

## **Pressekonferenz**

**23.11.2016**

**Cafe Griensteidl, 1010 Wien**

FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer  
Georg Flödl, M.A., MRICS, ÖVI Präsident  
MMag. Anton Holzapfel, ÖVI Geschäftsführer

### **ÖVI kritisiert mangelnde Differenzierung im Richtwerterkenntnis des VfGH**

#### **Forderung nach einem zeitgemäßen, marktaffinen Mietzinssystem bleibt aufrecht**

„Wenn wir wollen, dass alles bleibt wie es ist, muss sich alles ändern“ (Der Leopard, G. Tomasi di Lampedusa). Dieser Ratschlag an den italienischen Adel in der Revolutionszeit des 19. Jahrhunderts hat für den Mietadel des 21. Jahrhunderts in Österreich keine Relevanz. Der VfGH sieht offenbar im Rahmen der an ihn in jüngster Zeit herangetragenen Gesetzesbeschwerden keinen Anlass, das verkrustete österreichische Mietrecht auch nur partiell in Frage zu stellen. Die sogenannten Parteienanträge auf Normenkontrolle einiger Vermieter wurden vergangene Woche vom VfGH ab- bzw. zurückgewiesen.

Konkret ging es dabei um folgende Kernthemen:

- unterschiedliche Richtwerte der Bundesländer (insb Wien) (§ 5 Abs 1 RichtWG)
- Ausschluss jeglichen Lagezuschlags in Gründerzeitviertel (§ 2 Abs 3 RichtWG)
- Einheitlicher Befristungsabschlag (§ 16 Abs 7 MRG)

Das Erkenntnis des VfGH ist ernüchternd: Die Anträge zu § 5 Abs 1 RichtWG wurden zurückgewiesen, die Anträge zu § 2 Abs 3 RichtWG und § 16 Abs 7 MRG nach Entscheidung in der Sache abgewiesen. Der Ausschluss des Lagezuschlags in „Gründerzeitvierteln“ sowie der pauschale Befristungsabschlag sind demnach nicht verfassungswidrig.

Besonders bedauerlich ist, dass sich der VfGH zu den massiv unterschiedlichen Richtwerten in den einzelnen Bundesländern aus formalen Gründen nicht äußern musste.

## Die Richtwerte auf dem Prüfstand

Um sich die Problematik zu vergegenwärtigen, halte man sich bloß vor Augen, dass bei der Vermietung einer dem Richtwert unterliegenden Altbauwohnung in Wien das Ausgangsniveau für die Ermittlung des Richtwertmietzinses (EUR 5,39) mehr als zwei Euro je m<sup>2</sup> Nutzfläche und Monat unter jenem liegt, das für die Vermietung einer Altbauwohnung in der Steiermark (EUR 7,44) maßgeblich ist. Demgegenüber ist aber die Marktmiete in einem durchschnittlichen Wiener Bezirk mehr als drei Euro je m<sup>2</sup> Nutzfläche und Monat höher als in einem durchschnittlichen Bezirk in der Steiermark. Eine sachliche Rechtfertigung für diese aufgezeigten Anomalien vermag man wohl selbst mit blühender Fantasie nicht zu konstruieren und kann weder ökonomisch noch rechtlich, sondern nur politisch erklärt werden. Der Richtwertmietzins hat sich damit als – allzu oft auch ideologisch aufgeheizter – tagespolitischer Zankapfel etabliert, zu dem sich der VfGH nobel verschwiegen hat.

**„Mit der Zurückweisung der Anträge die unterschiedliche Höhe der Richtwerte betreffend ist die Auseinandersetzung rund um die Verfassungskonformität der Richtwerte in den Bundesländern prolongiert. Es bleibt abzuwarten, bis ein formell einwandfreier Antrag beim VfGH einlangt.“** so Christoph Kothbauer, Rechtsexperte der online Hausverwaltung.

## Lagezuschlagsverbot für sogenannte „Gründerzeitviertel“

§ 16 Abs 4 MRG hält fest, dass ein Lagezuschlag nur dann zulässig ist, wenn die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, eine Lage aufweist, **die besser ist als die durchschnittliche Lage**, und wenn die für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände dem Mieter in Schriftform bis spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrages ausdrücklich bekanntgegeben worden sind.

Die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) ist nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen, wobei 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 („Gründerzeitviertel“), höchstens als durchschnittlich einzustufen ist.

## Die Gründerzeitviertel aus Sicht des VfGH

Nach Ansicht des VfGH liegt das grundsätzliche Verbot der Vereinbarung eines Lagezuschlages für Mietwohnungen in „Gründerzeitvierteln“ im öffentlichen Interesse. Der Gesetzgeber verfügt bei der Gestaltung des Mietrechts über einen erheblichen Gestaltungsspielraum. Bei der Regelung des Mietrechts, insbesondere bei der Regelung des Mietzinses, muss der Gesetzgeber teils widerstreitende wohnungs-, sozial- und stadtentwicklungspolitische Interessen zum Ausgleich bringen. Es dient dem sozialpolitischen Ziel, 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. Die Regelung des § 2 Abs 3 zweiter Halbsatz RichtWG schließt zudem nicht zwingend und in jedem Fall einen Lagezuschlag aus. Vielmehr ist ein solcher dann zulässig, wenn im Sinne der Rechtsprechung des OGH ein ursprüngliches "Gründerzeitviertel" in der Umschreibung des § 2 Abs 3 zweiter Halbsatz RichtWG zu einer Wohnumgebung geworden ist, auf die die Beschränkung hinsichtlich des Lagezuschlags nicht mehr zutrifft (5 Ob 188/14d). Ein Lagezuschlag sei daher in Gründerzeitvierteln nicht ausgeschlossen, wenn sich die Wohnumgebung des fraglichen Hauses zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages bereits entsprechend geändert hat.

