

Schwerpunkt

## Betriebskosten im Mietrecht

Wirtschaftliche Folgen einer Reduktion  
des Betriebskostenkatalogs

Der Betriebskostenkatalog nach § 21 MRG

Wohnungseigentumsrecht  
Zweck der Rücklage

Abgabenrecht  
Dauerhaft verlustträchtige Vermietung  
einer Eigentumswohnung

Forum Immobilientreuhänder  
Zu den Handlungsbefugnissen des Verwalters  
im Bereich der ordentlichen Verwaltung

§ 21 Abs 1  
Z 4–7,  
§ 21 Abs 2,  
§ 22 MRG

Grundsteuer;  
Versicherung;  
Verwaltung

# Wirtschaftliche Folgen einer möglichen Reduktion des Betriebskostenkatalogs

Von Mieterseite wird immer wieder eine sog „Entrümpelung“

des Betriebskostenkatalogs gefordert, um das Wohnen im fremden Eigentum günstiger zu gestalten. Im Fokus dieser Forderungen stehen die Kosten für Versicherung, Verwaltung und Grundsteuer.<sup>1)</sup> Welche Auswirkungen hätte eine solche Reduktion des Betriebskostenkatalogs für die Ertragsituation der Vermieter, wie wäre dem zu begegnen?

KLAUS LADNER/GERHARD REICHMANN

## A. Einleitung

In zahlreichen Beiträgen und Stellungnahmen wird von verschiedenen Organisationen, die sich als Vertretung der Interessen von Wohnungsmietern sehen, eine Reduktion des BK-Katalogs auf sog „echte Betriebskosten“, häufig als Gebrauchskosten bezeichnet, verlangt, um Wohnen leistbar zu gestalten.<sup>2)</sup> Argumentiert wird idZ ua mit der systematisch unrichtigen Zuordnung mehrerer Kostenpositionen zu den BK sowie mit den in den vergangenen Jahren ohnedies gestiegenen Einnahmen<sup>3)</sup> der Vermieter. Für Wohnungen ohne Preisschutz könnte diese Einnahmesteigerung grundsätzlich möglich gewesen sein, allerdings ist für diese Objekte der Betriebskostenkatalog des MRG ohnedies nicht relevant. Die Forderung nach „Entrümpelung“ kann sich also nur auf jene Wohnungen beziehen, die in den Vollarwendungsbereich des MRG fallen. Da es hier für Vermieter wenig bis keine Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich der Höhe des erzielbaren Mietzinses gibt, ginge eine solche „Entrümpelung“ komplett zu Lasten der mit der Vermietung erwirtschafteten Erträge.

## B. Vergleich der betrachteten Betriebskostenpositionen

### 1. Zuordnung zu den Betriebskosten

#### a) Überblick

Ein Blick auf die Tabelle 1 (Überblick über die Charakteristika der relevanten Positionen) lässt erkennen, dass eine Zuordnung zu den BK sowohl aus rechtlicher als auch aus betriebswirtschaftlicher Sicht eindeutig zu beantworten ist.

#### b) Betriebskosten aus rechtlicher Sicht

BK aus rechtlicher Sicht liegen immer dann vor, wenn es sich um Kosten handelt, die einer der in § 21 MRG genannten BK-Positionen zuordenbar sind. Bei den **Versicherungskosten** eines Miethauses zählen dazu die Kosten für eine Feuerversicherung (Abs 1 Z 4), eine Hauseigentümerhaftpflichtversicherung (Abs 1 Z 5) sowie eine Leitungswasserschadenversicherung (Abs 1 Z 5). Kosten für weitere Versicherungen eines Miethauses fallen gem Abs 1 Z 6 nur dann unter die BK, wenn die Mehrheit der Hauptmieter einem Abschluss, einer Erneuerung oder einer Änderung dieser

Dr. Klaus Ladner ist Lecturer an der Universität Graz. DDr. Gerhard Reichmann ist ao Univ.-Prof. an der Universität Graz.

