

Schwerpunkt

## Richtwert und Lagezuschlag

Gründerzeitviertel im Wandel –  
der Lagezuschlag iSd § 2 Abs 3 RichtWG

Die Bedeutung des Grundkostenanteils  
für die Ermittlung des Lagezuschlags

Bei Aufhebung des § 16 Abs 2 MRG  
liefe das RichtWG weitgehend leer

Finanzrecht

Geldwäschepräventionsmaßnahmen  
bei Immobilientransaktionen

Forum Immobilientreuhänder

Der VfGH weist die nächsten  
mietrechtlichen Gesetzesbeschwerden ab

# Die Bedeutung des Grundkostenanteils der Richtwertwohnung für die Ermittlung des Lagezuschlags

§ 16 Abs 2  
MRG

Hauptmietzins;  
Richtwert;  
Lagezuschlag;  
Grundkosten

*Der Lagezuschlag ist nur einer von mehreren Faktoren,<sup>1)</sup> aus denen sich der höchstzulässige Richtwertmietzins einer Wohnung durch Vergleich mit der mietrechtlichen Normwohnung<sup>2)</sup> ergibt. Aufgrund seines enormen Anstiegs in den letzten Jahren wird er aber im Verhältnis zu den anderen Zu- und Abstrichen zu dem vorherrschenden Kriterium bei der Richtwertmietzinsermittlung und lässt die gesetzlich zulässigen Richtwertmieten immer weiter nach oben klettern. Ausgenommen vom Lagezuschlag sind zwar die in den sog „Gründerzeitvierteln“<sup>3)</sup> gelegenen Gebäude,<sup>4)</sup> aber es wird in Mietzinsüberprüfungsverfahren immer öfter zum Streitpunkt, ob überhaupt noch ein „Gründerzeitviertel“ vorliegt.<sup>5)</sup>*

## Warum die Lagezuschläge in Wien so stark ansteigen

HANS SANDRINI

### A. Ausgangssituation

Die Bemühungen des Gesetzgebers, die Steigerungen der Richtwertmieten durch das mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz (MILG)<sup>6)</sup> abzufedern,<sup>7)</sup> werden durch den exponentiellen Anstieg der Lagekomponente massiv untergraben. Ein Vermieter ist zwar nicht berechtigt, aufgrund eines gestiegenen Lagewerts den Mietzins bei einem laufenden Mietverhältnis über das Ausmaß der veränderten Richtwerte hinaus anzuheben,<sup>8)</sup> betroffen ist aber jede Neuannmietung und entsteht somit auch ein Anreiz zum Abschluss lediglich befristeter Mietverträge.

Dem Phänomen der immer weiter steigenden Lagezuschläge wird auch eine immer größer werdende öffentliche Aufmerksamkeit zuteil, wie sich gerade bei der durch die MA 25 im Zuge der Änderung der Richtwerte per 1. 4. 2017<sup>9)</sup> neu erstellten Lagezuschlagskarte gezeigt hat, über die in nahezu allen in Österreich relevanten Medien berichtet wurde.

### B. Zulässigkeit<sup>10)</sup> und Ermittlung des Lagezuschlags

Die mietrechtliche Normwohnung, welche stets die Ausgangsbasis für die Berechnung des Richtwertmietzinses bildet, befindet sich in einem Gebäude auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung). Bei Außerachtlassung der sonstigen Zu- und Abschläge soll daher eine Wohnung in einer Durchschnittslage in Wien derzeit € 5,58/m<sup>2</sup> kosten.<sup>11)</sup> Liegt das Gebäude, in dem sich die Wohnung befindet, „nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens“<sup>12)</sup> in einer besseren Lage als der Durchschnitt der im Wiener Gemeindegebiet<sup>13)</sup> gelegenen Gebäude, so gebührt ein Zuschlag; ist die Lage schlechter als im Durchschnitt, ist demgegenüber ein Abschlag vorzunehmen.

Entgegen dieser an sich sehr schlüssig erscheinenden Regelung, kommt es in der Praxis allerdings (nahezu?) nie zu einem Lageabschlag.<sup>14)</sup>

### 1. Die Bedeutung des Grundkostenanteils

Gemäß § 16 Abs 3 MRG wird der *höchstzulässige*<sup>15)</sup> Lagezuschlag oder -abschlag durch den Differenzbetrag begrenzt, der sich aus dem Grundkostenanteil

Mag. Hans Sandrini ist langjähriger Jurist bei der Landesorganisation Wien der Mietervereinigung Österreichs.

1) Siehe § 16 Abs 2 Z 1 bis 5 MRG.

2) § 2 Abs 1 RichtWG: Die mietrechtliche Normwohnung ist eine Wohnung [...], die [...] auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung) gelegen ist.

