

MIETPREISBREMSE LAGEZUSCHLAG

Die Stadt Wien hat die Lagezuschlagskarte überarbeitet, was Auswirkungen auf die Mietpreise in Teilen Wiens hat

Sogenannte "Altbauten", also Wohnungen, die in einem Gebäude liegen, das vor 1945 errichtet wurde, und für die ein Mietvertrag nach dem 1. März 1993 abgeschlossen wurde, unterliegen dem Richtwert nach dem Mietrechtsgesetz. In solchen Fällen darf der Vermieter nicht mehr als den gesetzlich festgelegten Richtwert unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche verlangen. Mieter können die Differenz eines zu hoch angesetzten Mietzinses bis zu 10 Jahre im Nachhinein zurückfordern.

Gemäß Mietrechtsgesetz ist ein Lagezuschlag nur zulässig, wenn die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, eine Lage aufweist, die besser ist als die durchschnittliche, und dem Mieter diese Umstände spätestens bei Vertragsabschluss ausdrücklich bekanntgegeben wurden.

Was eine überdurchschnittliche Lage ist, hatte der Oberste Gerichtshof bereits mehrmals zu entscheiden. Eine Lage in einem Gründerzeitviertel (Viertel in Wien, in dem mehr als die Hälfte der Häuser aus der Zeit zwischen 1870 bis 1917 stammen) ist als durchschnittlich zu bewerten und führt somit zu keinem Lagezuschlag. Demgegenüber ist die Kaufnachfrage von Wohnungen gerade in diesen Gegenden Wiens sehr groß, die Kaufpreise liegen hier meist jenseits von EUR 5.000/m².

Für die Berechnung des Lagezuschlags ist nach der neuesten Entscheidung des Obersten Gerichtshofs ferner nicht ausschließlich der Grundkostenanteil (gemeint sind die Grundstückskosten) ausschlaggebend, sondern auch andere Faktoren wie etwa die Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Nahversorgung, Bildungseinrichtungen, Grünraum etc. Dabei darf eine Lage aber nicht mit dem gesamten Stadtgebiet verglichen werden, sondern mit jenen Teilen des Wiener Stadtgebiets, die einander "nach der Verkehrsauffassung in ihren Bebauungsmerkmalen gleichen und (daher) ein einigermaßen einheitliches Wohngebiet darstellen". Da eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr in den innerstädtischen Bezirken "Standard" ist, kann eine Wohnung in solcher Lage nicht als überdurchschnittlich eingestuft und somit auch kein Lagezuschlag mehr verlangt werden.

Die MA 25 hat, der letzten Entscheidung des OGH folgend, die typischen Lagecharakteristika erfasst und eine neue Lagezuschlagskarte erstellt. Die unterschiedlichen Lagezuschläge werden farblich getrennt dargestellt, wobei eine durchschnittliche Lage EUR 0 Zuschlag und eine überdurchschnittliche (z.B. der gesamte 1. Bezirk) bis zu EUR 10,93 erhält.

Wien weist mit 77% den höchsten Anteil an Mietwohnungen in Europa auf, die neue Lagezuschlagskarte wirkt sich somit auf die Berechnung vieler Mieten und somit nicht zuletzt auch auf die Renditen von Richtwert-gebundenen Objekten aus. Der Effekt für

Oktober 2018

Investoren, Immobilienfonds und den Deckungsstock von Versicherungen wurde dabei bisher in der öffentlichen Diskussion wenig beleuchtet. Bei der Anschaffung von Wohnungen, speziell im Altbau, ergibt sich nunmehr aber zusätzlich ein erhöhter Beratungsbedarf.

Über WOLF THEISS

Durch die Kombination von lokalem Wissen mit internationaler Kompetenz und wirtschaftlichem Know-how hat sich WOLF THEISS seit der Gründung vor etwa 60 Jahren in Wien zu einer der größten Kanzleien in Mittel-, Ost- und Südosteuropa (CEE/SEE) entwickelt. Während dieser Zeit haben wir in zahlreichen Fällen juristisches Neuland betreten und erfolgversprechende Wege geebnet, von denen unsere Klienten heute profitieren.

Bei weitergehenden Fragen stehen Ihnen die Experten unseres Real-Estate Teams gerne zur Verfügung:



Dr. Birgit Kraml, LL.M.

Partner

birgit.kraml@wolftheiss.com

T: +43 1 51510 5360



Mag. Jakob Jelinek, MSc

Associate

jakob.jelinek@wolftheiss.com

T: +43 1 51510 5404

This memorandum has been prepared solely for the purpose of general information and is not a substitute for legal advice.

Therefore, WOLF THEISS accepts no responsibility if – in reliance on the information contained in this memorandum – you act, or fail to act, in any particular way.

If you would like to know more about the topics covered in this memorandum or our services in general, please get in touch with your usual WOLF THEISS contact or with:

Wolf Theiss
Schubertring 6
AT – 1010 Vienna

www.wolftheiss.com