dabei besteht die große Gefahr, dass man sich durch **fehlende Vereinbarungen** oder **ungenaue Formulierungen** vertraglich in einer Weise bindet, die so nicht beabsichtigt war, zu deren Erfüllung man dann aber uneingeschränkt verpflichtet ist und bleibt (von Ausnahmen wie List oder veranlasstem rrtum abgesehen).

4.2.3.1 Unentgeltlichkeit

In den privatwirtschaftlichen Handlungsbereich fallen die entgeltliche (Vermietung oder Verpachtung) oder unentgeltliche (Bitt-/Leihe) Überlassung von Wohnungen, Geschäftslokalen oder sonstigen Räumlichkeiten.

Unentgeltlich bedeutet, dass für die Benützung **kein Entgelt** oder nur ein wirtschaftlich **nicht bedeutsamer Anerkennungszins** zur Zahlung vereinbart ist. Dabei schadet es nicht, dass der Benützungsberechtigte die Kosten, die mit dem Gebrauch der Sache verbunden sind, selbst zu tragen hat (zB eine Gemeinde stellt für ihre Bürger

einen LKW für Übersiedlungen ohne Entgelt zur Verfügung und das Fahrzeug muss am selben Abend voll getankt zurück gestellt werden).

4.2.3.2 Leihe und Bittleihe (Prekarium)

Im Wohnbereich typisch ist die **Überlassung einer Wohnung ohne Entgelt** nur gegen Entrichtung von Betriebskosten (genau genommen nur verbrauchabhängiger Betriebskosten wie Wasser, Müll, Hausstrom).

Eine solche Überlassung kommt einerseits aus **sozialen Erwägungen** in Betracht, andererseits wird diese Konstruktion auch von professionellen Sanierungsgesellschaften immer wieder dann gewählt, wenn eine **Liegenschaft** zwar in nächster Zeit **saniert werden soll,** aber eine gewisse Zeit für Planung, Bewilligungen etc noch abzuwarten ist. Der Vorteil besteht in der kontrollierten Besiedelung und teilweisen Kostendeckung für laufende Liegenschaftsaufwendungen besteht.

Der **Anerkennungszins** ist ein Entgelt, das im Verhältnis zur überlassenen Sache wirtschaftlich nicht ins Gewicht fällt. Das ist zB dann der Fall, wenn nur ein Zehntel des ortsüblichen, zulässigen Entgelts für die Benützung zu zahlen ist. Dabei sind allerdings im Vollanwendungsbereich des MRG die Beschränkungen auf höchstzulässige Mietzinse je nach Ausstattung zu berücksichtigen und dazu in Relation zu setzen.

Eine derartige Vereinbarung nennt man Leihe. Sie wird auf bestimmte oder unbestimmte Dauer (Auflösungsmöglichkeit nicht vergessen) abgeschlossen. Behält sich der Leihgeber vor, die Benützung **jederzeit zu widerrufen,** spricht man von Bittleihe.

Zahlreiche weitere Vertragsformen wie Leasing, Franchise oder genossenschaftliche Nutzungsverträge sind allenfalls darauf zu prüfen, ob damit nicht ein Mietvertrag **quasi versteckt** („dissimuliert“) werden soll.

Literatur zur Abgrenzung Pacht – Miete im Einkaufszentrum zuletzt zB in wobl 2005 *Vonkilch* 105, *Jud* 121 ff, *Würth* 228 ff.

4.2.4 Miete und Pacht

Schon das AGBG kennt Miete und Pacht. Beide werden unter den Begriff **„Bestandvertrag“** (§§ 1090 ff ABGB) zusammengefasst. Beiden gemeinsam ist, dass eine unverbrauchbare Sache gegen Entgelt auf eine vereinbarte (bestimmte oder unbestimmte) Dauer überlassen wird.

Sie unterscheiden sich im Wesentlichen dadurch, dass bei der Miete nur eine Sache überlassen wird, während bei der **Pacht die Erzielung eines Ertrages** aus dem Pachtgegenstand durch den Bestandnehmer vereinbart wird (zB Pacht eines Ackers und Ertrag durch Verkauf der vom Pächter dort angebauten Feldfrüchte oder Unternehmenspacht durch Betrieb eines zur Pacht überlassenen Gasthauses mit Kundenstock, Betriebspflicht, etc).

Daneben gibt es rechtlich noch weitere Möglichkeiten der Gebrauchsüberlassung, die aber den Rahmen dieses Kapitels sprengen würden.

4.3 Miete nach dem MRG

4.3.1 Vorbemerkung

Die nähere Befassung mit dem MRG und seinem Anwendungsbereich ist deshalb so bedeutsam, da den Vermieter nach dem MRG wesentlich strengere Erhaltungspflichten treffen als nach ABGB. Aber auch die **Rechtsdurchsetzung** unterscheidet sich wesentlich von einander. Während vertragliche Ansprüche in einem Zivilprozess durchzusetzen sind, gilt für die Durchsetzung gesetzlicher Ansprüche nach dem MRG, in dessen Vollanwendungsbereich das so genannte besondere Außerstreitverfahren nach § 37 MRG.

Schließlich bestehen **große Unterschiede in der Bewertung** von Liegenschaften, da es für den Ertrag ganz wesentlich ist, ob Mietzinsbeschränkungen (Vollanwendungsbereich des MRG) bestehen oder nicht.

4.3.2 Historische Entwicklung

Nach ersten Mieterschutzverordnungen 1917 galt – mit Besonderheiten zwischen 1938 und 1945 – ab 1923 das MietenG 1922 bis 31. 12. 1981. Das MietenG wurde durch das MRG abgelöst, das mittlerweile mehr als zwanzig Mal – zuletzt mit der WRN novelliert wurde.

4.3.3 Zeitlicher und sachlicher Anwendungsbereich

Für die Miete als Dauerschuldverhältnis ist stets von größter Bedeutung, welche Norm in welcher Fassung auf einen bestimmten Sachverhalt anzuwenden ist. In **bestehende Rechtsverhältnisse** wird dabei grundsätzlich **nicht eingegriffen,** außer dies wird gesondert angeordnet. Den Übergangsvorschriften (§§ 43 ff MRG) kommt daher für bestehende Mietverträge besondere Bedeutung zu („intertemporales Recht“).

4.3.4 Verhältnis MRG – ABGB

Zwar verdrängt das MRG als späteres und spezielleres, thematisch zusammengefasstes Gesetz vielfach die einschlägigen Bestimmungen des ABGB, doch sind die **Normen** vielfach miteinander **verzahnt** (zB § 2 MRG Bindung des Einzelrechtsnachfolgers an Mietverträge und Klauseln nicht ungewöhnlichen Inhalts gegenüber § 1120 ABGB).

Während das **ABGB** mit Ausnahme der Unwirksamkeit des Vorabverzichts auf Mietzinsminderung bei unbeweglichen Sachen (§ 1096 Abs 1) rein **dispositives Recht** ist, gilt im MRG stets relativ zwingendes Recht zugunsten des Mieters.

Das bedeutet, dass nach ABGB grundsätzlich die Parteien bei sämtlichen Absprachen frei sind. Es bestehen kaum gesetzliche Beschränkungen wie Sittenwidrigkeit, Wucher, ungewöhnliche Vertragsklauseln in Vertragsformblättern und Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder nach dem Konsumentenschutzgesetz.

Dagegen darf nach dem **MRG** von einer Reihe von **Beschränkungen nur zugunsten der Mieter abgegangen** werden.

Für die Frage der Erhaltungspflicht des Vermieters ist der Anwendungsbereich daher von ganz zentraler Bedeutung. Grundsätzlich ist bei der Miete von Wohnungen oder Geschäftsräumen davon auszugehen, dass das gesamte MRG anzuwenden ist. In speziellen Fällen (zB bei Heimen) gilt das MRG nicht, in weiteren Fällen sind im Wesentlichen nur die Kündigungsschutzbestimmungen anzuwenden.

In der Praxis wird dabei vor allem eine Rolle spielen, ob sich die Wohnung oder das Geschäftslokal in einem Gebäude befindet, das aufgrund einer nach dem 30. 6. 1953 erteilten Baubewilligung errichtet wurde.

4.3.5 Überblick über das MRG

Das MRG regelt nicht nur neu abgeschlossene Mietverträge, sondern enthält auch Bestimmungen über die Anwendung auf – unter Umständen bereits seit Jahrzehnten – bestehende Mietverhältnisse.

- Anwendungsbereich (§ 1)
- Haupt- und Untermiete (§ 2)
- Rechte und Pflichten während und bei Beendigung des Mietvertrages (§§ 3 – 14)
- Entgelte (Hauptmietzins, Betriebskosten, sonstige Entgelte; §§ 17 – 28)
- Beendigung des Mietvertrages (§§ 29 – 36)
- mietrechtliches Außerstreitverfahren (§§ 37 – 41)
- exekutions- und pfandrechtliche Bestimmungen (§§ 42, 42 a)
- Bestimmungen über bestehende Mietverträge und Übergangsregelung (II. Hauptstück §§ 43 – 52 a)
- Änderungen in anderen Gesetzen und Vollziehung (§§ 53 – 59)

4.3.6 Überblick über den Anwendungsbereich

- Vollanwendung (§ 1 Abs 1)
- Vollausnahmen (§ 1 Abs 2; Gewerbe, Heime, betreutes Wohnen, Arbeitsverhältnis, 6 Monats-Verträge, Ferienwohnung, Zweifamilienhaus) Maßgabe-Anwendung nach § 20 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
- Teilanwendung nach § 1 Abs 4
  - Nicht (wohnbau)geförderte Neubauten mit Baubewilligung nach dem 30. 6. 1953 (Z 1)

- Vollanwendung über § 45 Abs 3 bei Vorschreibung eines wertangepassten Mietzinses
- Dachbodenausbau oder -aufbau mit Baubewilligung nach dem 31. 12. 2001 zur Errichtung von Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit (Z 2)
- Zubau aufgrund einer nach dem 30. 9. 2006 erteilten Baubewilligung neu errichtet (Z 2 a)
- Wohnungseigentum mit Baubewilligung nach dem 8. 5. 1945 (Z 3)
- Beschränkung auf Eintritt/Vererbung, Kündigungsschutz und Mietzinsanpassung (§§ 14, 29 – 36, 45, 46, 49)

► Wirtschaftsparks nach § 1 Abs 5 (§§ 29 – 36)

Der Anwendungsbereich mit den daraus resultierenden wechselseitigen Pflichten ist für Gemeinden vor allem dann von großer Bedeutung, wenn zB ein gemeindeeigenes Gebäude im ersten Stock zu Amtszwecken verwendet wird und im Erdgeschoss eine Arztordination eingemietet ist. Wird dann das Erdgeschoss nach Ordinationsschließung frei und erfolgt nach baulicher Teilung eine Vermietung von zwei Geschäftslokalen, besteht das Gebäude dann aus mehr als zwei selbständig vermietbaren Wohnungen oder Geschäftslokalen (die Amtsräume zählen als Geschäftslokal mit) und damit unterliegen die Mietverträge über diese Geschäftslokale zur Gänze dem MRG, während der seinerzeitige Mietvertrag über die Ordination nur dem Teilanwendungsbereich des MRG und damit im wesentlichen nur dem Kündigungsschutz unterlag.

4.3.7 Vertragsinhalt

4.3.7.1 Vereinbarter Verwendungszweck

Bei all diesen Punkten ist wesentlich, was zwischen den Vertragspartnern als Verwendungszweck vereinbart wird.

Objekte sind (§ 1 Abs 1)

► Wohnungen oder Wohnungsteile;

► Geschäftsräumlichkeiten aller Art;

► samt den etwa mitgemieteten Grundflächen;

► Superädifikat – ein vorübergehend auf fremdem Grund errichtetes Gebäude – (analoge Anwendung MRG nach der Rechtsprechung).

Diese unterliegen dem MRG, während so genannte neutrale Objekte (private Verwendung außer Wohnung zB Rohdachboden, Lageräume, Garagen, Hobbyräume, Jagdhütten) zur Gänze außerhalb des MRG bleiben, sodass nur das ABGB anzuwenden ist.

4.3.7.2 Konsumentenschutz

In den letzten Monaten haben zwei **Entscheidungen des Obersten Gerichtshofs** (OGH) für viel Gesprächsstoff gesorgt, weil darin eine Reihe von **Mietvertragsklau-**

seln bei Mietverträgen zwischen Konsumenten und Unternehmern **als unzulässig eingestuft** wurden (OGH 7 Ob 78/06 f und 1 Ob 241/06 g).

Unternehmer im mietrechtlichen Sinn ist dabei nach bisheriger Rechtsprechung ein Vermieter von etwa fünf Mietobjekten, was wohl auf viele Gemeinden ebenfalls zutreffen wird.

An dieser Stelle ist, da eine nähere Darstellung den Rahmen sprengen würde, warnend darauf hinzuweisen, dass Verpflichtungen, die in einem, ab dem 1. 10. 1979 (Inkrafttreten des Konsumentenschutzgesetzes) oder ab dem 1. 1. 1982 (Inkrafttreten des MRG) abgeschlossenen Mietvertrag einen Mieter treffen, noch auf ihre Durchsetzbarkeit abzuklären sind.

4.3.7.3 Vereinbarungen über die Vertragsform und vertragliche Erklärungen

- ► Konsensualvertrag (Einigung über „Ware“ und Preis reicht zum Abschluss)
- ► Konkludente Vereinbarungen

Vereinbarungen können **nicht nur ausdrücklich** getroffen werden, sondern **auch durch schlüssiges Verhalten,** doch muss das Verhalten so eindeutig sein, dass kein Zweifel daran besteht, was damit vereinbart werden soll (zB jahrelange Unterlassung der Vorschreibung einer Wertsicherung führt zum Verzicht darauf zumindest für die Vergangenheit).

