



Dr. Ingmar Etzersdorfer und Dr. Michaela Pelinka
Rechtsanwälte bei bpv HÜGEL

RICHTWERTMIETZINS: „KLARSTELLUNG BETREFFEND DES LAGEZUSCHLAGS“

Eine Entscheidung des OGH bezweifelt die Zulässigkeit für die Berechnung des Lagezuschlags: Es sei nicht der Grundkostenanteil relevant, aber die Erschließung der Wohnumgebung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und Nahversorgungsmöglichkeiten.

Erstmals hat der OGH (5 Ob 74/17v) für eine Wohnung im 5. Bezirk entschieden, dass für die Beurteilung der Durchschnittlichkeit der Lage (in Wien) nicht der Bezirk als Referenzgebiet heranzuziehen ist, sondern jene Teile des Stadtgebiets mit vergleichbaren Bauungsmerkmalen. Das stellt eine Abkehr von der bisherigen Rechtsprechung dar: Ein Lagezuschlag dürfte wahrscheinlich nur noch bei einer erheblich geringeren Anzahl an Wohnungen verrechnet werden.

Der Lagezuschlag ist oft der wichtigste Zuschlag bei der Ermittlung des Richtwertmietzinses. Er soll für Wohnungen in überdurchschnittlich guter Lage zum Tragen kommen. In der Praxis wurde dazu oft die Lagezuschlagskarte der Stadt Wien genutzt. In „Gründerzeitvierteln“, gemeint sind Gegenden, die zum Errichtungszeitpunkt überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen aufgewiesen haben, ist er gesetzlich ausgeschlossen. 2016 hat der VfGH mehrere Anträge von Vermietern abgewiesen, die darauf abzielten, den Lagezuschlag auch bei Wohnungen in Gründerzeitvier-

teln verrechnen zu dürfen. Er stellte aber klar, dass der Begriff Gründerzeitviertel nicht nur historisch zu sehen sei, sodass der Lagezuschlag zulässig sei, wenn bauliche Veränderungen ein Gründerzeitviertel stark verändert haben. Das Kriterium sei das Verhältnis der Mietobjekte in Neubauten zu jenen in Altbauten.

Lagezuschlag in Gründerzeitvierteln?

Im aktuellen Regierungsprogramm ist enthalten, dass das generelle Verbot zur Verrechnung von Lagezuschlägen in Gründerzeitvierteln beseitigt werden soll. Sollen Liegenschaftseigentümer auf eine Novelle warten, um rechtlich abgesichert bei zukünftigen Vermietungen einen Lagezuschlag verrechnen zu dürfen? Für Investoren stellt sich die Frage, ob sie Bestandobjekte erwerben, bzw. für Verkäufer, ob sie das derzeitige hohe Preisniveau zum Verkauf nutzen wollen. Nicht nur beim Erwerb, auch bei geplanten Sanierungen spielt Rechtssicherheit eine bedeutende Rolle. Es bleibt zu hoffen, dass der Gesetzgeber rasch die notwendigen Rahmenbedingungen schafft. ■