

Inhaltsverzeichnis

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

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

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

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

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