4.3.7.4 Schriftformgebote des MRG

Das MRG zielt auf den **Schutz von Mietern** ab und enthält daher eine Reihe von Formvorschriften. Diese haben alle den Zweck, dass der Mieter dadurch auch besonders gewarnt wird. Das ist bei seiner Hauptpflicht, nämlich der Bezahlung des Mietzinses, besonders wichtig. Die **Schriftlichkeitsgebote** des MRG sind so konstruiert, dass eine Verletzung dazu führt, dass eine mündlich vereinbarte Befristung oder eine mündlich bekannt gegebene Mietzinserhöhung aufgrund einer Wertsicherung gar nicht wirksam ist. Das MRG enthält die folgenden Schriftlichkeitserfordernisse:

- ► Bekanntgabe des Lagezuschlages (§ 16 Abs 4)
- ► nachträgliche Vereinbarung eines angemessenen HMZ (§ 16 Abs 1 Z 5)
- ► erhöhter HMZ zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sowie Bekanntgabe an einen Nachmieter (§ 16 Abs 10 und 11)
- ► Vereinbarung eines abweichender Verteilungsschlüssels (§ 17)
- ► Befristung (§ 29), daher auch Befristungsabschlag von 25% (§ 16 Abs 7)
- ► vereinbarter Kündigungsgrund (§ 30 Abs 2 Z 13)
- ► Vereinbarung über nützliche Verbesserungen (§ 4 Abs 3 Z 2)
- ► Anzeige des Anspruches für Mieterinvestitionen (§ 10 Abs 4)

4.3.8 Mietzinsbildung

4.3.8.1 Leistungen und Gegenleistungen (Mietzins, Ablösen)

Der Mietzins ist nur bis zur Höhe des maximal Zulässigen wirksam vereinbart, darüber hinaus ist er unwirksam, was binnen drei Jahren (bei befristeten Mietverhältnissen binnen 6 Monaten), bei Geschäftsräumlichkeiten – außer bei Gründungsgeschäften, spätestens bei Übergabe zu rügen ist.

► **Mietzins** (§ 15)
- Hauptmietzins
- Anteil an den Betriebskosten und von der Liegenschaft zu entrichtende laufende öffentlichen Abgaben
- der auf den Mietgegenstand entfallende Anteil für allfällige besondere Aufwendungen
- angemessenes Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen, die der Vermieter über die Überlassung des Mietgegenstandes hinaus erbringt
- Umsatzsteuer nach Vermieterwahl (siehe Kapitel 5.4.3.4.)

► **Alternativ: Pauschalmietzins**
- Es besteht die Möglichkeit, die Aufspaltung eines Pauschalmietzinses nach § 15 Abs 4 MRG bei der Schlichtungsstelle (bei Gericht) zu beantragen.

4.3.8.2 Wohnungsausstattung (§ 15 a)

Ausstattung	Kategorie		
	A	B	C
Nutzfläche mindestens 30 m²	X		
Gemeinsame Wärmeversorgungsanlage, Etagenheizung oder gleichwertige stationäre Heizung und Warmwasseraufbereitung	X		
Wohnung in brauchbarem Zustand	X	X	X
Zimmer	X	X	
Küche (Kochnische)	X	X	
Vorraum	X	X	
Klosett	X	X	X
Zeitgemäße Badegelegenheit (Baderaum oder -nische)	X	X	
Wasserentnahmestelle			X

4.3.8.3 Mietzinsbildung und Ausstattung

Eine Wohnung ist in die **Ausstattungskategorie D einzuordnen,** wenn sie entweder über keine Wasserentnahmestelle oder über kein Klosett im Inneren verfügt oder wenn bei ihr eine dieser beiden Einrichtungen nicht brauchbar ist und auch nicht innerhalb angemessener Frist nach Anzeige durch den Mieter vom Vermieter brauchbar gemacht wird.

Die Ausstattungskategorien sind sowohl für Wohnungsmieten zwischen 1. 1. 1982 und 28. 2. 1994 (3. Wohnrechtänderungsgesetz) als auch seither für den Richtwertzins relevant. Daneben gibt es Objekte, für die der Vermieter als Ausnahme den nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattung und Erhaltungszustand angemessenen (regelmäßig höheren) Hauptmietzins (§ 16 Abs 1) vereinbaren darf.

4.3.8.4 Angemessener Hauptmietzins

- ▶ Geschäftsräumlichkeiten
- ▶ Neugeschaffene Mietgegenstände mit Baubewilligung nach 8. 5. 1945 durch Auf-, Ein- oder Zubau
- ▶ Denkmalgeschütztes Gebäude und Aufwendung erheblicher, freier Eigenmittel durch den Vermieter (außerhalb Mietzinsreserve)
- ▶ Wohnungen Kat. A oder B über 130 m^2 bei Neuvermietung binnen 6 Monaten (zuzüglich ein weiters Jahr bei Verbesserungsarbeiten)
- ▶ Nachträgliche schriftliche Mietzinsvereinbarung nach mehr als einem Jahr bei unbefristetem Mietverhältnis

4.3.8.5 Richtwertzins

- ▶ Orientierung an Wohnung in einem Altbau außerhalb der (einfachen) Gründerzeitviertel
- ▶ Ausstattung nach Kategorie A (bei B – 25%, bei C – 50%)
- ▶ Lagezuschlag (zentral, Verkehrsanbindung, Infrastruktur) schriftlich!
- ▶ Weitere Zu- und Abschläge nach den Empfehlungen des Beirates; in der Praxis mit Einholung eines Sachverständigengutachtens, das noch der nachführenden Kontrolle und Wertung durch das Gericht unterliegt (ausführlich dazu OGH 5 Ob 296/02 v)

4.3.9 Sonstige Vereinbarungen

4.3.9.1 Vorauszahlungen

Echte Mietzinsvorauszahlungen sind nur dann wirksam, wenn sie einem klar definierten Zeitraum zuordenbar sind und insgesamt in diesem Zeitraum der zulässige Hauptmietzins nicht überschritten wird.

4.3.9.2 Pflichtenübernahme

Übernimmt der **Mieter zusätzlich Verpflichtungen,** sind diese eventuell ebenfalls bei der Berechnung des Mietzinses zu berücksichtigen (zB Erbringung von Dienstleistungen nach § 28 MRG).

Die **Rückstellung in einem bestimmten Zustand,** zB neu ausgemalt statt abgenützt, ist – wie im Kapitel 4.3.7.2. dargestellt – im Einzelfall auf ihre Zulässigkeit zu prüfen.

Verbotene Zahlungen (§ 27 MRG) sind im wesentlich solche, die ein neuer Mieter an einen Vermieter, Vormieter oder einen Dritten dafür leisten muss, damit er Mieter wird und dieser Zahlung entweder keine gleichwertige Gegenleistung gegenüber steht oder sie sonst gegen die Sitten verstößt. Dabei gibt es nur ganz wenige, im Gesetz ausdrücklich erwähnte Ausnahmen (§ 27 Abs 2 MRG). Ansprüche auf **Rückforderung verbotener Ablösen** verjähren, anders als zuviel bezahlte Mietzinse nicht nach drei, sondern bei Zahlung ab dem 1. 3. 1994 erst nach zehn Jahren (§ 27 Abs 3 MRG).

4.3.9.3 Sicherstellungen

Durchaus üblich bei Mietvertragsabschluss ist die **Vereinbarung einer Kaution,** also einer Sicherstellung für den Vermieter, sollte der Mieter die laufenden Mieten oder je nach Vereinbarung auch bei Schäden am Mietgegenstand oder am Gebäude nicht bezahlen. Dazu wird meist eine Kaution in bar oder ein Sparbuch als Pfand übergeben, aber sind auch andere Sicherheiten (zB eine Bankgarantie) möglich.

Eine allfällige Verzinsung („angemessen“) ist bei Beendigung herauszugeben.

4.3.10 Befristung

4.3.10.1 Beginn und Dauer

Grundsätzlich geht das MRG davon aus, dass auf einen Mietvertrag, der ab dem 1. 1. 1982 (Inkrafttreten des MRG) geschlossen wurde, dieses Gesetz zur Gänze anzuwenden ist. Aufgrund der zahlreichen Änderungen, war es notwendig, klarzustellen, ob das auch auf Änderungen zutrifft, die erst nach dem Mietvertragsabschluss eingetreten sind. Das ist die Ausnahme, weil grundsätzlich in **bestehende Mietverträge** möglichst **nicht eingegriffen** werden soll. So bleibt ein befristet abgeschlossener Mietvertrag befristet, wenn diese Befristung bei Abschluss zulässig war, auch wenn die Befristungsregeln mittlerweile geändert wurden.

Mietverträge können unbefristet oder befristet – also für einen bestimmten Zeitraum – abgeschlossen werden, doch enthält das MRG bei Befristungen eine Reihe von Einschränkungen.

Die Befristung ist sowohl für Geschäftslokale als auch für Wohnungen zulässig, doch besteht bei Wohnungen eine **Mindestbefristung von drei Jahren** und auch eine Verlängerung hat wieder auf mindest weitere drei Jahre zu erfolgen. Der Wohnungs-

mieter hat aber die Möglichkeit, nach Ablauf des ersten Jahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen. Auf dieses Recht kann weder vertraglich verzichtet noch kann es sonst abgeändert werden (§ 29 MRG). Die Befristung bedarf zu ihrer Wirksamkeit außerdem der Schriftlichkeit. Damit soll der Mieter nachweislich auch sehen, dass er nur auf eine gewisse Zeit anmietet.

4.3.10.2 Vor- und Nachteile

Die Wahl zwischen befristetem und unbefristetem Mietvertrag hängt von der jeweiligen **Interessenslage** (meist des **Vermieters**) ab. Hat der Vermieter vor, den Mietgegenstand in einigen Jahren selbst zu nützen oder sein Eigentum zu verkaufen, wird er nur einen befristeten Mietvertrag abschließen. Der Wert einer Liegenschaft am Markt hängt nämlich wesentlich auch von den bestehenden Mietverträgen ab. So wird eine unbefristet vermietete Eigentumswohnung einen wesentliche niedrigeren Kaufpreis erzielen, als eine nicht oder nur befristet vermietete Wohnung. Bei unbefristeten Mietverträgen nach dem MRG kann der Vermieter nur bei Vorliegen eines Kündigungsgrundes (§§ 29 und 30 MRG) den Mietvertrag auflösen und daher bleibt ein Mietverhältnis eventuell auch über Jahrzehnte aufrecht. Näheres zur Bewertung siehe Kapitel 1.4.

Gemeinden haben als Vermieter dabei noch einen **besonderen Kündigungsgrund** zur Verfügung, wenn der Mietgegenstand auf eine Art verwendet werden soll, die in höherem Maß den Interessen der Verwaltung dient als die gegenwärtige Verwendung und dem Mieter Ersatz beschafft wird (§ 30 Abs 2 Z 11 MRG).

Die Befristung hat den weiteren **Vorteil,** dass der Vermieter bei Ablauf der Befristung einen neuen (zulässigen) Mietzins vereinbaren kann, während er bei einem unbefristeten Mietvertrag – von wenigen Ausnahmen wie der Wertsicherung abgesehen – auch auf unbestimmte Zeit an den seinerzeit vereinbarten Mietzins gebunden bleibt. Andererseits hat der Vermieter im Vollanwendungsbereich einen **Abschlag von 25%** vom Hauptmietzins für eine Befristung in Kauf zu nehmen (§ 16 Abs 7 MRG).

4.4 Erhaltungspflicht

Der Bestandgeber ist bereits nach § 1096 ABGB verpflichtet, den Bestandgegenstand in **brauchbarem Zustand** zu übergeben und zu erhalten. Anderslautende Vereinbarungen sind nach ABGB zulässig, doch sind Beschränkungen durch das Konsumentenschutzgesetz und auch nach der erwähnten OGH-Entscheidung nach dem ABGB zu beachten bzw könnten versteckte Klauseln im Vertrag auch als unwirksam oder als sittenwidrig anzusehen sein.

4.4.1 Erhaltungspflicht des Vermieters nach MRG

4.4.1.1 Bisherige Rechtslage

§ 3 MRG verpflichtet den Vermieter mit relativ zwingendem Recht (Abweichungen sind nur zugunsten des Mieters möglich) zur **Erhaltung allgemeiner Teile** der Lie-

genschaft. Davon sind nicht nur die Gebäudeteile außerhalb der Mietobjekte (wie Außenmauern, Dach, Stiegenhaus, Steigleitungen) umfasst, sondern auch die „Außenhaut des Mietobjekts“ (wie Eingangstüren, [Außen]Fenster, Wände, Böden und Decken), also die Bausubstanz an sich. Dagegen zählen die Oberflächen wie Malerei und Fußbodenbelag nicht dazu, sehr wohl aber zB der Verputz oder der Unterboden.

Der Vermieter hat außerdem die Arbeiten durchzuführen, die zur Erhaltung der Mietgegenstände des Hauses erforderlich sind, wenn es sich um die **Behebung von ernsten Schäden** des Hauses oder um die **Beseitigung** einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen **Gesundheitsgefährdung** handelt oder wenn sie erforderlich sind, um einen zu vermietenden Mietgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben (siehe Kapitel 1.3. und 4.1.2.).