- Die dem Mieter verrechenbaren öffentlichen Abgaben gehören zwar nicht zu den in § 21 Abs 1 MRG aufgezählten Betriebskosten, werden im Rahmen der gegenständlichen Ausführungen zwecks Vereinfachung dennoch unter die Begriffe „Betriebskosten“ bzw „Betriebskostenkatalog“ subsumiert.
- Vgl zB Forderung der AK nach „Entrümpelung“ des Betriebskostenkatalogs vom 26. 3. 2013 auf [help.orf.at](http://help.orf.at); siehe <http://help.orf.at/stories/1715030/> (abgerufen 15. 4. 2016) oder auch die Forderung der Mietervereinigung, „... die Versicherungskosten, Grundsteuer aber auch das Verwaltungshonorar aus dem Betriebskostenkatalog zu streichen“, siehe <https://www.mietervereinigung.at/App Upload/ckfinder/userfiles/files/BK%20Spiegel/Betriebskostenspiegel%202014.pdf> (abgerufen 15. 4. 2016). Allerdings gibt es auch immer wieder die gegenteilige Forderung, den Betriebskostenkatalog zu erweitern, vgl dazu etwa Prader, Sind die Kosten der „Legionellen-suche“ Betriebskosten? *immolex* 2014, 104.
- Im gegenständlichen Beitrag werden die Begriffe „Einnahmen“, „Erträge“ bzw „Kosten“ so verwendet, wie dies im Bereich des Mietrechts weitgehend üblich ist. Dies entspricht allerdings nicht immer der betriebswirtschaftlichen Sichtweise. Für Details: vgl *Reichmann/Somersguter-Reichmann*, *BWL für Juristen und Führungskräfte*, 62.

| Merkmal                                   | Kostenposition |            |             |
|---|----------------|------------|-------------|
|   | Versicherung   | Verwaltung | Grundsteuer |
| 1.) BK aus rechtlicher Sicht              | ja             | ja         | ja          |
| 2.) BK aus betriebswirtschaftlicher Sicht | ja             | ja         | ja          |
| a) regelmäßig anfallende Kosten           | ja             | ja         | ja          |
| b) Erhaltungskosten                       | ja             | nein       | ja          |
| c) nutzungsabhängige Kosten               | nein           | ja         | nein        |

Tabelle 1: Merkmale der betrachteten Betriebskostenpositionen

Versicherungen zugestimmt hat. Kosten für die **Verwaltung** eines Miethauses sind gem Abs 1 Z 7 ebenfalls als BK definiert. Die in § 21 Abs 2 MRG genannten laufenden öffentlichen Abgaben, also insb die **Grundsteuer**, sind den BK hinsichtlich der Überwälzbarkeit auf die Mieter gleichgestellt. Die Aufzählung in § 21 MRG macht eine Kostenposition explizit zu BK aus rechtlicher Sicht.<sup>4)</sup>

### c) Betriebskosten aus betriebswirtschaftlicher Sicht

Im Gegensatz zur taxativen Auflistung im BK-Katalog ist betriebswirtschaftlich eine systematische Begründung erforderlich: Danach sind BK all jene Kosten, die mit der Aufrechterhaltung des operativen Geschäftsbetriebs verbunden sind und daher auf den Gewinn der laufenden Periode wirken. Ihnen gegenüber stehen die Investitionen, welche auf die Gewinne in mehreren Perioden wirken.<sup>5)</sup> Der mietrechtliche Begriff der BK hat sich aus diesem Verständnis abgeleitet, wie aus den Vorgängerbestimmungen zum BK-Katalog hervorgeht. § 2 Abs 1 der drei Mieterschutzverordnungen aus den Jahren 1917 und 1918<sup>6)</sup> normiert nämlich jeweils im gleichen Wortlaut die Zulässigkeit einer Mietzinserhöhung mit der Begründung: „1. durch die seit Beginn des Krieges eingetretene Erhöhung der **regelmäßigen, jährlichen** Auslagen für Erhaltung und Verwaltung des Hauses, einschließlich der Wassergebühren, der Kanalisierungsgebühren oder dgl sowie für Bestellung von Licht oder Heizung; 2. durch die Erhöhung der vom Hause zu errichtenden öffentlichen Abgaben, falls eine solche seit Kriegsbeginn eingetreten ist.“ Im Mietengesetz aus dem Jahr 1922<sup>7)</sup> wird in § 2 Abs 1 von dieser Systematik abgegangen, indem zwischen Instandhaltungszins (lit b), Betriebskosten (lit c) und laufenden öffentlichen Abgaben (lit d) unterschieden wird. Dies kann als systematischer Bruch aufgefasst werden, da regelmäßig anfallende Instandhaltungsarbeiten fortan nicht als BK galten und auch nicht mehr auf die Mieter überwälzt werden konnten. Im Kommentar von *Sternberg* zu § 2<sup>8)</sup> werden die laufenden Hausauslagen immerhin noch als BK bezeichnet, was darauf hindeutet, dass der Gesetzgeber die ursprüngliche Systematik noch vor Augen hatte. Dem Systembruch wurde dadurch begegnet, dass die im Gesetz neu eingeführten „Betriebskosten“ nicht systematisch, sondern durch einen taxativen Katalog normiert wurden. Die Kosten einer angemessenen Feuer- und Haftpflichtversicherung (§ 1 Abs 2 Z 4 MG) waren Bestandteil des BK-Katalogs, nicht aber die der Verwaltung.

