

Verbot des Lagezuschlages in „Gründerzeitvierteln“ und pauschaler Befristungsabschlag nicht verfassungswidrig

Aufgrund einer Gesetzesbeschwerde prüfte der Verfassungsgerichtshof („VfGH“) die Verfassungskonformität des Lagezuschlags in den Wiener Gründerzeitvierteln (§ 2 Abs 3 Richtwertgesetz) und des Befristungsabschlages (§ 16 Abs 7 MRG). Grund der Gesetzesbeschwerde war (zusammengefasst), dass der Lagezuschlag in Gründerzeitviertel unabhängig davon ob eine gute Verkehrsanbindung besteht oder nicht verboten ist und der Befristungsabschlag unabhängig von der Dauer der Befristung gilt.

Der VfGH erwog, dass das Verbot des Lagezuschlages für Mietwohnungen in „Gründerzeitvierteln“ im öffentlichen Interesse liegt. Die Ratio dieser Bestimmung ist nämlich, Wohnen in zentrumsnaher städtischer Lage zu Preisen zu ermöglichen, sodass es auch Personen mit mittlerem oder niedrigem Einkommen ermöglicht ist, ihren Wohnbedarf in dieser Lage angemessen zu decken. Die Vereinbarung eines Lagezuschlages ist zudem zulässig, 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. § 2 Abs 3 Richtwertgesetz ist daher nicht verfassungswidrig.

Weiters sieht der VfGH in der Regelung des Befristungsabschlag nach § 16 Abs 7 MRG einen Ausgleich zwischen dem Interesse des Vermieters an der Verfügbarkeit der Wohnung und dem Interesse des Mieters an einem gesicherten Bestandrecht. Der Gesetzgeber hat seinen rechtspolitischen Gestaltungsspielraum nicht überschritten. Auch § 16 Abs 7 MRG ist daher nicht verfassungswidrig. (VfGH 12.10.2016, G 673/2015 ua.)