Schon nach der bisherigen Rechtslage war der Vermieter bei so genannten ernsten Schäden des Hauses auch zu Erhaltungsarbeiten im Mietgegenstand verpflichtet wie etwa die Renovierung einer tragenden Wand. Diese Verpflichtung ist **unabhängig von der Verursachung** also selbst dann, wenn der Mieter selbst die Wand entfernt hat (welche Ansprüche daraus entstehen können wird in Kapitel 4.4.3. dargestellt).

Weitere Erhaltungspflichten betreffen **Gemeinschaftsanlagen** wie

- Personenaufzüge und zentrale Wärmeversorgungsanlagen samt Ersatz wegen Unwirtschaftlichkeit durch eine vergleichbare neue Anlage, außer sämtliche Mieter verzichten darauf für die Dauer ihres Mietvertrages;
- Anschluss an Kanal, Energieversorgung etc;
- Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauches in wirtschaftlich vernünftigem Rahmen sowie
- Installation von Messvorrichtungen zur Verbrauchsmessung.

Bestimmte – so genannte privilegierte – Erhaltungsarbeiten sind aber vorweg **unabhängig von ihrer Finanzierbarkeit durchzuführen:**

- Arbeiten kraft öffentlich- rechtlichen Auftrages (zB Bauauftrag)
- Arbeiten, die zur Behebung von Baugebrechen, die die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährden, dienen oder
- Arbeiten zur Aufrechterhaltung des Betriebs von Leitungen und dazu gehörigen Anlagen (Wasser, Licht, Gas, Beheizung, Kanal, Sanitäranlagen).

Die **Kosten von Erhaltungsarbeiten** hat der Vermieter zu tragen und zwar aus den Mietzinsreserven der letzten zehn Jahre, das sind die Mieteinnahmen abzüglich bisheriger Ausgaben für Erhaltung oder Verbesserung sowie weiterer, als Ausgaben nach § 20 MRG definierter Positionen. Dabei ist der Vermieter auch verpflichtet, **Fremdkapital** aufzunehmen, kann dafür aber, wenn auch die zu erwartenden Mietzinseinnahmen der nächsten zehn Jahre nicht ausreichen, eine Erhöhung der Hauptmietzinse bei der Schlichtungsstelle bzw bei Gericht beantragen.

4.4.1.2 Neue Rechtslage durch die WRN

Durch die WRN wurden die **Erhaltungspflichten** des Vermieters noch um die Erhaltungsarbeiten **erweitert,** die notwendig sind, wenn es sich um „die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung“ handelt.

Nach der Vorstellung des Gesetzgebers sind damit vor allem **gesundheitsschädliche Baustoffe** wie Blei für Trinkwasserleitungen und nicht geerdete Elektroinstallationen gemeint, nicht aber der Anschluss von Elektrogeräten durch den Mieter, für die die ordnungsgemäße Installation nicht ausgelegt ist oder die defekt sind.

Zu beachten ist aber auch hier, dass selbst dann, wenn der Mieter einen gesundheitsgefährdenden Zustand herbeiführt, zunächst der Vermieter zur Durchführung der Erhaltungsarbeiten verpflichtet ist und zwar unabhängig von den Ansprüchen, die er deswegen gegen den Mieter richten kann.

4.4.2 Erhaltungs- bzw Duldungspflicht des Mieters

Der Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 3 MRG stehen in § 8 Abs 1 MRG die **Verpflichtungen des Mieters** gegenüber, nämlich

- Erhaltung und Wartung von Einrichtungen im Mietobjekt einschließlich Leitungen (im einzelnen Objekt, nicht Steigleitungen)
- Duldung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten durch Vermieter oder andere Mieter
  - dafür verschuldensunabhängige Eingriffshaftung: derjenige, der die Arbeiten durchführt (meist der Vermieter), haftet für Schäden auch dann, wenn sie trotz größter Sorgfalt nicht verhindert werden konnten;
  - bei grobem Verschulden auch Ersatz des „erlittenen Ungemachs“.

Die **Grenze zwischen den Erhaltungspflichten** von Vermieter und Mieter wurde immer wieder diskutiert und ist auch durch die Novelle nicht abschließend beendet. Es gibt nämlich einen Bereich, der nicht in die gesetzliche Erhaltungspflicht des Mieters fällt und mangels Gefahr für die Substanz oder auch für die Gesundheit von Personen auch nicht den Vermieter trifft.

In diesem Zusammenhang ist aus der Praxis noch anzumerken, dass bei Erhaltungsarbeiten zB nach einem Wasserschaden, immer wieder Diskussionen darüber entstehen, wer die Kosten der Sanierung der aufgestemmten Fliesen oder der beschädigten Malerei zu tragen hat. Grundsätzlich gilt hier, dass auch die **Wiederherstellung der Oberflächen** als Nebenarbeiten zu den eigentlichen Erhaltungsarbeiten zählen. Dabei wird allerdings zu beachten sein, dass eine schon zehn Jahre alte Malerei nicht denselben Wert hat wie ein neuer Anstrich.

Den Mieter trifft aus dem Mietvertrag auch ohne gesonderte Regelung die **Verpflichtung,** den **Vermieter über Schäden zu verständigen,** damit der Schaden für seinen Vertragspartner möglichst gering bleibt (Schadensminderungspflicht).

4.4.3 Sonstige gesetzliche Rechte und Pflichten während des Mietverhältnisses

4.4.3.1 Vertragserfüllung und Gewährleistung

Mit Abschluss des Mietvertrages verpflichtet sich einerseits der Vermieter dazu, den vereinbarten Mietgegenstand für die vereinbarte Vertragsdauer zum vertraglichen Zweck im vereinbarten (oder zugesagten und noch herzustellenden) Zustand zur ausschließlichen Benützung zu überlassen und andererseits der Mieter den vereinbarten Mietzins (in zulässiger Höhe) laufend bei vereinbarter Fälligkeit (meist – so auch nach § 15 MRG mangels gesonderter Vereinbarung – bei Monatsbeginn oder nach Ortsüblichkeit) zu bezahlen. Diese jeweiligen **Hauptleistungspflichten** haben zur Folge, dass derjenige, der davon abweicht, rechtlich dafür einzustehen hat.

Der andere Vertragspartner kann auf der **Erfüllung des vertraglich Versprochenen** bestehen und wird zB den (über)fälligen Mietzins einmahnen oder einklagen bzw die Reparatur des Wasserschadens verlangen.

Darüber hinaus können **weitere Rechtsfolgen** im Rahmen dieser Gewährleistung sowie aufgrund der daraus resultierenden Folgen wie Schadenersatz (unter den dafür erforderlichen Voraussetzungen nämlich dem Einstehen für das Versprochene) geltend gemacht werden.

4.4.3.2 Mietzinsminderung (§ 1096 ABGB)

Diese tritt für die **Dauer der Beeinträchtigung** des Mieters in seinem Mietrecht als gesetzliche Folge unmittelbar ein und muss nicht erst gesondert als solche geltend gemacht werden. Sie hat zur Folge, dass der Mieter in dieser Zeit nicht den gesamten bisherigen Mietzins schuldet, sondern einen, seiner Beeinträchtigung entsprechend geminderten. Das **Ausmaß der Minderung** vom Gesamtmietzins ist sehr einzelfallbezogen, es gibt aber eine Reihe von Entscheidungen, die als Orientierung dienen können (eine übersichtliche Zusammenfassung erfolgte durch *Lindinger* in immolex 2006, 70 ff und 104 ff).

Dabei wird in der Praxis immer wieder beobachtet, dass sich **Mieter** ganz **unterschiedlich verhalten.** Die einen stellen trotz geringfügiger Einschränkungen wie den berühmten nassen Fleck in einer Zimmerecke die gesamten Zahlungen ein, während andere trotz Lärm und Schmutz durch Arbeiten im Haus weiter den vollen Mietzins zahlen. Erfolgen die Zahlungen ohne Einschränkung, wie durch einen ausdrücklich erklärten Vorbehalt der Rückforderung, können diese später im Normalfall nicht zurück gefordert werden, außer die Zahlung erfolgte irrtümlich (Rückforderung einer Nichtschuld wegen der Bereicherung des Vermieters).

4.4.3.3 Vertraglicher Schadenersatz und Ansprüche des Mieters aus Vertrag

Bereits nach dem allgemeinen Zivilrecht kommen zwischen den Vertragspartnern in Betracht:

► **Ansprüche aus dem Vertrag**

beziehen sich zunächst auf die Pflicht zur Zahlung des Mietzinses bzw die Herstellung des vertraglich zugesicherten Zustandes des Mietobjekts.

► **Geschäftsführung ohne Auftrag** (§ 1097 ABGB)

unternimmt zB der Mieter, der am Wochenende den Eigentümer oder Verwalter nicht erreicht und daher zur Behebung eines Schadens an der Wassersteigleitung selbst einen Installateur beauftragt und bezahlt; aber auch wenn er Verbesserungen im Bestandobjekt vornimmt, die für den Bestandgeber nach Rückstellung von bleibendem Nutzen sind wie (Standard)Elektroleitungen; letztere können binnen sechs Monaten nach Rückstellung geltend gemacht werden.

► **Bereicherung**

liegt vor, wenn jemand ohne Berechtigung eine fremde Sache – daher titellos – benützt (Verwendungsanspruch), wie die Weiterverwendung eines Geschäftslokals nach Ablauf des befristeten Mietvertrages oder auch bei Rückforderung unberechtigter Zahlungen.

► **Schadenersatz**

Verhält sich ein Vermieter in der Erfüllung des Vertrages nicht sorgfältig und verursacht dadurch seinem Mieter einen Schaden an dessen Vermögen (oder einem anderen Rechtsgut wie der Gesundheit), ist ein solcher Eingriff regelmäßig rechtswidrig und schuldhaft (stark vereinfacht) und macht den Vermieter schadenersatzpflichtig, sofern der sich nicht von seinem Verschulden frei beweisen kann.

► **Weitere Ansprüche nach dem MRG**

können sich daraus ergeben, dass der Mieter Investitionen tätigt. Bestimmte Verbesserungsmaßnahmen durch den Mieter mit Zustimmung des Vermieters nach § 10 MRG können nach der WRN nun auch leichter geltend gemacht werden.

Daneben bietet das MRG in seinem Vollanwendungsbereich eine Vielzahl weiterer Ansprüche, die unmittelbar aus dem Gesetz abgeleitet in Verfahren nach § 37 MRG durchgesetzt werden können, wie die oben bereits erwähnten Ansprüche nach § 3 MRG oder der besondere, verschuldensunabhängige Schadenersatzanspruch nach § 8 MRG.

4.4.4 Beendigung des Mietvertrages

Die einfachste Beendigung – neben dem Ablauf eines befristeten Mietverhältnisses – erfolgt **einvernehmlich,** in dem sich Vermieter und Mieter auf einen Endtermin einigen.

Außerdem besteht noch die Möglichkeit der **einseitigen Kündigung** des Mietvertrages. Bei Kündigung durch den Vermieter muss dies gerichtlich geschehen (§ 33 MRG) und kann im Vollanwendungsbereich des MRG nur bei Vorliegen eines Kündi-

gungsgrundes nach § 30 MRG erfolgen. Dagegen braucht der Mieter keinen Grund und hat seit 1. 10. 2006 außerdem die Möglichkeit außergerichtlich zu kündigen.

Bei der **Kündigung** ist außerdem zu beachten, dass diese **fristgerecht** erfolgen muss, damit der Vertragspartner die Möglichkeit hat, einen neuen Mieter bzw eine Ersatzwohnung zu finden. Diese Kündigungsfrist muss in ihrer gesamten vereinbarten oder gesetzlichen Dauer zur Verfügung stehen. Daher muss eine Kündigung so fristgerecht vorgenommen werden, dass diese dem Gegner vor Beginn der Frist zu kommt: zB muss die Kündigung zum 31. 12. unter Einhaltung einer einmonatigen Frist dem Gegner bis 30. 11. zukommen, sonst kann diese Verfristung eingewendet werden und die Kündigung entfaltet ihre Wirkung für den ersten späteren Kündigungstermin, für den die Frist noch offen ist (im obigen Beispiel bei Zugang der Kündigung im Dezember wirkt diese zum 31. 1.).

4.4.5 Nachwirkungen aus dem Mietverhältnis

4.4.5.1 Investitionen

Investitionen können bei Wohnungen in näher definierten Fällen nach § 10 MRG oder nach § 1097 ABGB, der für alle Bestandobjekte gilt, geltend gemacht werden. Dabei sind aber einerseits die nun **gelockerten Formvorschriften** nach § 10 MRG in der Fassung seit 1. 10. 2006 zu beachten, wonach vor allem der Vermieter bei fehlerhafter Geltendmachung den Mieter zu einer Verbesserung binnen 14 Tagen auffordern muss. Dagegen können Ansprüche nach § 1097 ABGB schon im Mietvertrag ab bedungen werden, soweit der Vermieter nicht ohnedies zur Erhaltung nach dem Gesetz verpflichtet ist (§ 3 MRG). Ein solcher **Verzicht** kann aber auch im Sinne der erwähnten OGH-Entscheidung (siehe Kapitel 4.3.7.2.) deshalb **unwirksam** sein, weil dieser Verzicht im Rahmen von Vertragsformblättern als ungewöhnlich eingestuft wird oder sittenwidrig ist. Dazu werden aber erst künftige Entscheidungen im Einzelfall Rechtssicherheit schaffen.