Unterteilt man die Gesamtkosten eines Gebäudes gemäß ihres Kostencharakters in i) Anschaffungs- oder Herstellungskosten (§ 203 UGB), ii) Erhaltungskosten und iii) Gebrauchskosten, so fallen im Gegensatz zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten die (ordentlichen) **Erhaltungskosten** regelmäßig an und wirken einer Wertminderung zB durch Alterung entgegen, auch ohne dass das Gebäude benützt wird. Jene Kosten hingegen, die durch die Benützung des Gebäudes anfallen, können als **Gebrauchskosten** bezeichnet werden. Die BK aus betriebswirtschaftlicher Sicht würden aus den regelmäßig (mindestens jährlich) an-

fallenden Erhaltungskosten und den Gebrauchskosten bestehen, aber nicht aus jenen Erhaltungskosten, deren Wirkung sich auf mehrere Jahre erstreckt und die daher nicht den Kosten des laufenden Betriebs bzw der laufenden Periode zuzuordnen sind.

Die Versicherungskosten fallen demnach in den Bereich der Erhaltungskosten,<sup>9)</sup> da durch die regelmäßige Bezahlung einer Versicherungsprämie die in einem Schadensfall (außerordentliche Wertminderung) anfallenden Kosten der außerordentlichen Erhaltung zu Kosten der ordentlichen Erhaltung transformiert werden. Kosten für die Verwaltung werden dem Bereich der Gebrauchskosten zuzuordnen sein. Da die Grundsteuer nicht zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten zählt und auch ohne Gebrauch des Gebäudes anfällt, letztlich aber notwendig ist, damit der Eigentümer sein Eigentum erhalten kann, zählen sie uE in dieser Systematik zu den Erhaltungskosten.<sup>10)</sup>

Würden hingegen BK ausschließlich über den Gebrauchskostencharakter definiert, würde also darauf abgestellt, ob die Kosten ausschließlich (überwiegend) durch Nutzung des Gebäudes durch die Mieter entstehen, so wären die Kosten für die Grundsteuer keine BK. Gleiches gilt weitgehend für die Versicherungskosten, wobei hier eventuell Prämienreduktionen möglich sind, sofern das Gebäude unbewohnt ist, da in diesem Fall zB Leitungswasserschäden eher unwahrscheinlich wären. Dagegen sind Verwaltungskosten großteils nutzungsabhängig; die „Verwaltung“ eines unbewohnten Hauses ließe sich auf ein Minimum (notwendige Erhaltungsarbeiten) reduzieren.

Nach Ansicht der Autoren wären somit alle drei Kostenpositionen auch BK im betriebswirtschaftlichen Kontext. Die Ansicht, die bisherige Systematik beizubehalten und den BK-Katalog nicht in Richtung eines Gebrauchskostenkatalogs zu entrümpeln, ergibt sich ua aus der Notwendigkeit, dass der Vermieter auch bei größeren Kostensteigerungen zumindest die laufenden Auslagen decken können muss. Größere Kostensteigerungen gab es ua durch die Hyperinflation nach dem ersten Weltkrieg und könnten sich wieder zB durch eine Erhöhung der Grundsteuer (siehe B.2.c) ergeben. So hält der Regierungsentwurf zum MG fest:<sup>11)</sup> „Im übrigen steht sie (Anm: die Mieterschutzverordnung aus dem Jahre 1918) auf dem grundsätzlichen Standpunkte, dass nur die Mehrauslagen vom Hause, soweit es sich um solche handelt, die regelmäßig wiederkehren, auf die Mieter überwälzt werden dürfen. Nicht selten sprach man nun dem Hauseigentümer nicht einmal diese Mehrauslagen zu, hat ihm dadurch die Mittel zu Instandhaltung des Hauses verweigert und so diese selbst gefährdet.“ Wie aktuell diese Überlegung heute noch ist, wird in C.1. gezeigt.

4) Vgl *Dirnbacher*, MRG 2013, 387 oder auch *E. Hausmann in Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> 662.

5) Vgl *Damodaran*, Applied Corporate Finance<sup>3</sup> 191 f.

6) V 26. 1. 1917 RGBl 1917/34; V 20. 1. 1918 RGBl 1918/21; V 26. 10. 1918 RGBl 1918/381.

7) BG 7. 12. 1922 BGBl 1922/872.

8) *Sternberg*, Die neuen Wohnungsgesetze 82.

9) Vgl *Hausmann/Vonkilch*, aaO 671.

10) Der hier verwendete Erhaltungskostenbegriff ist weit gefasst und geht deutlich über die Abgrenzung nach § 3 MRG hinaus.

11) *Sternberg*, aaO 18.

