

Unzulässigkeit des Lagezuschlags in ursprünglichen Gründerzeitvierteln und 25 % pauschaler Abschlag vom Mietzins für befristete Mietverhältnisse kein Verstoß gegen Gleichheitsgrundsatz, Unversehrtheit des Eigentums und Freiheit der Erwerbsausübung

Art 7 Abs 1 B-VG, Art 2 StGG, Art 1.1. ZPEMR, Art 6 StGG; § 2 Abs 3 RichtWG, § 16 Abs 7 MRG

Der Gesetzgeber verfügt bei der Gestaltung des Mietrechts über einen erheblichen Gestaltungsspielraum. Bei der Regelung des Mietrechtes, insbesondere bei der Regelung des Mietzinses, muss der Gesetzgeber teils widerstreitende wohnungs-, sozial- und stadtentwicklungspolitische Interessen zum Ausgleich bringen. Dabei kommt dem Ziel, Wohnen in zentrumsnaher städtischer Lage zu Preisen zu ermöglichen, die es auch Personen mit mittlerem und niedrigem Einkommen erlauben, ihren Wohnbedarf in dieser Lage angemessen zu decken, besonderes Gewicht zu.

Wenn sich die Wohnumgebung in einem ursprünglichen „Gründerzeitviertel“ iSd § 2 Abs 3 MRG allerdings zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages bereits entsprechend geändert hat, ist ein Lagezuschlag nicht ausgeschlossen.

Die gesetzliche Regelung eines pauschalen Befristungsabschlages von 25 % überschreitet die Grenze des Gestaltungsspielraums des Gesetzgebers nicht.

Die Beschränkung der Privatautonomie der Vertragspartner (Eigentumsbeschränkung) liegt im öffentlichen Interesse und berührt weder den Wesensgehalt des Grundrechtes noch verstößt es in anderer Weise gegen einen bindenden Verfassungsgrundsatz. Die Eigentumsbeschränkung ist auch nicht unverhältnismäßig.

VfGH, 12.10.2016, G673/2015