4.4.5.2 Rückstellung (§ 1109 ABGB) und Schäden (§ 1111 ABGB) über die normale Abnützung hinaus

Der Mieter bezahlt den Mietzins für die **vertragskonforme Nutzung** des Mietobjekts. Der Vermieter hat dafür zu akzeptieren, dass diese Verwendung durch den Mieter auch bei pfleglicher Behandlung zu **normalen Abnutzungserscheinungen** aufgrund der Materialalterung oder der Benützung führt.

Darüber hinausgehende Beschädigungen muss der Vermieter dagegen nicht hinnehmen und kann die Kosten der Reparatur unter Berücksichtigung eines angemessenen Abzuges für die normale Abnutzung fordern. Solche Schäden treten meist an der Malerei und den Böden wie Bohrlöcher und Kratzspuren, aber auch durch unberechtigte Veränderungen wie Einbauten, das heimliche Versetzen von Wänden (Konsenszustand) und dergleichen auf.

In der Praxis sichert sich der Vermieter meist bei Vertragsabschluss durch eine Kaution in Form eines Sparbuches oder einer Bankgarantie ab. Der OGH hat dabei **Kautionen bis zu sechs Monatsmieten** im Rahmen eines Verfahrens wegen einer verbotenen Ablöse nach § 27 MRG (Vollanwendungsbereich) ohne besonderes Sicherungsbedürfnis noch als zulässig erkannt.

Dagegen wird der Mieter oft die letzten Monate des Vertragsverhältnisses den Mietzins nicht mehr bezahlen, weil er die Kaution „verwohnen“ will. Der Vermieter wird daher gut beraten sein, den Zustand bei Übergabe an den Mieter gut zu dokumentieren. Die bloße Erklärung im Mietvertrag, das Mietobjekt „in gutem, brauchbaren“ oder „nach Generalsanierung erstklassigem Zustand“ übernommen zu haben, wird regelmäßig nicht reichen.

Soweit Schäden durch die Kaution abgedeckt sind, ist der Vermieter abgesichert, ansonsten muss er Schäden **innerhalb von sechs Monaten** nach Rückstellung des Bestandobjekts gerichtlich **geltend machen,** sonst ist der Anspruch erloschen, während sonstige Schadenersatzansprüche erst binnen drei Jahren ab Kenntnis vom Schaden und vom Schädiger verjähren.

4.4.5.3 Pfandweise Beschreibung (§ 1101 ABGB)

Der Bestandgeber hat nach § 1101 ABGB ein gesetzliches Pfandrecht an allen **Gegenständen,** die der Bestandnehmer **in das Bestandobjekt eingebracht** hat. Damit dieses Pfandrecht gesichert wird, wenn der Bestandnehmer mit dem Mietzins in Rückstand gerät, kann der Bestandgeber – regelmäßig zugleich mit einer Mietzins- und Räumungsklage – bei Gericht die pfandweise Beschreibung, eine besondere Art der Einstweiligen Verfügung, beantragen. Dabei werden vom Gerichtsvollzieher verwertbare Gegenstände in ein Pfändungsprotokoll eingetragen. Sollten diese Gegenstände später versteigert werden, erhält der Bestandgeber aus dem Erlös bevorrangt seine Forderungen befriedigt.

4.5 Rechtsdurchsetzung

4.5.1 Allgemeines

Vertragliche Ansprüche sind solche, die sich direkt aus einer vertraglichen Vereinbarung wie die Mietzins-Zahlungspflicht oder die zugesagte Herstellung einer bestimmten Ausstattung ergeben. **Gesetzliche Ansprüche** ergeben sich unmittelbar aus dem Gesetz wie etwa das Recht auf Mietzinsminderung nach § 1096 ABGB.

Von großer Bedeutung ist dabei, wie all die verschiedenen Ansprüche auch durchgesetzt werden können. Dafür stehen der **streitige Rechtsweg** (Klage, Aufkündigung) und der außerstreitige Rechtsweg (Antrag) zur Verfügung. Die Parteien haben dabei keine Wahl, sondern grundsätzlich sind alle zivilen Ansprüche zwischen Privatpersonen vor den ordentlichen Gerichten durchzusetzen. Nur die in § 37 Abs 1

MRG aufgezählten Ansprüche sind im außerstreitigen Rechtsweg geltend zu machen. Eine **Besonderheit des außerstreitigen Verfahrens** ist dabei noch, dass in neun größeren Gemeinden Österreichs gemäß § 39 MRG eigene Schlichtungsstellen eingerichtet sind, die den Gerichten in diesen Angelegenheiten zwingend vorgeschaltet sind.

Die Durchsetzung eigener Ansprüche oder die Abwehr behaupteter fremder Ansprüche wird zunächst im direkten Kontakt zwischen den Vertragsparteien versucht werden. Sobald einer der daran Beteiligten überfordert ist, wird er sich die fachliche Unterstützung durch Vermieter- oder Mietervertretungen oder Rechtsanwälten sichern.

Großes **Risikopotenzial für alle Verfahren** stellt generell die **Dauer** dar. Diese ist einerseits durch gesetzliche Rahmenbedingungen wie Fristen für Äußerungen wie die Einwendungen gegen eine Aufkündigung, die Vorbereitungsfrist für die Verhandlungen samt Ladung der von den Parteien beantragten Beweismittel wie Zeugen und Sachverständigengutachten und Rechtsmittel vorgegeben.

Aufgabe des Erstgerichts ist vor allem die Aufbereitung des Sachverhalts anhand der angebotenen Beweismittel zu den rechtlich relevanten Sachverhaltsbehauptungen der Parteien. Im Außerstreitverfahren kommt außerdem noch der **eingeschränkte Untersuchungsgrundsatz** zum Tragen. Demnach ist das Gericht verpflichtet, ohne Beschränkung auf die Parteienanträge in eingeschränktem Maße auch von Amtswegen den Sachverhalt zu ermitteln. Dazu kann das Gericht auch die Mitwirkung der Parteien einfordern wie die Vorlage von Urkunden, Bekanntgabe von Personen, die zum Sachverhalt eigene Wahrnehmungen gemacht haben etc.

Gerichtliche Entscheidungen enthalten je nach geltend gemachtem Anspruch entweder eine bindende Feststellung (zB über die Höhe des zulässigen Hauptmietzinses) oder verändern die Rechte der Parteien (wie eine Erhöhung der Hauptmietzinse nach § 18 MRG). Schließlich spricht das Gericht meist direkt eine Verpflichtung zur Zahlung (Miete, Schadenersatz, Kosten), zur Räumung oder in speziellen Fällen zu bestimmten Handlungen wie Rechnungslegung, Durchführung bestimmter Erhaltungsarbeiten, aber auch Duldung (von Erhaltungsarbeiten) oder Unterlassung eines vertragswidrigen Verhaltens aus. Für alle aktiven Leistungspflichten wird vom Gericht eine **Leistungsfrist** – grundsätzlich **14 Tage** – festgelegt.

4.5.2 Vollzug gerichtlicher Entscheidungen

Nicht zu unterschätzen ist schließlich die Vollstreckung gerichtlicher Entscheidungen, die sowohl viel Zeit wie auch Geld erfordern können. Ausgangspunkt ist die gerichtliche Entscheidung, aufgrund der der daraus Berechtigte („Betreibende Partei“) nach Ablauf der Leistungsfrist die Zwangsvollstreckung („Exekution“) beantragen kann.

Besonders bei **Räumungsexekutionen** nach § 349 Exekutionsordnung unter Aufsicht eines Gerichtsvollziehers bei einem eigenen Vollzugstermin mit der Beiziehung eines Schlossers zum Öffnen des Bestandobjekts, einer Spedition zur Entfernung und (kos-

tenpflichtigen) Einlagerung der beweglichen Einrichtung („Fahrnisse“) bis zur Abholung durch den Verpflichteten oder bis zur Versteigerung, möglicherweise auch eines Sachverständigen zur Klärung, ob die Fahrnisse „einlagerungswürdig“ sind, **kann Monate dauern.** Das wird oft auch dadurch erschwert, dass der Verpflichtete seit der Gerichtsentscheidung weiß, dass er räumen muss und dann vielleicht „untertaucht“. Der Vermieter ist aber nicht berechtigt, eigenmächtig die Möbel zu entfernen und das Objekt einfach neu zu vermieten. Er riskiert damit unter anderem eine **Besitzungsstörungsklage.** Der persönliche Kontakt zwischen den Parteien hat sich dabei in der Praxis oft als zeit- und geldsparend erwiesen, ist aber sicher kein Garant für den Erfolg.

Gerichtliche Entscheidungen sind im Allgemeinen 30 Jahre lang vollstreckbar. Eine Ausnahme davon bestimmt § 575 ZPO, nachdem ein Räumungstitel seine **Vollstreckbarkeit** nach **sechs Monaten,** gerechnet ab dem Ablauf der Leistungsfrist, verliert.

Eine weitere Besonderheit gerade im Zusammenhang mit Erhaltungsarbeiten besteht darin, dass der Vermieter, dem diese nach § 3 MRG aufgetragen wurden, riskiert, dass das Gericht auf Antrag (meist) eines Hauptmieters oder auch der Gemeinde, in der das Haus liegt, die **Zwangsverwaltung der Liegenschaft** nach § 6 MRG anordnen kann. Der dann vom Gericht eingesetzte Zwangsverwalter führt die gesamte Hausverwaltung und kann auch dazu ermächtigt werden, sogar Darlehen zur Finanzierung aufzunehmen. Während der Zwangsverwaltung ist dem Eigentümer die Verwaltung entzogen. Das kann bis zur Tilgung des Fremdkapitals unter Umständen viele Jahre dauern.

4.5.3 Verfahrenskosten

Bei muss Gerichtsverfahren auch bedacht werden, dass der **Erfolg oder Misserfolg** nicht nur den eigentlichen Anspruch betrifft, sondern auch **Kostenfolgen hat.**

Dabei ist vor Gericht grundsätzlich zwischen dem streitigen Verfahren – dem üblichen Zivilprozess – mit dem Prinzip des vollen oder anteiligen Kostenersatzes je nach Prozesserfolg (§§ 40 ff ZPO) und dem so genannten außerstreitigen Verfahren mit Kostenersatz nach Billigkeit (§ 37 Abs 3 Z 17 MRG, § 78 Außerstreitgesetz) orientiert an der Verursachung, dem Interesse, dem Erfolg und dem Parteienverhalten) zu unterscheiden.

Wie die obigen Ausführungen zur Rechtsdurchsetzung schon angedeutet haben, können sich Verfahren über viele Monate oder auch Jahre erstrecken. Das ist vielfach für diejenige Partei unbefriedigend, die sich im Recht fühlt oder schon umfangreiche Planungen für die Zukunft getroffen hat und rasch eine Entscheidung zu ihren Gunsten wünscht, während der Verfahrensgegner entweder auf Zeit setzt oder aber in der schwierigen Position ist, erst umfangreich die Richtigkeit des eigenen Standpunktes unter Beweis zu stellen und dafür die Vernehmung vieler Zeugen oder die Einholung von Sachverständigengutachten erforderlich ist.

Vor den Schlichtungsstellen gibt es keinen Kostenersatz.

4.5.4 Abschlussbemerkung

Dieser Überblick kann nur zu einer ersten Orientierung dienen, ersetzt aber nicht eine eingehendere Beschäftigung mit dem Mietrecht bereits lange vor dem ersten Vertragsabschluss wie bei der Planung eines Neubaues oder einer Umgestaltung. Wie die verschiedenen Aspekte der aktuellen Problematik gesundheitsgefährdender Baustoffe zeigen (siehe Kapitel 2.2.2.), ist es erforderlich, vor der Durchführung von Erhaltungsarbeiten vieles zu bedenken und erst auf der Grundlage entsprechender Planung möglichst in Absprache mit allen Vertragspartnern gut dokumentiert vorzugehen.5.Steuerliche Aspekte der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken durch Gemeinden

5. Steuerliche Aspekte der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken durch Gemeinden

Raimund Heiss

5.1 Allgemeines zur Besteuerung der Körperschaften öffentlichen Rechts

Die Körperschaften öffentlichen Rechts sind grundsätzlich nur beschränkt steuerpflichtig. Soweit sich die Körperschaften öffentlichen Rechts privatwirtschaftlich betätigen, würde ihnen die Befreiung von der Steuerbelastung einen nicht zu rechtfertigenden Vorsprung vor den privatwirtschaftlichen Betrieben gewähren. Das würde dem Gedanken der steuerlichen Gleichmäßigkeit widersprechen und zu einer **Verzerrung im Wettbewerb** führen.

Steuerpolitisch stellt sich die Grundsatzfrage nach der **Zweckmäßigkeit** bzw **Reichweite einer Selbstbesteuerung** der öffentlichen Hand.

- ► Ist es sinnvoll, Einrichtungen, die aus öffentlichen Mitteln finanziert werden oder ihre Überschüsse an den öffentlichen Haushalt abzuliefern haben, einer Steuer zu unterwerfen?
- ► Sollen Zahlungen öffentlicher Kassen brutto geleistet und beim Empfänger der Besteuerung unterworfen werden oder ist es sinnvoller, sie netto zu leisten und dafür steuerfrei zu lassen?

Grundsätzlich sind auf diese Fragen zwei entgegengesetzte Antworten möglich. Einerseits kann argumentiert werden, dass eine **Selbstbesteuerung** ein unnötiger und daher überflüssiger **Umweg** sei, weil damit dem öffentlichen Sektor keine zusätzlichen Mittel zugeführt werden. Es findet lediglich eine Umschichtung von einer Tasche in die andere statt. Andererseits würde eine Sonderbehandlung die Gefahr von Wettbewerbsverzerrungen in sich bergen.