## 2. Kostenhöhe

### a) Versicherungskosten

Basis für die Versicherungskosten ist üblicherweise der **Gebäudewert** des versicherten Miethauses in Form des Neubauwerts. Für Zwecke der Prämienberechnung kann man von einem durchschnittlichen Neubauwert von € 2.500,- pro m<sup>2</sup> ausgehen. Die jährliche Versicherungsprämie wird als **Promillesatz** dieses Gebäudewerts angegeben: Für ein Miethaus mit einer Nutzfläche von 1.000 m<sup>2</sup> betragen die jährlichen Versicherungskosten bei einer Prämie von 1‰ des Gebäudewerts somit € 2.500,-. Holt man einschlägige Angebote von verschiedenen Versicherungen ein, so ergeben sich auf den ersten Blick gravierende Unterschiede in der Prämienhöhe. Im Durchschnitt beträgt die „**offizielle**“ (**unrabattierte**) **Prämie** für eine Feuerversicherung ca 1‰ des Gebäudewerts, jene für eine Haftpflichtversicherung ca 0,8‰ und jene für eine Leitungswasserschadenversicherung ca 2‰. Somit ergäbe sich für alle Versicherungsarten, die den Mietern ohne Zustimmung als BK verrechnet werden dürfen, eine Prämie von ca 3,8‰. Gespräche mit Versicherungsexperten und Hausverwaltungen<sup>12)</sup> haben allerdings ergeben, dass sich aufgrund eines hohen Marktdrucks die bezahlten Prämien infolge umfangreicher **Rabattmöglichkeiten** letztendlich doch in einem sehr engen und weit niedrigeren Rahmen bewegen: Auf die „**offiziellen**“ Tarife werden Rabatte in Höhe von bis zu 70% gewährt bzw werden die drei genannten Versicherungsarten überhaupt als „Bündel“ angeboten, sodass eine Gesamtprämie von ca 1,2‰ durchaus realistisch erscheint. Somit wird für die nachfolgenden Berechnungen von Versicherungskosten in Höhe von **€ 0,25 pro m<sup>2</sup> und Monat** ausgegangen (Berechnung auf Basis des Neubauwerts pro m<sup>2</sup>: € 2.500,- \* 0,0012 / 12). Andere Versicherungen, die nur mit Zustimmung der Mieter als BK verrechnet werden dürfen, wie etwa eine Sturmschaden- (unrabattierte Prämienhöhe ca 1‰) oder eine Glasbruchversicherung (unrabattierte Prämienhöhe ca 0,2‰) werden für die Berechnungen nicht berücksichtigt.<sup>13)</sup> Aus Mietersicht erscheint problematisch, dass die **Höhe der überwälzbaren Versicherungskosten** gesetzlich nicht beschränkt ist. Es muss sich lediglich um eine „angemessene“ Versicherung handeln.<sup>14)</sup> Andererseits sind **nur tatsächliche Versicherungskosten** verrechenbar; es ist also nicht möglich, dass der Vermieter das Versicherungsrisiko selbst trägt und den Mietern fiktive Versicherungskosten als BK verrechnet.<sup>15)</sup>

### b) Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten orientieren sich idR an der **Nutzfläche** des betreuten Gebäudes. Die **Höhe der auf die Mieter überwälzbaren Kosten** ist jedoch mit dem „Kategorie-A-Betrag“ (derzeit € 3,43) pro m<sup>2</sup> Nutzfläche beschränkt. An diesem Satz orientieren sich auch die meisten Hausverwaltungen, sieht man von Häusern mit sehr geringer Nutzfläche bzw sehr kleinen Wohneinheiten ab. Daraus ergibt sich ein monatlicher Verwaltungskostensatz von **€ 0,29 pro m<sup>2</sup> und Monat** (€ 3,43 / 12). Anders als bei den Versicherungskosten handelt es sich hier um eine **Pauschale**, die unabhängig von den tatsächlich anfallenden Kosten ver-

rechnet werden darf,<sup>16)</sup> was – falls der Vermieter eine Hausverwaltung findet, die das Haus für einen geringeren Betrag betreut – zu einer zusätzlichen Einnahme führen kann. Bei Selbstverwaltung durch den Vermieter kann der Pauschalsatz unabhängig vom betriebenen Aufwand und der erreichten Qualität der Verwaltung stets als **fiktive Verwaltungskosten** eingehoben werden. Auf der anderen Seite sind Kosten, die im Zuge der Verwaltung tatsächlich entstehen können, wie für die Errichtung von Mietverträgen oder Prozesskosten, nicht auf die Mieter als BK überwälzbar und dürfen darüber hinaus nicht einmal in der Hauptmietzinsabrechnung angesetzt werden.

