



# vfgH

Verfassungsgerichtshof  
Österreich

## Presseinformation

### Präsidialdirektion

1010 Wien, Freyung 8  
Österreich  
Tel +43 (1) 531 22 0  
[mediensprecher@vfgH.gv.at](mailto:mediensprecher@vfgH.gv.at)

### **Mietrecht: Ausschluss eines Lagezuschlages in „Gründerzeitvierteln“ und pauschaler Befristungsabschlag nicht verfassungswidrig**

Der Verfassungsgerichtshof hat die von mehreren Hauseigentümern (Vermietern) eingebrachten Anträge auf Aufhebung von Bestimmungen des Richtwertgesetzes und des Mietrechtsgesetzes abgewiesen.

Das grundsätzliche Verbot der Vereinbarung eines Lagezuschlages für Mietwohnungen in „Gründerzeitvierteln“ (§ 2 Abs. 3 Richtwertgesetz) liegt im öffentlichen Interesse. Es dient nämlich 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. Abgesehen davon bleibt die Vereinbarung eines Lagezuschlages 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.

Nach dem Mietrechtsgesetz (§ 16 Abs. 7) vermindert sich der höchstzulässige Hauptmietzins im Fall eines befristeten Mietvertrages pauschal (unabhängig von der Dauer der Befristung) um 25%. Der Verfassungsgerichtshof sieht in dieser Regelung einen Ausgleich zwischen dem Interesse des Vermieters an der Verfügbarkeit der Wohnung und dem Interesse des Mieters an einem gesicherten Bestandrecht, mit dem der Gesetzgeber seinen rechtspolitischen Gestaltungsspielraum nicht überschritten hat.

VfGH 12.10.2016, G 673/2015 ua.