Als Konsequenz dieser in unterschiedlichem Maße zur Geltung gelangenden Bestimmungsfaktoren hat sich im österreichischen Steuerrecht ein Sonderrecht für öffentliche Unternehmen entwickelt. Der Zweck der Besteuerung von Betrieben gewerblicher Art einer Körperschaft öffentlichen Rechts besteht nach einhelliger Auffassung in der Vermeidung von Wettbewerbsverzerrungen zu privaten Wirtschaftseinheiten, indem durch die Besteuerung der von Körperschaften öffentlichen Rechts geführten Betriebe eine Gleichbehandlung solcher Betriebe mit privaten Unternehmen bewirkt werden soll.

Dieses Kapitel beschränkt sich auf eine körperschaftsteuerrechtliche und umsatzsteuerrechtliche Darstellung der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken durch Gemeinden.

5.2 Begriff Körperschaft öffentlichen Rechts

Der weite Bereich der juristischen Personen des öffentlichen Rechts, an die das Steuerrecht anknüpft, umfasst nach der Literatur und Judikatur nach der Charakterisierung und Typisierung

Körperschaften: Körperschaften sind die zur juristischen Person erhobenen Personenmehrheiten. Die Körperschaft hat Mitglieder.

öffentlich-rechtliche Anstalten: Die Anstalt ist die zur juristischen Person erhobene Einrichtung mit einem Bestand an sachlichen und persönlichen Mitteln, die dauernd bestimmten Zwecken der öffentlichen Verwaltung gewidmet sind. Die Anstalt hat nicht Mitglieder, sondern Benützer.

öffentlich-rechtliche Stiftungen: Stiftungen sind gekennzeichnet durch die Ausstattung mit finanziellen und sachlichen Mitteln, mit ihrer Zweckbindung an Gemeinnützigkeit oder Mildtätigkeit verbunden mit der Pflicht zur Vermögenserhaltung und Vermögensertragsgewinnung.

öffentlich-rechtliche Fonds: Ein Fonds ist ein Zweckvermögen, das gemäß gesetzlicher Vorschrift als juristische Person organisiert ist.

Diese Typen kommen in der Rechtswirklichkeit selten „rein“ vor. Es bestehen zahlreiche, sogar gesetzlich eingerichtete **Zwischen- und Mischformen.** Gleichgültig welchem Typ eine juristische Person des öffentlichen Rechts zuzuordnen ist und gleichgültig, ob sie in einer Reinform oder Mischform eingerichtet ist, erfasst doch der weite steuerliche Begriff der Körperschaft des öffentlichen Rechts nach der Literatur alle juristischen Personen des öffentlichen Rechtes schlechthin. Unter diese **steuerliche Sammelbezeichnung** fallen somit als juristische Personen des öffentlichen Rechts jene Rechtsträger, die folgende **Merkmale** erfüllen:

- gesetzlicher oder hoheitlicher Errichtungsakt;
- im allgemeinen Zwangsbestand;
- die ausdrückliche Kennzeichnung als juristische Person des öffentlichen Rechts;
- die Zuweisung von öffentlichen Aufgaben der staatlichen (hoheitlichen) Verwaltung.

Zu den Körperschaften öffentlichen Rechts **zählen insbesondere:**

- Gebietskörperschaften (Bund, Länder, Gemeinden);
- gesetzlich anerkannte Kirchen und Religionsgesellschaften;
- gesetzliche Interessenvertretungen;
- Sozialversicherungsträger.

5.3 Körperschaftsteuer

5.3.1 Allgemeines

Die in öffentlich-rechtlicher Organisationsform entwickelten wirtschaftlichen Aktivitäten der öffentlichen Hand sind körperschaftsteuerrechtlich nur insoweit von Bedeutung, als es sich um so genannte Betriebe gewerblicher Art handelt. Nur soweit Gemeinden **erwerbswirtschaftlich tätig** werden, wird die Tätigkeit als solche, der Betrieb für sich, verselbständigt gesehen und in seiner Ausformung als Betrieb gewerblicher Art besteuert.

Betrieb gewerblicher Art einer Gemeinde ist nach § 2 Abs 1 Körperschaftsteuergesetz (KStG) jede Einrichtung, die

- wirtschaftlich selbständig ist,
- ausschließlich oder überwiegend einer nachhaltigen privatwirtschaftlichen Tätigkeit von wirtschaftlichem Gewicht,
- zur Erzielung von Einnahmen oder im Falle des Fehlens der Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr von anderen wirtschaftlichen Vorteilen und
- nicht der Land- und Forstwirtschaft

dient. Die Absicht, Gewinn zu erzielen, ist nach der ausdrücklichen gesetzlichen Normierung im § 2 Abs 1 vorletzter Satz KStG nicht erforderlich.

Jede Einrichtung einer Gemeinde, die der Land- und Forstwirtschaft dient, kann grundsätzlich nicht Betrieb gewerblicher Art sein. Daher unterliegen Einkünfte, die die Gemeinde aus solchen Betrieben bezieht, bei ihr nicht der Körperschaftsteuer.

5.3.2 Begriffsmerkmale des Betriebes gewerblicher Art

5.3.2.1 Einrichtung

Nach der Rechtsprechung wird unter Einrichtung der Inbegriff fortdauernder wirtschaftlicher Verrichtungen verstanden, die unter einem einheitlichen Willen auf ein bestimmtes sachliches Ziel gerichtet sind und dadurch in sich wirtschaftlich zusammenhängen und eine funktionelle Einheit bilden. Als Einrichtung ist die Gesamtheit der für die wirtschaftliche Tätigkeit notwendigen personellen und sachlichen Grundlagen zu verstehen. Eine feste örtliche Anlage ist nicht erforderlich.

Aus der Formulierung „Betrieb gewerblicher Art einer Körperschaft des öffentlichen Rechts ist jede Einrichtung“ wird abgeleitet, dass jeder Betrieb gewerblicher Art für sich der Körperschaftsteuerpflicht unterliegt. Die Prüfung, ob ein Betrieb gewerblicher Art vorliegt oder nicht, ist somit für jeden Betrieb gesondert vorzunehmen.

5.3.2.2 Wirtschaftliche Selbständigkeit

Die Tätigkeit muss sich nach Ansicht der Finanzverwaltung **innerhalb der Gemeinde wirtschaftlich herausheben,** etwa durch eine besondere Leitung, eigenes Per-

sonal, einen geschlossenen Geschäftskreis, eigene Buchführung, eigene Verrechnungsstelle oder einem ähnlichen auf eine Einheit hinweisenden Merkmal.

5.3.2.3 Privatwirtschaftliche Tätigkeit

Nach § 2 Abs 1 KStG muss die Einrichtung **zumindest überwiegend** einer **privatwirtschaftlichen Tätigkeit** dienen. Was unter einer privatwirtschaftlichen Tätigkeit zu verstehen ist, wird indirekt durch § 2 Abs 5 KStG bestimmt. Im § 2 Abs 5 KStG wird normiert, dass eine privatwirtschaftliche Tätigkeit dann nicht vorliegt, wenn die Tätigkeit überwiegend der Ausübung der öffentlichen Gewalt dient (Hoheitsbetrieb).

5.3.2.4 Nachhaltigkeit

Nachhaltig ist eine Tätigkeit dann, wenn mehrere aufeinander folgende gleichartige Handlungen unter Ausnutzung derselben Gelegenheit und derselben dauernden Verhältnisse ausgeführt werden **(tatsächliche Wiederholung)**. Auch eine einmalige Tätigkeit kann als nachhaltig angesehen werden, wenn sie auf Wiederholung angelegt ist oder wenn aus den Umständen auf die Wiederholung oder Fortsetzung dieser Tätigkeit geschlossen werden kann **(Wiederholungsabsicht)**.

5.3.2.5 Wirtschaftliches Gewicht

Die Tätigkeit der Einrichtung muss nach § 2 Abs 1 KStG von wirtschaftlichem Gewicht sein. Nach den Erläuterungen zur Regierungsvorlage sollten durch dieses Erfordernis **Bagatellfälle,** wie etwa kleine Brückenwaagen oder Gelegenheitsaktivitäten (gesellige Veranstaltungen) von der persönlichen **Steuerpflicht ausgenommen** werden. Die Rechtsprechung hat die Betätigung von einigem wirtschaftlichen Gewicht mit der Umsatzgrenze des § 21 Abs 6 UStG 1972 von 40.000,– Schilling verbunden.

Das erforderliche wirtschaftliche Gewicht ist nach der Verwaltungspraxis und der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes dann nicht mehr gegeben, wenn die jährlichen Einnahmen aus der jeweiligen Tätigkeit 2.900,– € nicht übersteigen. Im Allgemeinen wird auf einen **längeren überschaubaren Zeitraum** abzustellen sein. Das Unterschreiten der Umsatzgrenze begründet auch während der Errichtungs- und Anlaufphase einen Betrieb gewerblicher Art, wenn bei voller Aufnahme der Tätigkeit die **Einnahmengrenze von 2.900,– €** regelmäßig überschritten wird. Wenn im Anlaufzeitraum noch nicht feststeht, ob die Einnahmengrenze bei voller Aufnahme der Tätigkeit überschritten werden wird, ist zunächst vom Vorliegen eines Betriebes gewerblicher Art auszugehen **(vorläufige Veranlagung)**, wenn das Überschreiten der Einnahmengrenze wahrscheinlich ist.

5.3.2.6 Erzielung von Einnahmen oder anderen wirtschaftlichen Vorteilen

Die Termini „Einnahmen oder andere wirtschaftliche Vorteile“ sprechen die Bandbreite privatwirtschaftlicher Betätigungen vom protokollierten Gewerbebetrieb bis zum

reinen Innenbetrieb (Selbstversorgungsbetrieb) an. Die im § 2 Abs 1 KStG erwähnte Vorteilserzielung neben der Einnahmenerzielung soll die Steuersubjekteigenschaft der so genannten Innenbetriebe von Gemeinden sicherstellen. Die Betriebseigenschaft ist nach den Erläuterungen zur Regierungsvorlage dann anzunehmen, wenn der **Eigenbedarfsbetrieb als Konkurrenzbetrieb zu privatwirtschaftlichen Betrieben** der Trägerkörperschaft Kosten erspart und damit wirtschaftliche (geldwerte) Vorteile verschafft.

Die Absicht zur **Erzielung eines Gewinns** wird für das Vorliegen eines Betriebes gewerblicher Art einer Gemeinde nach § 2 Abs 1 vorletzter Satz KStG nicht gefordert, sodass ein Betrieb gewerblicher Art auch dann vorliegt, wenn Leistungen unter den Selbstkosten erbracht werden.

Auf das Verhältnis von Einnahmen zu Ausgaben kommt es nach Ansicht der Judikatur nicht an. Nur unentgeltlich erbrachte Leistungen erfüllen den Tatbestand der Erzielung von Einnahmen nicht.

5.3.3 Unterscheidung zwischen privatwirtschaftlichen und hoheitlichen Tätigkeiten nach § 2 Abs 5 KStG

Die Tätigkeit muss, um eine Steuerpflicht begründen zu können, nach § 2 Abs 1 KStG ausschließlich oder überwiegend der Privatwirtschaftsverwaltung der Gemeinde dienen. Daraus ergibt sich im Umkehrschluss zwingend, dass Tätigkeiten, die ausschließlich oder überwiegend der öffentlichen Gewalt dienen, die Steuersubjekteigenschaft nicht begründen können. Dies wird zur Verdeutlichung im § 2 Abs 5 KStG zusätzlich normiert. Eine privatwirtschaftliche Tätigkeit liegt zufolge ausdrücklicher Anordnung im § 2 Abs 5 KStG nicht vor, wenn die Tätigkeit überwiegend der öffentlichen Gewalt dient **(Hoheitsbetrieb)**. Eine Ausübung der öffentlichen Gewalt ist nach § 2 Abs 5 KStG insbesondere anzunehmen, wenn es sich um Leistungen handelt, zu deren Annahme der Leistungsempfänger aufgrund gesetzlicher oder behördlicher Anordnung verpflichtet ist.

Jener Tätigkeitsbereich, der auf die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Aufgaben gerichtet ist (Hoheitsbetrieb), unterliegt nicht der Besteuerung. Als Indiz für die Ausübung öffentlicher Gewalt wird in § 2 Abs 5 KStG das **Merkmal des Annahmezwanges** angeführt.

Ausübung öffentlicher Gewalt wurde auch dann angenommen,

- wenn die Tätigkeit nicht von einem Privaten ausgeübt werden konnte;
- wenn nur die Gemeinde der Natur der Aufgabe nach zu ihrer Besorgung fähig war;
- wenn die Aufgabe der Gemeinde gesetzlich zugewiesen war;
- wenn sie unmittelbar öffentliche Zwecke oder Interessen verfolgte.

Zum Teil klarstellend, zum Teil konstitutiv werden Tätigkeiten im § 2 Abs 5 letzter Satz KStG aufgezählt, die (immer) als Hoheitsbetriebe gelten. Als **Hoheitsbetriebe** gelten demnach **insbesondere:**

- Wasserwerke, wenn sie überwiegend der Trinkwasserversorgung dienen,
- Forschungsanstalten,
- Wetterwarten,
- Schlachthöfe,
- Friedhöfe,
- Anstalten zur Nahrungsmitteluntersuchung,
- Anstalten zur Desinfektion,
- Anstalten zur Leichenverbrennung,
- Anstalten zur Müllbeseitigung,
- Anstalten zur Straßenreinigung und zur Abfuhr von Spülwasser und Abfällen.