### c) Kosten der Grundsteuer

Die Kosten für die Grundsteuer sind gesetzlich geregelt, die Rechtsgrundlage stellt das **Grundsteuergesetz 1955** dar.<sup>17)</sup> Die Grundsteuer ist eine Sachsteuer auf inländischen Grundbesitz samt Bebauung; Steuerschuldner ist der Eigentümer. Ihre Höhe basiert auf den **Einheitswerten (EW)**, die bei bebauten Grundstücken aus Boden- und Gebäudewert errechnet werden. Die Grundsteuer beträgt für Grundstücke mit Miethäusern derzeit 0,5% von den ersten € 3.650,- und 0,75% von den nächsten € 3.650,- des EW sowie 1% vom restlichen EW. Bei einem durchschnittlich großen Grundstück mit einem Gründerzeithaus, Nutzfläche 1.000 m<sup>2</sup>, ist von einem EW von ca € 50.000,- auszugehen. Damit ergibt sich ein jährlicher Grundsteuerbetrag von € 473,- (3.650,- \* 0,005 + 3.650,- \* 0,0075 + 42.700,- \* 0,01), woraus sich für die nachfolgenden Berechnungen Kosten für die Grundsteuer in Höhe von **€ 0,04 pro m<sup>2</sup> und Monat** (€ 473,- / 1.000 / 12) ergeben. Die Kosten für die Grundsteuer sind also derzeit die mit Abstand geringsten von den drei betrachteten Kostenpositionen. Allerdings könnte sich das schon bald gravierend ändern, wenn es zu einer **Änderung der Steuerbasis** käme: Diese könnte einerseits in Form einer „Anpassung“ der EW oder andererseits überhaupt in einer Heranziehung der Verkehrswerte der Liegenschaften erfolgen. Würde man die übigen Rahmenbedingungen der Steuerbemessung<sup>18)</sup> un-

12) Unter den zahlreichen Gesprächspartnern sei an dieser Stelle insb *Reinhard Eder*, Hausverwaltung Eder in Graz, hervorgehoben.

13) Manchmal werden derartige Versicherungen gleich in das „Basisbündel“ integriert, was problematisch erscheint, sofern keine entsprechende Zustimmung seitens der Mieter vorliegt. Manchmal werden einzelne zusätzliche Versicherungsarten auch gratis zum „Basisbündel“ dazugegeben, was insofern Probleme aufwerfen könnte, als die Mieter im Falle fehlender Zustimmung eine Reduktion der verrechenbaren Versicherungskosten um den Marktwert der geschenkten Versicherung verlangen könnten.

14) Vgl *Lenk et al*, MRG 208 bzw *Schalich*, Die Vermittlung einer Untervermietung, immolex 2011, 50.

15) Vgl *Dirnbacher*, aaO 396.

16) Vgl *Prader*, MRG<sup>4</sup> 474.

17) Für Details zur Grundsteuer: vgl *Doral/Ruppe*, Grundriss des Österreichischen Steuerrechts II<sup>7</sup> 416 oder auch *Mühlberger et al*, Das Abgabenrecht der Städte und Gemeinden 185.

18) Gemeint sind hier einerseits die Ermäßigungen auf die sogenannte Steuermesszahl (diese beträgt für Grundstücke mit Miethäusern 2‰ des EW) iHv 50% bzw 25% für die ersten bzw folgenden € 3.650,- des EW sowie die praktisch von allen Gemeinden beschlossenen Hebesätze iHv 500% (diese bewirken eine Verfünfachung der Steuermesszahl).



verändert lassen und würde man von einem (sehr niedrigen) Verkehrswert in Höhe des durchschnittlichen Neubauwerts von € 2.500,-/m<sup>2</sup> ausgehen, so käme man für das oben gewählte Beispiel des Gründerzeithauses mit einer Nutzfläche von 1.000 m<sup>2</sup> auf einen Verkehrswert von € 2.500.000,- und auf eine jährliche Grundsteuerbelastung iHv € 24.973,- (€ 3.650,- \* 0,005 + € 3.650,- \* 0,0075 + € 2.492.700,- \* 0,01), woraus sich Kosten für die Grundsteuer iHv **€ 2,08 pro m<sup>2</sup> und Monat** (€ 24.973,- / 1.000 / 12) ergeben, die in den nachfolgenden Berechnungen alternativ angesetzt werden, um die Folgen dieser Variante für die Ertragssituation der Vermieter aufzuzeigen.<sup>19)</sup>