3) Zur Definition eines „Gründerzeitviertels“ s § 2 Abs 3 RichtWG. Für Wien gibt es ein Adressverzeichnis der „Gründerzeitviertel“, abgebildet in *Dirnbacher/Heindl/Rustler*, Der Richtwertmietzins (1994).

4) Vgl § 16 Abs 4 MRG iVm § 2 Abs 3 RichtWG.

5) Zum zulässigen Gegenbeweis durch den Vermieter, dass eine Liegenschaft doch nicht in einem „Gründerzeitviertel“ liegt, siehe auch VfGH 12. 10. 2016, G 673/2015-35, unter Punkt V.2.2.1.4.

6) Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz – MILG (BGBl I 2008/50); Wohnrechtsnovelle 2009 – WRN 2009 (BGBl I 2009/25); 2. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz – 2. MILG (BGBl I 2016/12).

7) Für eine ausführliche Darstellung des MILG s *Stabentheiner*, Das MILG – Inflationslinderungsgesetz, wobl 2008, 184; *Stabentheiner*, Die Wohnrechtsnovelle 2009, wobl 2009, 97.

8) LGZ Wien 39 R 282/15g: Auch der Lagezuschlag ist für den Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses zu berechnen und bildet einen Teil der – ursprünglichen – Hauptmietzinsvereinbarung, sodass er nicht bei jeder Anhebung aufgrund einer Wertsicherungsvereinbarung neu zu berechnen ist.

9) BGBl II 2017/62.

10) Gem § 16 Abs 4 MRG ist formelle Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Lagezuschlags, dass die maßgebenden Umstände dafür dem Mieter spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrags schriftlich bekannt gegeben worden sind.

11) § 5 Abs 1 RichtWG.

12) § 2 Abs 3 RichtWG.

13) Wie bereits eingangs erwähnt, bezieht sich der Beitrag ausschließlich auf Wiener Verhältnisse.

14) Zu den Problemen bei der Lagezuschlagsberechnung in der Praxis s *Rosifka*, Das Kriterium der Lage im System des Richtwertmietzinses, VbR 2017, 33.

15) Der Grundkostendifferenzbetrag bildet die Ober- oder Untergrenze für den Lagezuschlag oder -abschlag.

der Richtwertwohnung mit dem der zu beurteilenden Liegenschaft ergibt.<sup>16)</sup> Liegen die Grundkosten der zu beurteilenden Lage über jenen der Richtwertwohnung, ergibt sich daraus der höchstzulässige Lagezuschlag. Liegen die Grundkosten für die gegenständliche Lage unter denen der Richtwertwohnung, so bildet sich daraus der maximale Abschlag.

Der Grundkostenanteil der Richtwertwohnung wird stets aus der Höhe des aktuellen Richtwerts abgeleitet und beträgt derzeit lediglich € 288,10 pro m<sup>2</sup>.<sup>17)</sup> Dieser Wert liegt jedenfalls deutlich unter den als durchschnittlich anzusehenden Kosten, um die man in Wien gewöhnlich Grund erwerben kann.<sup>18)</sup> Von krassen Ausnahmen abgesehen, wird der Grundkostenanteil der zu beurteilenden Wohnung daher stets über dem Grundkostenwert der mietrechtlichen Normwohnung liegen und sich somit ein möglicher Lagezuschlag, nie jedoch ein möglicher Abschlag, ergeben.<sup>19)</sup>

Damit wird aber die gesetzliche Vorgabe, wonach für eine Wohnung in einer unterschiedlichen Lage in Wien ein Abschlag gebühren soll, verlassen. Der Begriff „Durchschnitt“ wird durch diese Praxis geradezu sinnentleert, da der Ansatz eines Lagezuschlags selbst zum Regelfall wird. Es kommt zu dem widersinnigen Resultat, dass die *überwiegende Anzahl* der Gebäude in Wien eine *überdurchschnittliche* Lage aufweist.

## 2. Zur (fehlenden) Rechtsgrundlage für die Ermittlung des Grundkostenanteils

Tatsächlich erscheint es nicht gerechtfertigt, den Grundkostenanteil der Richtwertwohnung mit einem Betrag von € 288,10 pro m<sup>2</sup> anzunehmen, da dieser Wert offenkundig massiv unter den in Wien tatsächlich als durchschnittlich anzusehenden Grundkosten liegt. Gem § 16 Abs 3 MRG ergibt sich die Höhe des der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteils aus § 3 Abs 2 und 5 und § 6 RichtWG.<sup>20)</sup>