5.3.3.1 Mischbetrieb

Der Hoheitsbetrieb muss der Ausübung öffentlicher Gewalt nicht ausschließlich, sondern überwiegend dienen. Bilden hoheitliche und erwerbswirtschaftliche Tätigkeiten eine untrennbare Einheit, so liegt ein Mischbetrieb vor. Es ist aber immer zu prüfen, ob nicht nur eine scheinbar verbundene Tätigkeit vorliegt. Vorfrage ist somit stets, ob ein als Einheit anzusprechender Betrieb oder zwei gesondert zu beurteilende Einheiten vorliegen.

Bei der **Überwiegensprüfung** ist auf jenes Kriterium abzustellen, das das Verhältnis zwischen hoheitlicher und privatwirtschaftlicher Tätigkeit sachangemessen widerspiegelt, wobei regelmäßig ein längerer Zeitraum zu beobachten sein wird. Als Kriterien zur **Überprüfung** des Verhältnisses zwischen hoheitlicher und privatwirtschaftlicher Tätigkeit kommen

- das Umsatzverhältnis,
- der Umfang der zeitlichen Inanspruchnahme,
- die anteiligen Kosten der einzelnen Bereiche,
- die Seitenanzahl bei Presseerzeugnissen,
- die Buchungszeilen oder
- andere im Einzelfall geeignete Kriterien in Betracht.

5.3.4 Sonderformen des Betriebes gewerblicher Art

5.3.4.1 Beteiligung an einer Mitunternehmerschaft

Nach § 2 Abs 2 Z 1 KStG gilt als Betrieb gewerblicher Art auch die Beteiligung an einer Gesellschaft, bei der die Gesellschafter als Mitunternehmer anzusehen sind. Als Mitunternehmerschaften gelten beispielsweise die offene Gesellschaft, Kommandit-

gesellschaft, atypisch stille Gesellschaft und die Gesellschaft nach bürgerlichem Recht.

Voraussetzung für die körperschaftsteuerliche Behandlung einer mitunternehmerischen Beteiligung als Betrieb gewerblicher Art ist, dass die **Beteiligung direkt von der Gemeinde gehalten** wird. Nicht entscheidend ist, ob an der Mitunternehmerschaft ausschließlich Gemeinden oder auch Personen des privaten Rechts beteiligt sind.

§ 2 Abs 2 Z 1 KStG ist, der Ansicht der Finanzverwaltung und der herrschenden Literatur entsprechend, so zu interpretieren, dass nur jene Beteiligungen an einer Mitunternehmerschaft einen Betrieb gewerblicher Art begründen können, in welchen Tätigkeiten ausgeübt werden, die isoliert gesehen bei der Gemeinde selbst einen Betrieb gewerblicher Art im Sinne des § 2 Abs 1 KStG begründen können.

5.3.4.2 Entgeltliche Überlassung eines Betriebes gewerblicher Art

Wird ein Betrieb gewerblicher Art entgeltlich überlassen, gilt kraft der gesetzlichen Fiktion des § 2 Abs 2 Z 2 KStG diese entgeltliche Überlassung als Betrieb gewerblicher Art und es bleibt diesbezüglich die unbeschränkte Steuerpflicht bestehen. Mit diesem Tatbestand soll der möglichen Vermeidung der Steuerpflicht durch eine entgeltliche Überlassung eines Betriebes gewerblicher Art entgegengewirkt werden. Zu prüfen ist aber, ob ein Betrieb gewerblicher Art vorliegen würde, der steuerpflichtig wäre, wenn er vom Überlasser (einer Gemeinde) selbst betrieben würde. Die Überlassung einzelner Wirtschaftsgüter führt nicht zur Steuersubjekteigenschaft.

5.3.5 Vermietung und Verpachtung von Grundstücken – Vermögensverwaltung

Im Hinblick auf die gesetzliche Einschränkung der Körperschaftsteuerpflicht auf gewerbliche Aktivitäten kann die **reine Vermögensverwaltung** – zu der unter anderen auch die Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung zählen – keinen Betrieb gewerblicher Art begründen. Auch ein **umfangreicher Liegenschaftsbesitz** einer Gemeinde, der eine entsprechende Verwaltungsorganisation erfordert, geht nach Ansicht der Finanzverwaltung nicht über den Bereich der Vermögensverwaltung hinaus und begründet folglich keinen Betrieb gewerblicher Art und keine Körperschaftsteuerpflicht der Gemeinde.

5.3.6 Gewerbliche Vermietung und Verpachtung von Grundstücken durch Gemeinden

Für die Unterscheidung zwischen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung (Vermögensverwaltung) und Einkünften aus Gewerbebetrieb kommt es darauf an, ob sich die Tätigkeit des Vermieters auf die **bloße Überlassung des Bestandgegenstandes** beschränkt oder ob, in welcher Art und in welchem Ausmaß sie darüber hinaus geht. Die durch jede Form von Vermietung bedingte laufende Verwaltungs-

arbeit und die durch sie gleichfalls oft erforderliche Werbetätigkeit allein machen die Betätigung nicht zu einer gewerblichen, es sei denn, die laufende Verwaltungsarbeit erreicht ein solches Ausmaß, dass sie nach außen als gewerbliche Tätigkeit erscheint. Insgesamt müssen zur bloßen Vermietung besondere, damit im Regelfall nicht gegebene Umstände hinzutreten, durch die eine über die Nutzungsüberlassung hinausgehende weitere Tätigkeit des Vermieters bedingt wird. Gleichfalls entscheidend ist auch, ob die Verwaltungsarbeit im konkreten Fall in erheblichem Umfang jenes Maß überschreitet, das mit der Vermögensverwaltung üblicherweise verbunden ist.

Für die Annahme eines Gewerbebetriebes sind zur Überlassung des Bestandobjektes **zusätzliche Leistungen,** die für einen **Gewerbebetrieb typisch** sind, erforderlich. Die Vermietung von Garagenboxen oder Abstellplätzen ist eine gewerbliche Tätigkeit, wenn zur bloßen Überlassung der Räume weitere Leistungen (zB Beaufsichtigung, Serviceleistungen) hinzutreten. Nach Ansicht der Finanzverwaltung gehen folgende **Nebenleistungen nicht über die Vermögensverwaltung hinaus:**

- Beistellung eines Hausbesorgers, Schneeräumung, Müllabfuhr;
- üblicherweise vom Hausbesorger zu verrichtende Tätigkeiten;
- Zurverfügungstellen von Gemeinschaftsräumen, Waschküche, Sauna, Bad;
- gelegentliche und freiwillige Übernahme von Poststücken;
- Bereitstellung von Heizwärme und Warmwasser, Überprüfung der Heizfunktionen;
- Adaptierungs- und Ausbauarbeiten,
- Lüften des Hauses, gelegentliche Überwachungstätigkeiten.

Folgende, demonstrativ aufgezählte **Nebenleistungen** sind nach Ansicht der Finanzverwaltung **„gewerblich“:**

- Verpflegung der Mieter;
- tägliche Wartung der Zimmer, Reinigung;
- Mitvermieten von Einrichtungsgegenständen, Zurverfügungstellen von Wäsche, Besteck, Geschirr, Wohnungseinrichtung;
- Überwachungs- und Fahrzeugpflegedienstleistungen bei (Kurz)Parkplätzen;
- Reinigung sanitärer Anlagen, Platzpflege, Strom- und Wasserversorgung beim Betrieb von Campingplätzen;
- bei Vermietung von Sportstätten die Wartung und Instandhaltung, oder deren Verbindung mit einer Freizeiteinrichtung oder Restaurationsbetrieb.

Übt eine Gemeinde eine gewerbliche Vermietungs- und Verpachtungstätigkeit aus, begründet diese Tätigkeit einen körperschaftsteuerrechtlich relevanten Betrieb gewerblicher Art. Werden aus dieser Betätigung Überschüsse erwirtschaftet, unterliegen diese der Körperschaftsteuer.

5.3.7 Zusammenfassung

Da eine Gemeinde nur im Rahmen der Betriebe gewerblicher Art körperschaftsteuerpflichtig ist, führt eine reine Vermietungs- und Verpachtungstätigkeit von Grundstücken nicht zur Körperschaftsteuerpflicht. Erst eine Betätigung, die zur Vermietung und Verpachtung von Grundstücken **zusätzliche gewerbliche Nebenleistungen** erbringt, kann zu einem Betrieb gewerblicher Art werden, der **Körperschaftsteuerpflicht auslöst.**

5.4 Umsatzsteuer

5.4.1 Allgemeines

Nach § 2 Abs 3 Umsatzsteuergesetz (UStG) sind die Gemeinden im Rahmen ihrer Betriebe gewerblicher Art nach § 2 KStG ausgenommen solche, die gemäß § 5 Z 12 KStG von der Körperschaftsteuer befreit sind, und ihrer land- und forstwirtschaftlichen Betriebe gewerblich oder beruflich tätig.

Zusätzlich normiert § 2 Abs 3 letzter Satz UStG, dass bestimmte taxativ aufgezählte Betätigungen stets als Betriebe gewerblicher Art im Sinne des UStG gelten (**fiktive Betriebe gewerblicher Art** nach dem UStG). Durch den Verweis auf § 2 KStG knüpft § 2 Abs 3 UStG an die körperschaftsteuerrechtliche Definition des Betriebes gewerblicher Art an. Auch die fiktiven Betriebe gewerblicher Art nach § 2 Abs 5 KStG sind deshalb für die Umsatzsteuer zu beachten, jedoch nur hinsichtlich der Verpachtung von Betrieben gewerblicher Art und der Überlassung von Grundstücken von Bedeutung. Die Beteiligung an Personengesellschaften vermittelt nach dem Umsatzsteuerrecht keine Unternehmereigenschaft. Die von der Rechtsprechung für das Gebiet der Körperschaftsteuer entwickelten Grundsätze sind somit auch für den umsatzsteuerlichen Bereich maßgeblich. Zu den Kriterien, die § 2 KStG für den Betrieb gewerblicher Art normiert, siehe die Ausführungen bei Kapitel 5.3.2.

Die Einbeziehung der Betriebe gewerblicher Art von Gemeinden in die Umsatzbesteuerung dient, ebenso wie die Einbeziehung der Betriebe gewerblicher Art in die Körperschaftsbesteuerung, vornehmlich dem Grundsatz der **Wettbewerbsneutralität** und somit dem Zweck der Gleichbehandlung mit privaten Unternehmen. Zusätzlich wird in den Erläuterungen zur Regierungsvorlage zu § 2 Abs 3 UStG 1972 ausgeführt, dass die Einbeziehung des unternehmerischen Bereiches der Gemeinden in die Umsatzsteuer die **Kostenneutralität der Umsatzsteuer** bei Leistungen der öffentlichen Hand sicherstellen soll. Anders als im Körperschaftsteuerrecht ist im Umsatzsteuerrecht die Gemeinde selbst mit allen aufgezählten Betätigungen ein Unternehmen.

5.4.2 Fiktive Betriebe gewerblicher Art nach UStG

Bestimmte Betätigungen, die nach § 2 KStG keinen Betrieb gewerblicher Art bilden, gelten kraft der ausdrücklichen Bestimmung des § 2 Abs 3 UStG stets als Betriebe gewerblicher Art. Man bezeichnet sie als fiktive Betriebe gewerblicher Art.

Dazu gehören:

- Wasserwerke,
- Schlachthöfe,
- Anstalten zur Müllbeseitigung und zur Abfuhr von Spülwasser und Abfällen sowie
- die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken durch Gemeinden.

5.4.3 Vermietung und Verpachtung von Grundstücken

5.4.3.1 Allgemeines

Die Vermietung von Grundstücken besteht darin, dass eine Gemeinde als Vermieter eines Grundstücks dem Mieter gegen Zahlung des Mietzinses für eine vereinbarte Dauer das Recht überträgt, das Grundstück so in Besitz zu nehmen, als ob er dessen Eigentümer wäre und jede andere Person von diesem Recht auszuschließen. Die Dauer des Vertragsverhältnisses ist nicht von Bedeutung.

Die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken durch Gemeinden gilt auch als unternehmerische Tätigkeit, wenn sie nicht wirtschaftlich herausgehoben beziehungsweise nicht von wirtschaftlichem Gewicht ist. Ob eine Vermietung und Verpachtung von Grundstücken im Sinne des § 2 Abs 3 UStG letzter Teilsatz vorliegt, ist danach zu beurteilen, ob ein **Bestandvertrag** nach § 1090 ABGB gegeben ist. Gebrauchsüberlassungen, die nicht auf Bestandverträgen beruhen, begründen keinen (fiktiven) Betrieb gewerblicher Art. Zivilrechtliches **Hauptkriterium** eines Bestandvertrages ist seine **Entgeltlichkeit.** Eine Anerkennung als Bestandverhältnis setzt daher nach Ansicht der Finanzverwaltung grundsätzlich zumindest die Deckung der (laufenden) Betriebskosten voraus. Ein wirtschaftlich nicht ins Gewicht fallender Anerkennungszins begründet kein Mietverhältnis.

Der Grundsatz der Betriebskostendeckung ist nach Ansicht der Finanzverwaltung auch dann zu beachten, wenn etwa **Mehrzweckhallen** nicht ganzjährig, sondern für Einzelveranstaltungen vermietet werden. Diesfalls wird die Überlassung nur dann als Vermietungstätigkeit im Sinne des § 2 Abs 3 UStG anerkannt, wenn das Benützungsentgelt zumindest die auf die einzelne Benützungseinheit entfallenden Betriebskosten deckt. Werden im Zuge einer **Grundstücksüberlassung** vom Benützer bloß anteilige Lohn- und Betriebskosten getragen, liegt keine Vermietungstätigkeit im Sinne des § 2 Abs 3 UStG vor.