## C. Reduktion des Betriebskostenkatalogs um die betrachteten Positionen

### 1. Folgen für die Ertragssituation

#### a) Definition von Musterfällen

Die Folgen der hier diskutierten Reduktion des BK-Katalogs auf die Ertragssituation der Vermieter soll nun anhand von Zahlenbeispielen veranschaulicht werden. Zu diesem Zweck werden in einem ersten Schritt sog Musterfälle definiert, bei denen es sich um typische Mietverhältnisse im Rahmen des Vollarwendungsbereichs des MRG handelt. Die für Vermieter, abgesehen von der Möglichkeit der Vereinbarung eines „angemessenen Mietzinses“, günstigste Variante unter diesen Rahmenbedingungen stellt eine Wohnung dar, die in Vorarlberg gelegen und für die das Richtwertsystem anwendbar ist. Für eine solche Wohnung, im Folgenden als **RW-Vorarlberg** bezeichnet, kann – unter Ausblendung möglicher Zuschläge – ein Mietzins von € 8,28/m<sup>2</sup> verlangt werden. In Wien hingegen beträgt für eine solche, nachfolgend als **RW-Wien** bezeichnete Wohnung der maximal zulässige Mietzins € 5,39/m<sup>2</sup>. Bei Vermietung vor dem 1. 3. 1994 ist im günstigsten Fall<sup>20)</sup> ein Mietzins anwendbar, der einer Wohnung der Ausstattungskategorie A entspricht, im Folgenden als **Kategorie A** bezeichnet, und € 3,43/m<sup>2</sup> beträgt. Wurde eine Wohnung bereits vor 1982 vermietet, kommt häufig der sog wertbeständige Hauptmietzins gem § 45 MRG zur Anwendung, der im Falle einer Wohnung der Ausstattungskategorien C oder D brauchbar, im Folgen-

den als **§ 45 MRG-C** bezeichnet, € 1,14/m<sup>2</sup> und im für den Vermieter aus Ertragsicht ungünstigsten Fall einer Wohnung der Ausstattungskategorie D unbrauchbar, im Folgenden als **§ 45 MRG-D<sub>u</sub>** bezeichnet, gar nur € 0,86/m<sup>2</sup> beträgt.

#### b) Prozentuelle Verminderung der Erträge

Anhand von Tabelle 2 lässt sich für jeden der eben definierten Musterfälle erkennen, um welchen Prozentsatz die Erträge der Vermieter im Falle einer Reduktion des BK-Katalogs um die drei betrachteten Kostenpositionen jeweils und insgesamt sinken würden. Die Kostensätze für die einzelnen Positionen wurden wie in Pkt B.2. gewählt. Für den Musterfall „RW-Vorarlberg“ lässt sich anhand der Tabelle bspw ablesen, dass durch eine Verlagerung der **Versicherungskosten** auf die Vermieter deren Erträge um ca 3% reduziert würden; eine entsprechende Verlagerung der **Verwaltungskosten (Grundsteuerkosten-aktuell)** würde eine Reduktion der Erträge um 3,5% (0,5%) bedeuten. Im Falle einer Einhebung der Grundsteuer auf Basis der Verkehrswerte würde es sogar zu einer Reduktion der Erträge um mehr als 25% kommen. Die **kumulative** Verlagerung aller drei betrachteten BK-Positionen würde die Erträge um 7% reduzieren, bei diskutierter Erhöhung der Grundsteuer um mehr als 31%. Je ungünstiger das Mietverhältnis für die Vermieter ist, also je weiter man sich in der Tabelle nach rechts bewegt, desto drastischer wären die Folgen der hier diskutierten „Entrümpelung“ des BK-Katalogs für die Ertragssituation der Vermieter: Im ungünstigsten Musterfall „§ 45 MRG-D<sub>u</sub>“ würde die Reduktion der Erträge demnach beachtliche 67% betragen, und im Falle der erhöhten Grundsteuer würden die Erträge in Form der Mieteinnahmen bei weitem nicht mehr ausreichen, um die drei relevanten Kostenpositionen abdecken zu können: Anstelle eines positiven Ertrags würde sich für die Vermieter ein Verlust von € 1,76 pro m<sup>2</sup> und Monat ergeben.

19) Im Falle einer Beibehaltung der Überwälzbarkeit der Kosten für die Grundsteuer auf die Mieter wäre eine solche mehr als Verfünfzigfachung der Grundsteuer schwer vorstellbar, da dadurch die BK ungefähr verdoppelt würden. (Die BK lagen für ganz Österreich und bezogen auf alle Hauptmietwohnungen im Jahr 2014 durchschnittlich bei € 2,-/m<sup>2</sup>; vgl *Statistik Austria*, Wohnen 2014, 44, Übersicht 15).