Wie aber Würth bereits im Jahr 2008 aufgezeigt hat, verweist § 16 Abs 3 MRG auf den seit Einführung des mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz (MILG) per 1. 4. 2008 *außer Kraft getretenen* § 3 Abs 2 und 5 RichtWG.<sup>21)</sup> Durch die seit 1. 4. 2008 geltende gesetzliche Festsetzung der Richtwerte wurden die Vorschriften des § 1 Abs 2 sowie §§ 3 und 4 RichtWG materiell derogiert.<sup>22)</sup> Da ab 1. 4. 2008 die Richtwerte gesetzlich festgelegt sind und daher nicht mehr „ermittelt“ werden können, gibt es auch keine „zugrunde gelegten Grundkostenanteile“ mehr, sodass die Verweisung des § 16 Abs 3 MRG ins Leere geht.<sup>23)</sup>

## C. Resümee

Es erscheint daher nicht gerechtfertigt, dass weiterhin stets der Grundkostenanteil der Richtwertwohnung in Wien mit derzeit € 288,10 pro m<sup>2</sup> angenommen wird. Die Bestimmung, aus der sich dieser Wert ergibt, wurde mit 1. 4. 2008 außer Kraft gesetzt. Aufgrund der in der Praxis weiterhin angewendeten Berechnungsmethode steigen die Höchstbeträge für

den Lagezuschlag jedoch immer weiter an, je mehr sich die tatsächlich als durchschnittlich anzusehenden Grundkosten von jenen der für die Richtwertwohnung in Ansatz gebrachten Grundkosten entfernen. Wie man auch anhand der Entwicklung der letzten Jahre deutlich sehen kann, handelt es sich um eine exponentielle Steigerung, welche die Richtwertmieten immer schneller in die Höhe treiben lässt.

Wenn man aber § 16 Abs 3 und 4 MRG sowie § 2 Abs 3 RichtWG im Zusammenhang liest und den aufgehobenen § 3 Abs 2 und 5 RichtWG dabei richtiger Weise außer Acht lässt, wäre zunächst der tatsächliche durchschnittliche Grundkostenanteil der fiktiven Richtwertwohnung zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses zu ermitteln.<sup>24)</sup> Daraus würde sich regelmäßig ein weitaus geringerer Differenzbetrag ergeben, der als Höchstgrenze für den Lagezuschlag anzusetzen wäre. Auch käme man dann zu dem mit dem Gesetzeswortlaut kohärenten Ergebnis, dass für unterdurchschnittliche Lagen auch einmal Abstriche anzusetzen wären.

Das Gesetz bietet auch ohne Heranziehung des – materiell außer Kraft getretenen – § 3 Abs 2 und 5 RichtWG ausreichende Ansatzpunkte zur Ermittlung der Grundkosten der Richtwertwohnung. Dies vor allem durch den in § 16 Abs 4 MRG und § 2 Abs 3 RichtWG enthaltenen Hinweis auf die in sog „Gründerzeitvierteln“ gelegenen Gebäude, deren Lage (Wohnumgebung) als *höchstens durchschnittlich* einzustufen ist.

- 16)  $(\text{Grundkostenanteil Wohnung} - \text{Grundkostenanteil Richtwertwohnung}) \times 0,33\% = \text{Lagezuschlag bzw. -abschlag pro Quadratmeter.}$
- 17)  $€ 5,58 \times 17,21\% : 4 \times 1.200 = € 288,10.$
- 18) Zu sehen ist dies auch anhand der Lagezuschlagskarte der MA 25, die basierend auf den Grundkostenanteilen nur Durchschnittslagen oder bessere Lagen, jedoch keine unterdurchschnittlichen Lagen, ausweist. <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbau technik/ahs-info/lagezuschlagskarte.html>
- 19) Bei einem Grundkostenanteil von bspw € 1.000,- pro m<sup>2</sup> ergibt sich bereits ein Lagezuschlag von € 2,35 pro m<sup>2</sup>.
- 20) Siehe OGH 5 Ob 78/06s.
- 21) Würth, Zum mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz, wobl 2008, 184.
- 22) Vgl. T. Hausmann in T. Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> § 16 MRG Rz 58 a.
- 23) Vgl. Würth, aaO.
- 24) Stattdessen wird weiterhin der Grundkostenanteil der Richtwertwohnung nach § 3 Abs 2 und 5 RichtWG herangezogen, der iSd ebenfalls durch das MILG materiell derogierten § 4 Abs 1 RichtWG aus dem mit dem Richtwert kundgemachten Prozentanteil von 17,21% für Wien rückgerechnet wird.

### SCHLUSSTRICH

*Die Heranziehung von tatsächlich als durchschnittlich anzusehenden Grundkosten als Ausgangsbasis für die Ermittlung des höchstzulässigen Lagewerts entspricht viel eher der Intention des historischen Gesetzgebers, der ja nur bei einer überdurchschnittlichen Lage und nicht im Regelfall einen Zuschlag gewähren wollte.*