Die Überlassung einer **Dienst- oder Naturalwohnung** an einen Beamten oder Vertragsbediensteten einer Gemeinde stellt nur dann einen in den Unternehmensbereich fallenden und somit umsatzsteuerpflichtigen Vorgang dar, wenn die Wohnung einem Dienstnehmer zugewiesen wird, der in einem Betrieb gewerblicher Art oder einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb der Gemeinde tätig ist.

Die Ansicht der Finanzverwaltung, dass eine unternehmerische Tätigkeit einer Gemeinde bei der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken dann vorliegt, wenn

die Miete wenigstens die Betriebskosten deckt, wurde in einer Entscheidung des Unabhängigen Finanzsenates abgelehnt (UFS 22. 5. 2003, RV/2766-W/02). In dieser Entscheidung hat der Unabhängige Finanzsenat die Auffassung vertreten, dass für eine umsatzsteuerrechtlich relevante Vermietung und Verpachtung von Grundstücken eine Miete in Höhe einer 1,5-prozentigen AfA-Komponente zusätzlich zur Betriebskostendeckung erforderlich sei. Gegen diese Entscheidung ist eine Beschwerde beim Verwaltungsgerichtshof anhängig, der bei seiner Entscheidung auch die gemeinschaftsrechtlichen Vorgaben zu beachten hat.

5.4.3.2 Gemeinschaftsrechtliche Beurteilung der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken

Die hiefür maßgeblichen Bestimmungen finden sich in der Sechsten Richtlinie des Rates vom 17. Mai 1977 zur Harmonisierung der Rechtsvorschriften der Mitgliedstaaten über die Umsatzsteuern – Gemeinsames Mehrwertsteuersystem: einheitliche steuerpflichtige Bemessungsgrundlage (77/388/EWG) – Abl 1977 Nr L 145/1 in der geltenden Fassung (6. MWSt-RL).

Nach Art 4 der 6. MWSt-RL gilt als Steuerpflichtiger, wer eine **wirtschaftliche Tätigkeit** ausübt. Unter einer wirtschaftlichen Tätigkeit wird auch eine Leistung verstanden, die die Nutzung von körperlichen und nicht körperlichen Gegenständen zur **nachhaltigen Einnahmenerzielung** umfasst. Folglich stellt die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken eine wirtschaftliche Tätigkeit im Sinne der 6. MWSt-RL dar.

Aufgrund der ausdrücklichen Normierung im Art 4 Abs 1 letzter Halbsatz der 6. MWSt-RL, dass als Steuerpflichtiger gilt, wer eine wirtschaftliche Tätigkeit ausübt, gleichgültig zu welchem Zweck und mit welchem wirtschaftlichen Ergebnis, ist klargestellt, dass keine Gewinnerzielung beziehungsweise Kostendeckung erforderlich ist.

Ob eine wirtschaftliche Tätigkeit vorliegt ist anhand einer **Gesamtbetrachtung** zu entscheiden. Es sind alle Umstände der Nutzung eines körperlichen oder nicht körperlichen Gegenstandes zu prüfen, um feststellen zu können, ob dieser Gegenstand tatsächlich zur nachhaltigen Erzielung von Einnahmen verwendet wird. Der Europäische Gerichtshof (EuGH) geht sogar von entgeltlichen Leistungen aus, wenn die Gegenleistung unter den Selbstkosten des Leistenden liegt (EuGH 20. 1. 2005, Rs C-412/03, Scandic). Die **Grenze** bildet nach Ansicht der Literatur der **Missbrauch.** Aus dieser Sicht kann die Auffassung der österreichischen Finanzverwaltung – der Mietzins muss wenigstens die Betriebskosten decken – als richtlinienkonforme Interpretation gedeutet werden.

5.4.3.3 Umsatzsteuerbefreiung

Nach § 6 Abs 1 Z 16 UStG ist die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken von der Umsatzsteuer befreit. Die Überlassung der Nutzung an Geschäftsräumen

und anderen Räumlichkeiten aufgrund von Nutzungsverträgen ist als Vermietung oder Verpachtung von Grundstücken anzusehen. Zum Grundstück gehören auch die mit dem Grund und Boden verbundenen wesentlichen Bestandteile, das sind insbesondere das auf dem Grundstück errichtete Gebäude und Gebäudeteile.

Betriebsvorrichtungen die Bestandteil des Grundstücks sind, sind ausdrücklich von der Steuerbefreiung ausgenommen. Weiters sind **nicht befreit:**

- die Vermietung (Nutzungsüberlassung) von Grundstücken für Wohnzwecke;
- die Vermietung und Verpachtung von Maschinen und sonstigen Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören, auch wenn sie wesentliche Bestandteile eines Grundstückes sind;
- die Beherbergung in eingerichteten Wohn- und Schlafräumen;
- die Vermietung (Nutzungsüberlassung) von Räumlichkeiten oder Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen aller Art;
- die Vermietung (Nutzungsüberlassung) von Grundstücken für Campingzwecke.

Die Vermietung beziehungsweise Nutzungsüberlassung von Räumlichkeiten oder Plätzen für das **Abstellen von Fahrzeugen** aller Art unterliegt dem **Normalsteuersatz.** Für die Frage, ob eine vermietete (zur Nutzung überlassene) Räumlichkeit oder Grundfläche tatsächlich dem Abstellen von Fahrzeugen dient, ist nicht nur die vertragliche Vereinbarung, sondern die **tatsächliche Nutzung** maßgebend.

5.4.3.4 Option zur Steuerpflicht nach § 6 Abs 2 UStG

Die Gemeinde als Unternehmer kann aber gemäß § 6 Abs 2 UStG einen steuerfreien Umsatz aus der Vermietung von Grundstücken als steuerpflichtig behandeln (Option zur Steuerpflicht). Im Falle der Option zur Steuerpflicht, kommt der Normalsteuersatz (20%) bei der Miete zur Anwendung. Die Gemeinde kann den **Vorsteuerabzug** aus allen Vorleistungen **geltend machen.** Optionsberechtigt sind grundsätzlich alle Unternehmer die Umsätze gemäß § 6 Abs 1 Z 16 UStG ausführen.

Die Option kann **für jeden einzelnen Umsatz ausgeübt** werden. Die Option in die Umsatzsteuer ist an keine besondere Form oder Frist gebunden und ist ebenso wie die Rücknahme der Option bis zur Rechtskraft des Steuerbescheides möglich.

5.4.3.5 Steuersätze bei der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken

Der Umsatzsteuersatz ist für folgende Vermietungen von Grundstücken mit **10%** festgelegt:

- die Vermietung (Nutzungsüberlassung) von Grundstücken für **Wohnzwecke,** ausgenommen eine als Nebenleistung erbrachte Lieferung von Wärme;
- die **Beherbergung** in eingerichteten Wohn- und Schlafräumen und die regelmäßig damit verbundenen Nebenleistungen (einschließlich Beheizung), wobei als

Nebenleistung auch die Verabreichung eines ortsüblichen Frühstücks anzusehen ist, wenn der Preis hiefür im Beherbergungsentgelt enthalten ist;

- die Vermietung (Nutzungsüberlassung) von Grundstücken für **Campingzwecke** und die regelmäßig damit verbundenen Nebenleistungen, soweit hiefür ein einheitliches Benützungsentgelt entrichtet wird;
- die Leistung von **Personenvereinigungen** zur Erhaltung, Verwaltung oder zum Betrieb der in ihrem gemeinsamen Eigentum stehenden Teile und Anlagen einer Liegenschaft, an der Wohnungseigentum besteht und die Wohnzwecken dienen, ausgenommen eine als Nebenleistung erbrachte Lieferung von Wärme.

In allen anderen Fällen beträgt der Steuersatz entweder 0% wenn die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken umsatzsteuerfrei ist oder 20%.

5.4.3.6 Vorsteuerabzug

Ein Unternehmer kann die ihm von einem anderen Unternehmer in einer Rechnung gesondert ausgewiesene Umsatzsteuer für Lieferungen oder sonstige Leistungen, die im Inland für sein Unternehmen ausgeführt worden sind, als Vorsteuer abziehen. Lieferungen und sonstige Leistungen geltend als für das Unternehmen ausgeführt wenn sie **für Zwecke des Unternehmens erfolgen** und wenn sie **zumindest 10% unternehmerischen Zwecken** dienen. Im Zusammenhang mit der Errichtung oder Erhaltung von Gebäuden stehende Leistungen gelten insoweit als für das Unternehmen ausgeführt, als die Entgelte hiefür nach den einkommensteuerrechtlichen Vorschriften Betriebsausgaben oder Werbungskosten sind. Das gleiche gilt nach Sinn und Zweck der Bestimmung dann, wenn die Entgelte nur deshalb keine Betriebsausgaben oder Werbungskosten sind, weil nach den Vorschriften des Einkommensteuerrechtes Einkünfte nicht gegeben sind (zum Beispiel bei Vermietung von Grundstücken durch Gemeinden). In derartigen Fällen kommt es für die Berechtigung zum Vorsteuerabzug darauf an, ob die Entgelte für die Leistungen im Zusammenhang mit der Errichtung oder Erhaltung von Gebäuden nach dem einkommensteuerrechtlichen Vorschriften **Betriebsausgaben** oder **Werbungskosten** wären, wenn Einkünfte vorliegen würden.

5.4.3.7 Änderung der Verhältnisse beim Anlagevermögen

§ 12 Abs 10 und 11 UStG sehen eine Berichtigung des Vorsteuerabzuges vor, wenn sich die Verhältnisse bei der Gemeinde ändern, die für den Vorsteuerabzug maßgebend waren. Dadurch sollen sowohl ungerechtfertigte Steuervorteile wie auch steuerliche Nachteile, die sich durch eine nachträgliche Änderung des Verwendungszweckes für die Gemeinde ergeben könnten, vermieden werden. Ändern sich bei einem Gebäude, das eine Gemeinde in ihrem Unternehmen als Anlagevermögen verwendet oder nutzt in den auf das Jahr der erstmaligen Verwendung folgenden neun Kalenderjahren die Verhältnisse, die im Kalenderjahr der erstmaligen Verwendung für den Vorsteuerabzug maßgebend waren, so ist für jedes Jahr der Änderung ein

Ausgleich durch eine **Berichtigung des Vorsteuerabzuges** durchzuführen. Bei der Berichtigung die jeweils für das Jahr der Änderung zu erfolgen hat, ist für jedes Jahr der Änderung von einem Zehntel der gesamten auf den Gegenstand, die Aufwendungen oder Kosten entfallenden Vorsteuer auszugehen.

Für nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten, aktivierungspflichtige Aufwendungen oder Großreparaturen besteht ein eigener Berichtigungszeitraum. Er beginnt mit dem Jahr, das dem Jahr der erstmaligen Verwendung der diesen Kosten zugrunde liegenden Leistungen folgt. Dabei kann der Berichtigungszeitraum für das betreffende Wirtschaftsgut selbst schon abgelaufen sein.

5.4.4 Vermietung von Grundstücken durch ausgegliederte Rechtsträger

5.4.4.1 Allgemeines

Werden Liegenschaften einschließlich der als Einheit dazu gehörenden Betriebsvorrichtungen von Gemeinden in einen eigenen Rechtsträger des Privatrechts (beispielsweise in eine GmbH) ausgegliedert und wieder an die jeweilige Gemeinde oder an einen Dritten vermietet oder verpachtet, wird ein Miet- (Pacht-) Verhältnis zwischen dem ausgegliederten Rechtsträger und der Gemeinde oder dem Dritten nur unter folgenden **Voraussetzungen** anerkannt:

- Die Gemeinde ist am ausgegliederten Rechtsträger zu mehr als 50% beteiligt;
- im Rahmen der Ausgliederung wird die Liegenschaft in das Eigentum des ausgegliederten Rechtsträgers übertragen;
- das Entgelt übersteigt die Betriebskosten im Umfang der §§ 21 bis 24 MRG zuzüglich einer jährlichen AfA-Komponente.

5.4.4.2 AfA-Komponente

Als AfA-Komponente pro Jahr sind nach Ansicht der Finanzverwaltung mindestens **1,5% der Anschaffungs- oder Herstellungskosten** des Gebäudes und der dazugehörigen Betriebsvorrichtungen einschließlich aktivierungspflichtige Aufwendungen und Kosten von Großreparaturen anzusetzen.

Bei der **Übertragung** (Ausgliederung) eines bereits bestehenden Gebäudes (einschließlich Betriebsvorrichtung) sind pro Jahr mindestens 1,5% des Wertes anzusetzen, der einkommensteuerrechtlich als AfA-Bemessungsgrundlage gilt.

Soweit für die übertragene Liegenschaft kein Vorsteuerabzug geltend gemacht werden konnte, ist mindestens der gesamte Einheitswert der übertragenen Liegenschaft anzusetzen. Bei Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich aktivierungspflichtige Aufwendungen und Kosten von Großreparaturen, die dem Erwerber für diese übertragenen Gebäude entstehen, ist zusätzlich eine AfA-Tangente pro Jahr von mindestens 1,5% dieser Kosten beziehungsweise Aufwendungen anzusetzen.

