



## MIETRECHT

### LAGEZUSCHLAG UND BEFRISTUNGSABSCHLAG IM GRÜNDERZEITVIERTEL

Mehrere Hauseigentümer als Vermieter haben beim Verfassungsgerichtshof Anträge auf Aufhebung von Bestimmungen des Richtwertgesetzes (RichtWG) und des Mietrechtsgesetzes (MRG) eingebracht. Unter anderem beantragten die Vermieter – jeweils in Bezug auf "Gründerzeitviertel" – den Ausschluss eines Lagezuschlages sowie die Regelung hinsichtlich eines pauschalen Befristungsabschlages als verfassungswidrig aufzuheben.

Unter "Gründerzeitviertel" versteht man eine Lage (Wohnumgebung) mit einem überwiegenden Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) aufgewiesen hat. In Wien liegen die Gründerzeitviertel vor allem entlang des Gürtels in den Bezirken 15 bis 18, aber auch im 3., 5., 10., 12., 20. und 21. Bezirk. Nach Schätzungen der Arbeiterkammer befinden sich 93.000 bis 95.000 Wohnungen in einem Gründerzeitviertel.

#### LAGEZUSCHLAG

Grundsätzlich ist ein Lagezuschlag gemäß § 16 Abs 4 MRG zulässig, aber nur dann, wenn die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, eine Lage aufweist, die besser ist als die durchschnittliche Wohnlage. Gemäß § 2 Abs 3 RichtWG besteht aber in Gründerzeitvierteln derzeit ein generelles Lagezuschlagsverbot für kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen.

Gegen diese Regelung wurde bereits zuvor prozessiert. Aber trotz teilweise guter Lage und Ausstattung der Mietobjekte wurde in einer Reihe von erstinstanzlichen Verfahren entschieden, dass – sofern das Bestandobjekt in einem Gründerzeitviertel liegt – vom Vermieter kein Lagezuschlag verrechnet werden darf.

Nun entschied der VfGH (Entscheidung vom 12.10.2016, GZ G 673/2015), dass die kritisierten Bestimmungen weder "unsachlich" noch "willkürlich", sondern verfassungskonform seien. Der VfGH steht auf dem Standpunkt, dass das grundsätzliche Verbot der Vereinbarung eines Lagezuschlages für Mietwohnungen in Gründerzeitvierteln im öffentlichen Interesse liege, und es dem sozialpolitischen Ziel diene, Wohnen in zentrumsnaher städtischer Lage zu Preisen zu ermöglichen, die es auch Personen mit mittlerem oder niedrigem Einkommen erlauben, ihren Wohnbedarf in dieser Lage angemessen zu decken.

Ein Lagezuschlag kann nur dann zulässig vereinbart werden, wenn ein ursprüngliches Gründerzeitviertel durch bauliche Veränderungen im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages zu einer Wohnumgebung geworden ist, die nicht mehr als Gründerzeitviertel anzusehen ist, also wenn bauliche Veränderungen die Wohnumgebung schon zum Zeitpunkt der Vermietung gegenüber einem Gründerzeitviertel aufgewertet haben. Somit können mittlerweile erfolgte Änderungen der Wohnumgebung auch einen Lagezuschlag im Gründerzeitviertel rechtfertigen.

#### BEFRISTUNGSABSCHLAG

Für die Befristung eines Mietvertrages muss sich der Vermieter gemäß § 16 Abs 7 MRG – unabhängig von der Dauer der Befristung – einen pauschalen Preisabschlag von 25 Prozent gefallen lassen. Diese Regelung empfinden viele Vermieter als verfassungswidrig.

In seiner jüngsten Entscheidung hat der Verfassungsgerichtshof diese Bestimmung jedoch nicht aufgehoben. Mit der Bestimmung, wonach sich der höchstzulässige Mietzins bei befristeter Vermietung (gleichgültig, in welcher Dauer) um 25 Prozent verringert, habe der Gesetzgeber nach Ansicht des VfGH den ihm zustehenden Gestaltungsspielraum eingehalten. Der VfGH sieht darin einen zulässigen Ausgleich zwischen dem Interesse des Vermieters, mittels Befristungen die Wohnung verfügbar zu halten, und dem Interesse des Mieters an einem dauerhaft gesicherten Mietrecht.

Fazit: Nach den Aussprüchen des VfGH in der erörterten Entscheidung bleibt im Mietrecht derzeit alles wie es ist. Die schon lange ausständige Mietrechtsnovelle lässt ohne konkreten Termin nach wie vor auf sich warten.

*David Griesbacher* ■