## Die Ansicht des VfGH - sachlich nicht ausreichend differenziert

Im Wesentlichen flüchtet sich der VfGH in das Argument, dass dem Gesetzgeber zur Erreichung (vor allem) sozialpolitischer Ziele ein Gestaltungsspielraum zuzubilligen sei. Der VfGH übersieht hier aber, dass es in den Anträgen nicht um verfassungsrechtliche Bedenken am mietrechtlichen Preisschutz per se geht (denen man in der Tat noch einigermaßen überzeugend mit dem Hinweis auf den Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers entgegentreten könnte), sondern um eine augenscheinlich **sachlich nicht gerechtfertigte Differenzierung innerhalb des Preisschutzsystems**: Selbst wenn mit einem Grundkostengutachten der rechnerische Beweis erbracht werden kann, dass eine bestimmte Wohnumgebung eine überdurchschnittliche Lage repräsentiert (andernfalls käme ein Lagezuschlag ohnehin nicht in Betracht), darf kein Lagezuschlag in den Richtwertmietzins eingerechnet werden, nur weil ein Gebäude in einem bestimmten – historisch definierten – Gebiet liegt, wobei die Definitionsmerkmale dieses Gebiets in keinerlei Zusammenhang mit den heutigen Marktgegebenheiten stehen. Mit anderen Worten: **Nur weil in einem Gebiet vor 100 Jahren bestimmte Gegebenheiten vorlagen (überwiegend Substandardwohnungen), darf heute in diesen Gebieten (sofern man dort den damals geschaffenen Gebäudebestand nicht überwiegend beseitigt, sondern stattdessen „nur“ saniert hat, was aber oft der Neuschaffung eines Gebäudes wirtschaftlich völlig gleichzustellen ist) nicht wie überall sonst die Qualität der Wohnumgebung in den Richtwertmietzins eingepreist werden.** Die eigentliche Logik des Richtwertsystems, nämlich die Mietzinsobergrenzen insbesondere auch unter Berücksichtigung der Lage (Wohnumgebung) „nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens“ auszugestalten, wird hier also jäh durchbrochen.

„Es ist vor diesem Hintergrund absurd, dass man sich im Laufe der Zeit durch Abbruch alter Häuser und Errichtung neuer Gebäude an deren Stelle aus dem Gründerzeitviertel „herausretten“ kann, nicht aber mit einer ebenso nachhaltigen, den Althausbestand bewahrenden durchgreifenden Sanierung von Altgebäuden (will jemand ernsthaft behaupten, ein sanierter Altbau vermittele weniger „Wohnwert“ als ein Neubau?)“, so Kothbauer weiter.

## Sicherheit für Investoren

„Der Gesetzgeber sollte trotz dieses Freibriefs durch den VfGH nicht weiter in Untätigkeit verharren“, postuliert ÖVI Präsident Georg Flödl. „Zumindest mit einer Politik der kleinen Schritte soll der faire Interessenausgleich zwischen Vermietern und Mietern ausgebaut werden“.

Der ÖVI fordert daher:

- Vertrauen in den Standort erhalten, Investitionssicherheit erhöhen
  - o Investitionsanreize schaffen, um das Delta Bedarf/gebauten Wohnungen zu schließen  
Sonder-Afa für Vermietung als Anreiz für Investitionen
  - o Angemessene Miete für umfassend sanierte Objekte:  
zur Sicherung von Stadtbild und Wohnqualität
  
- Zeitgemäße Adaptierung des Lagebegriffs im RichtwertG,  
Für Gründerzeitviertel sollen nicht historische Ausstattungsmerkmale, sondern der aktuelle Zustand maßgeblich sein.
  
- Soziale Treffsicherheit erhöhen:  
periodischer Nachweis des Mieters über Einkommen- und Vermögensverhältnissen im sozialen Wohnbau.

Eines der zentralen Themen im VfGH Erkenntnis ist die sozialpolitische Argumentation. Wenn in einem Land wie in Österreich 60 Prozent der Haushalte durch den sozialen Wohnbau versorgt werden, darf die Frage der Leistbarkeit nicht vorrangig auf dem Rücken der privaten Vermieter gespielt werden. Mittlerweile belegen mehrere Studien, dass die soziale Treffsicherheit oftmals nicht gegeben ist. Der ÖVI fordert daher von der Politik auch mehr Offenheit in der wohnrechtlichen Diskussion.

Rückfragehinweis:

MMag. Anton Holzapfel, Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft

1040 Wien, Favoritenstraße [a.holzapfel@ovi.at](mailto:a.holzapfel@ovi.at) , [www.ovi.at](http://www.ovi.at)