Soweit ein **Gebäude nur teilweise** zum **Vorsteuerabzug berechtigt** hat (Gebäude beherbergt hoheitliche Volksschule und vorsteuerabzugsberechtigten Kindergarten), ist bei der Ermittlung des für die Berechnung der AfA-Komponente maßgeblichen Wertes eine Aufteilung vorzunehmen (soweit ein Vorsteuerabzug nicht vorgenommen werden konnte: Ansatz des anteiligen Einheitswertes; soweit ein Vorsteuerabzug in Anspruch genommen werden konnte: Ansatz des anteiligen einkommensteuerlich maßgeblichen Wertes).

Eigenleistungen des Mieters oder Pächters (Gebietskörperschaft) anlässlich der Errichtung oder Sanierung des Gebäudes sind in die Bemessungsgrundlage mit einzubeziehen.

Von den auf diese Weise ermittelten Beträgen dürfen ausgegliederte Rechtsträger von Gemeinden nach Ansicht der Finanzverwaltung neben den Bedarfzuweisungen der Länder nach § 12 Abs 1 Finanzausgleichgesetz 2001 beziehungsweise § 11 Abs 1 Finanzausgleichgesetz 2005, die von den Gemeinden an die ausgegliederten Rechtsträger weitergeleitet werden, alle anderen **öffentlichen Förderungen** (Zuschüsse), die von den Ländern, vom Bund oder von der EU für ein bestimmtes Bauvorhaben gewährt werden, **abziehen.**

5.4.4.3 Weitervermietung

Die Weitervermietung eines vom ausgegliederten Rechtsträger angemieteten Grundstückes an die jeweilige Gemeinde ist nach Ansicht der Finanzverwaltung steuerrechtlich nur dann anzuerkennen, wenn die dem ausgegliederten Rechtsträger entstandenen **Kosten zur Gänze weiterverrechnet** werden.

5.4.4.4 Baurecht

Die Einräumung eines Baurechtes durch die Gemeinde an den ausgegliederten Rechtsträger mit anschließender Rückmiete oder Verpachtung wird steuerrechtlich von der Finanzverwaltung nicht anerkannt.

Die Einräumung eines Baurechtes durch einen Dritten an den ausgegliederten Rechtsträger und die anschließende Vermietung beziehungsweise Verpachtung an die jeweilige Gebietskörperschaft ist zu einem kostendeckenden Entgelt zulässig.

5.4.4.5 Betriebsvorrichtung

Werden vom ausgegliederten Rechtsträger Gebäude samt Betriebsvorrichtungen neu errichtet beziehungsweise angeschafft und in der Folge an die Gemeinde vermietet, können nach Ansicht der Finanzverwaltung die auf die Betriebsvorrichtungen entfallenden Vorsteuerbeträge nur abgezogen werden, wenn diese eine **wirtschaftliche Einheit mit dem vermieteten Grundstück** bilden (beispielsweise eine Hauptschule mit im Freien befindlicher Sportanlage, Schulpark und internem Parkplatz für den Lehrkörper). Soweit sonstige öffentliche Flächen davon betroffen sind (etwa öf-

fentliche Zufahrtsstraßen oder Parkplätze) ist für diese ein Vorsteuerabzug nicht zulässig, außer sie sind unverzichtbarer Teil eines Gesamtkomplexes (beispielsweise ein Gemeindeamt mit dazugehörigem Parkplatz auf Gemeindegrund).

Die bei einer Vermietung des Grundstücks auf die Betriebsvorrichtungen entfallenden Entgeltsteile fallen nicht unter die Steuerbefreiung des § 6 Abs 1 Z 16 UStG (zwingend Normalsteuersatz in Höhe von 20%).

5.4.5 Zusammenfassung

Bei der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken durch Gemeinden führt die derzeit unklare Rechtslage zu einer Verunsicherung bei Gemeinden. Nach der Ansicht der Finanzverwaltung, dass eine unternehmerische Tätigkeit einer Gemeinde bei der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken dann vorliegt, wenn die Miete wenigstens die Betriebskosten deckt, dürfte gemeinschaftsrechtlich Deckung finden. Innerstaatlich gibt es eine ablehnende Entscheidung des Unabhängigen Finanzsenates aber noch keine Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes.

Schriftenreihe RFG
Recht und Finanzen für Gemeinden

Band 3/2003
Flotzinger/Leiss
Gemeindeabgaben im Insolvenzverfahren
IV, 32 Seiten. EUR 9,80
ISBN 978-3-214-14475-3

Band 4/2003
Becker/Jäger/Kirowitz/Suárez/Trenker
Lenkungseffekte von Abgaben auf Handymasten
54 Seiten. EUR 15,20
ISBN 978-3-214-14476-0

Band 5/2003
Hink/Mödlhammer/Platzer (Hrsg)
Auswirkungen des Regierungsprogramms auf die Gemeinden
126 Seiten. EUR 28,–
ISBN 978-3-214-14477-8

Band 1/2004
Achatz/Oberleitner
Besteuerung und Rechnungslegung der Vereine
76 Seiten. EUR 18,80
ISBN 978-3-214-14473-9

Band 2/2004
Huber/Noor/Trieb/Reifberger
Die Gemeinden und ihre straßenpolizeilichen Aufgaben
88 Seiten. EUR 21,–
ISBN 978-3-214-14474-6

Band 3/2004
Colcuc-Simek/Mader/Skala/Viehauser/Zimmerl
Herausforderung Siedlungswasserwirtschaft
80 Seiten. EUR 18,80
ISBN 978-3-214-14478-4

Band 4/2004
Kerschner/Wagner/Weiß
Umweltrecht für Gemeinden
172 Seiten. EUR 36,–
ISBN 978-3-214-14479-0

Band 5/2004
Schmied
Facility Management
64 Seiten. EUR 14,80
ISBN 978-3-214-14482-1

Band 6/2004
Österr. Gemeindebund
Katastrophenschutz – Katastrophenbewältigung
94 Seiten. EUR 22,80
ISBN 978-3-214-14481-4

Band 1/2005
Hink/Leininger-Westerburg/Rupp
E-Government – Leitfaden für Bürgermeister und Gemeindebedienstete
64 Seiten. EUR 14,80
ISBN 978-3-214-14483-8

Band 2/2005
Heiss/Dietmar Pilz
Kosten- und Leistungsrechnung der Siedlungswasserwirtschaft
Arbeitsbehelf zur Ermittlung und Zuordnung der Kosten in der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung für Gemeinden und Verbände
78 Seiten. EUR 19,80
ISBN 978-3-214-14484-5

Band 3–4/2005
Mitterbacher/Schrittwieser
Kommunales Abgabenstrafrecht
196 Seiten. EUR 38,–
ISBN 978-3-214-14487-6

Band 5/2005
Achatz/Hacker-Ostermann/Heiss/Pilz
Betriebsprüfung in der Gemeinde
95 Seiten. EUR 24,–
ISBN 978-3-214-14486-9

Band 1–2/2006
Sachs/Hahnl
Das neue Bundesvergaberecht 2006 – Leitfaden für Länder und Gemeinden
162 Seiten. EUR 36,–
ISBN 978-3-214-14485-2

Band 3/2006
Kommunalnet E-Government Solutions GmbH
Handbuch Kommunalnet
84 Seiten. EUR 19,80
ISBN 978-3-214-14488-3

Reihenübersicht / Impressum

Band 4a/2006
Mugler/Fink/Loidl
Gestaltung günstiger Rahmenbedingungen für Klein- und Mittelbetriebe im ländlichen Raum
52 Seiten. EUR 13,80
ISBN 978-3-214-14489-0

Band 4b/2006
Österreichischer Gemeindebund (Hrsg)
Zukunft ländliche Gemeinde
Diskussionsbeiträge zum Österreichischen Gemeindetag 2006
108 Seiten. EUR 26,–
ISBN 978-3-214-14490-6

Band 5/2006
Mazal (Hrsg)
Zur sozialen Stellung von Gemeindemandataren
126 Seiten. EUR 28,80
ISBN 978-3-214-14491-3

Band 1/2007
Aicher-Hadler
Die strafrechtliche Verantwortlichkeit des Bürgermeisters
52 Seiten. EUR 14,–
ISBN 978-3-214-14480-7

Band 2/2007
Bacher/Grieb/Hartel/Heiss/Stabentheiner
Die Gemeinde als Vermieterin
116 Seiten. EUR 24,80.
ISBN 978-3-214-14494-4

Impressum: Schriftenreihe des Österreichischen Gemeindebundes
Medieninhaber (Verleger): MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH; A-1014 Wien, Kohlmarkt 16. FN 124 181 w, HG Wien. **Gesellschafter, deren Anteil 25% übersteigt: in der Manz GmbH:** MANZ Gesellschaft m.b.H., Wien, Beteiligung an Unternehmen und Gesellschaften aller Art und Wolters Kluwer International Holding B.V., Amsterdam, Beteiligung an Unternehmen. **Verlagsadresse:** A-1015 Wien, Johannesgasse 23. **Geschäftsführung:** Mag. Susanne Stein-Dichtl (Geschäftsführerin) sowie Prokurist Dr. Wolfgang Pichler (Verlagsleitung).
Herausgeber: vortr. HR Dr. Robert Hink, GDir. Dr. Reinhard Platzer. **Schriftleitung und Redaktion:** Univ.-Prof. Dr. Markus Achatz, Mag. Dr. Raimund Heiss, LAbg. Bgm. Mag. Alfred Riedl, Mag. Dr. Peter Pilz. **Verlagsredaktion:** Mag. Elisabeth Maier
E-Mail: oesterreichischer@gemeindebund.gv.at; kommunal@kommunalkredit.at; verlag@manz.at
Internet: www.gemeindebund.at; www.kommunalkredit.at; www.manz.at
Hersteller: Novographic Druck G.m.b.H., 1230 Wien.

ISBN: 978-3-214-14494-4

Wien, Juli 2007

immolex
von der Theorie in die Praxis

Wohnrechtsnovelle 2006 – OGH kippt Mietrechtsklauseln – Abgrenzung von Miete und Pacht …
Schlagworte, die das Mietrecht bewegen

In ihrer Funktion als Vermieter sowie als Berater muss die Gemeinde alles wissen, was im Mietrecht relevant ist. immolex deckt diesen Bedarf. Mit …
- Vertragsmustern, Aufsätzen zum besseren Verständnis
- Praxistipps und Tipps für Vertragserrichter in Hülle und Fülle
- Rechtsprechung und Kommentaren

… profitieren Sie vom Know-how der kompetenten sowie praxisnahen Redaktion.

Mehr Informationen unter www.juristischer-biss.at

Testen Sie JETZT die immolex im Zuge unseres supergünstigen Kennenlern-Abonnements 3 Hefte für EUR 15,–.
Das macht sich bezahlt!

www.manz.at

Besuchen Sie unsere Fachbuchhandlung für Recht, Steuer, Wirtschaft!
E-Mail: bestellen@MANZ.at • Tel.: 01/531 61-100 • Fax: 01/531 61-455 MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1014 Wien FN 124 181w • HG Wien

MANZ

So halten Sie Ihre Kosten und Termine ein!

Schriftenreihe Baubetrieb und Bauwirtschaft Band 4. 2007.
406 Seiten. Br. EUR 86,–
ISBN 978-3-214-13088-6

Oberndorfer (Hrsg)
Organisation & Kostencontrolling von Bauprojekten

10 Schritte zur Einhaltung der Plankosten und Termine:
1. Abwicklung von Bauprojekten – systemtheoretische Grundlagen
2. Der Planungs- und Bauprozess
3. Bauherrenaufgaben, funktionale Projektorganisation und Unternehmereinsatzformen
4. Qualitätsmanagement von Bauprojekten aus Sicht des Bauherrn/Investors
5. Alternative Wettbewerbs- und Vertragsformen
6. Risikomanagement als integrativer Bestandteil des Baukostenmanagements
7. Grundlagen der Kostenplanung und des Kostencontrolling
8. Kostenplanung und Kostenverfolgung im Hochbau
9. Kostenplanung und Kostencontrolling im Tiefbau
10. Preisdatenbanken und Preisprognosen

www.manz.at

Besuchen Sie unsere Fachbuchhandlung für Recht, Steuer, Wirtschaft!
E-Mail: bestellen@MANZ.at • Tel.: 01/531 61-100 • Fax: 01/531 61-455 MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1014 Wien FN 124 181w • HG Wien

MANZ

P.b.b. Verlagspostamt 1010 Wien
Erscheinungsort Wien
03Z035091M

Das Nachschlagewerk für Laien und Juristen

2006. 240 Seiten. Br.
EUR 18,80
ISBN 978-3-214-03857-1

Rainer
Mieten & Vermieten
5. Auflage

Jetzt topaktuell mit der Wohnrechtsnovelle 2006!
Das österreichische Mietrecht ist – selbst für Profis – kompliziert und unübersichtlich. Die Neuauflage dieses Ratgebers garantiert den Erfolg in Mietrechtsangelegenheiten! Vom Abschluss eines Mietvertrages über Berechnung des Mietzinses bis zur zwangsweisen Räumung – dieser Ratgeber lässt keine Fragen offen: mit zahlreichen Beispielen aus der Praxis, nützlichen Tipps und wichtigen Hinweisen! Für Laien und Juristen: das Nachschlagewerk zum raschen Lösen von Problemen!

www.manz.at

Besuchen Sie unsere Fachbuchhandlung für Recht, Steuer, Wirtschaft! MANZ

E-Mail: bestellen@manz.at • Tel.: 01/531 61-100 • Fax: 01/531 61-455
MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1014 Wien FN 124 181w • HG Wien