20) Betrag gem § 15 a Abs 3 Z 1 oder § 46 Abs 2 MRG.

| Einnahmen bzw Kosten (pro m <sup>2</sup> )              | Musterfall        |                   |                   |                    |                         |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------------|
|   | RW-Vorarlberg     | RW-Wien           | Kategorie A       | § 45 MRG-C         | § 45 MRG-D <sub>u</sub> |
| Einnahmen („Basisertrag“)                               | 8,28              | 5,39              | 3,43              | 1,14               | 0,86                    |
| Versicherungskosten                                     | 0,25              | 0,25              | 0,25              | 0,25               | 0,25                    |
| % der Einnahmen   | 3,02%             | 4,64%             | 7,29%             | 21,93%             | 29,07%                  |
| Verwaltungskosten                                       | 0,29              | 0,29              | 0,29              | 0,29               | 0,29                    |
| % der Einnahmen   | 3,50%             | 5,38%             | 8,45%             | 25,44%             | 33,72%                  |
| Grundsteuerkosten-aktuell<br>(Grundsteuerkosten-erhöht) | 0,04<br>(2,08)    | 0,04<br>(2,08)    | 0,04<br>(2,08)    | 0,04<br>(2,08)     | 0,04<br>(2,08)          |
| % der Einnahmen-aktuell<br>(% der Einnahmen-erhöht)     | 0,48%<br>(25,12%) | 0,74%<br>(38,59%) | 1,17%<br>(60,64%) | 3,51%<br>(182,46%) | 4,65%<br>(241,86%)      |
| Gesamtkosten-aktuell<br>(Gesamtkosten-erhöht)           | 0,58<br>(2,62)    | 0,58<br>(2,62)    | 0,58<br>(2,62)    | 0,58<br>(2,62)     | 0,58<br>(2,62)          |

| Einnahmen bzw Kosten (pro m <sup>2</sup> )                    | Musterfall        |                    |                    |                     |                         |
|---|-------------------|--------------------|--------------------|---------------------|-------------------------|
|   | RW-Vorarlberg     | RW-Wien            | Kategorie A        | § 45 MRG-C          | § 45 MRG-D <sub>a</sub> |
| % der Einnahmen-aktuell<br>(% der Einnahmen-erhöht)           | 7,00%<br>(31,64%) | 10,76%<br>(48,61%) | 16,91%<br>(76,38%) | 50,88%<br>(229,82%) | 67,44%<br>(304,65%)     |
| verbleibender Ertrag-aktuell<br>(verbleibender Ertrag-erhöht) | 7,7<br>(5,66)     | 4,81<br>(2,77)     | 2,85<br>(0,81)     | 0,56<br>(-1,48)     | 0,28<br>(-1,76)         |

**Tabelle 2: Verminderung der Erträge durch Reduktion des BK-Katalogs**

Zu beachten ist, dass es sich bei dem in den beiden letzten Zeilen der Tabelle ausgewiesenen „verbleibenden Ertrag“ um eine eher theoretische Größe in Form des maximal erzielbaren Ertrags, in der Folge als „Rohertrag“ bezeichnet, handelt, da von diesem „Rohertrag“ noch sämtliche Ausgaben der Vermieter für notwendige und sinnvolle **Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten** abzuziehen sind. Da es für die durchschnittliche Höhe dieser Kosten keine verlässlichen Zahlen gibt, musste auf eine Einbeziehung in die Berechnungen verzichtet werden. Die *Statistik Austria* gibt bspw Wohnkosten iHv € 3,60 pro m<sup>2</sup> für das Wohnungseigentum an.<sup>21)</sup> Darin enthalten sind BK iHv € 2,- pro m<sup>2</sup>.<sup>22)</sup> Daraus ergibt sich eine Differenz iHv € 1,60 pro m<sup>2</sup> für grob geschätzte Erhaltungs- und Verbesserungskosten. § 14 d Abs 2 Z 1 WGG normiert € 1,32 als Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag. Würde man zB für das erwähnte Beispiel eines Miethauses mit 1.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche von durchschnittlichen jährlichen Kosten für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten von ca € 20.000,-<sup>23)</sup> ausgehen, so käme man auf Erhaltungskosten iHv € **1,67 pro m<sup>2</sup> und Monat** (€ 20.000,- / 1.000 / 12), wodurch – je nach Musterfall – die Roherträge drastisch vermindert bzw gar nicht mehr ausreichend wären. In diesen Fällen müssten die Vermieter sogar Eigenkapital nachschießen, um die notwendigen Erhaltungsarbeiten überhaupt durchführen zu können, was problematisch ist, da sich der Vermieter durchaus eine (positive) **Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals** erwartet, was für Mindestmieten gem § 45 MRG faktisch unmöglich ist.

## 2. Reaktionen der Vermieter

### a) Versicherung

Eine Verlagerung der Versicherungskosten von der Mieter- auf die Vermieterseite könnte dazu führen, dass die Vermieter versuchen, die vereinbarten **Prämien** durch (verstärkte) Rabattforderungen zu **senken**, da eine solche Senkung unmittelbare Auswirkungen auf die Ertragssituation der Vermieter hätte.

Da es für Vermieter keine Versicherungspflicht gibt, könnten sie aber auch alle vorhandenen **Versicherungen kündigen**, was im Schadensfall gravierende Auswirkungen auf die Mieter haben könnte. Bei Schäden an Mietobjekten, die nur geringe Mieteinnahmen zulassen, wie etwa die Musterfälle „§ 45 MRG-C“ oder „§ 45 MRG-D<sub>a</sub>“, könnte die Motivation für eine Reparatur gering sein. Hier stellt sich die Frage, inwieweit die Vermieter überhaupt gezwungen werden können, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Eine infolge unterbliebener Schadensbehebung vorgenommene Reduktion des Mietzinses könnte für die Vermieter günstiger sein als eine Schadensbehebung. Zudem kann es durchaus vorkommen, dass die Vermieter fi-

nanziell überhaupt nicht in der Lage sind, den Schaden zu beheben. Treten massive Schäden auf, wie etwa die Vernichtung des Mietobjekts durch Feuer, so ist die ausbezahlte Versicherungssumme gem § 7 MRG zweckgewidmet und muss für die Neuerrichtung des Gebäudes verwendet werden. Ohne Versicherung entfällt diese Pflicht.

### b) Verwaltung

Verwaltungskosten können nicht gänzlich eingespart werden, da gewisse Verwaltungstätigkeiten gesetzlich vorgeschrieben und von den Mietern auch einforderbar sind. Somit könnten Vermieter im Falle einer Reduktion des BK-Katalogs um die Verwaltungskosten nur versuchen, die Verwaltungskosten möglichst gering zu halten. Dies könnte durch **Rabattverhandlungen** mit den bisherigen Hausverwaltungen geschehen und im Falle unzureichenden Erfolgs zu einem Wechsel zu Billiganbietern führen. Auch der Übergang zu einer **Selbstverwaltung** unter der Prämisse, möglichst wenig Zeit aufzuwenden, könnte negative Auswirkungen auf die Qualität der Verwaltungstätigkeit haben.

### c) Grundsteuer

Hinsichtlich Grundsteuer gibt es **keinerlei Gestaltungsspielraum** seitens der Vermieter. Eine Verlagerung dieser Kosten hätte ausschließlich Folgen auf die Ertragssituation.

## D. Fazit

Insgesamt gesehen sollte eine „Entrümpelung“ des BK-Katalogs jedenfalls nur gemeinsam mit einer entsprechenden Anpassung der Bestimmungen zum Mietzins erfolgen, um die Vermieter von Wohnungen, die dem Vollanwendungsbereich des MRG unterliegen, nicht noch stärker zu beschränken. Eine weitere Herabsetzung der ohnedies äußerst niedrigen Mietzinse, die dem Regime des Kategoriemietzinses (§ 15 a MRG) oder dem des Mindestmietzinses (§ 45 MRG) unterliegen, erscheint in Bezug auf leistbares Wohnen nicht angebracht und führte obendrein zu einer Vertiefung der mietrechtlichen Zweiklassengesellschaft,<sup>24)</sup> deren Überwindung Aufgabe der Politik wäre.

21) Vgl *Statistik Austria*, Wohnen 2014, 48, Übersicht 17.

22) Vgl FN 19.

23) Alle Annahmen beruhen weitgehend auf vorhandenen Daten für vergleichbare Miethäuser und beinhalten Reparaturen, wie etwa Behebung von Schäden im Bereich der Elektroinstallationen, Austausch kaputter Boiler bzw Thermen oder Spenglerarbeiten im Bereich des Dachs und der Außenfenster sowie Kosten für grundlegende Instandsetzungsmaßnahmen, wie etwa Ausbesserung und Neufärbung der Fassade oder (Teil-)Erneuerung des Dachs.

24) Freie, angemessene und Richtwertmieten einerseits und Kategorie- und Mindestmieten andererseits.

## SCHLUSSSTRICH

*Unter den gegebenen Rahmenbedingungen einer starren Mietpreisbindung würde eine „Entrümpelung“ der BK einen massiven Eingriff in die Eigentumsrechte der Vermieter bedeuten. Musterbeispiele zeigen, dass sich durch eine Verlagerung der Kostentragung für Versicherung, Verwaltung und Grundsteuer von der Mieter- auf die Vermieterseite deren Ertragssituation drastisch ver-*

*schlechtern würde. Va im Bereich jener Bestandsverhältnisse, die nur sehr geringe Mietzinse zulassen, würden die verbleibenden Einnahmen noch weniger dazu ausreichen, notwendige Erhaltungsarbeiten und Verbesserungen durchführen zu lassen; von einer aus betriebswirtschaftlicher Sicht zu erwartenden Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals der Eigentümer ganz zu schweigen.*