

DIE NEUE (K)LAGEZUSCHLAGSKARTE

Ein OGH-Entscheid führte dazu, dass die Stadt Wien eine neue Lagezuschlagskarte veröffentlichen musste. Rechtlich bindend ist diese aber nicht, was zu einer Klagsflut führen könnte.

AUTOR: STEFAN POSCH

Anfang des Jahres sorgte der Oberste Gerichtshof (OGH) für große Aufregung in der Wiener Immobilienbranche. Laut einem Urteil sind bei der Bewertung einer Lage in Wien nicht die Grundstückskosten entscheidend, sondern die „allgemeine Verkehrsauffassung und die Erfahrung des täglichen Lebens“. Die alte Lagezuschlagskarte war damit überholt. Im September hat die Stadt Wien eine neue Lagezuschlagskarte veröffentlicht.

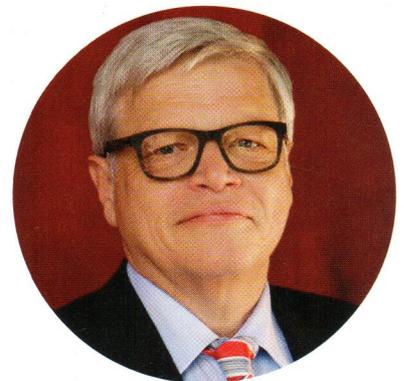
Neu ist die Unterteilung des Stadtgebiets in drei Referenzzonen, innerhalb derer sich die Bebauungsmerkmale ähneln (dicht, mittel oder locker bebaut) und die daher ein vergleichbares Wohngebiet darstellen sollen. Dabei wurden in jeder dieser Zonen sechs Merkmale bewertet: Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, Bildungseinrichtungen, Gesundheitsversorgung, Nahversorgung, Grünraum und Bodenpreise. Insgesamt sind in Wien mehr als 100.000 Hauptmieterinnen und Hauptmieter im Altbau betroffen.

Keine rechtliche Bindung

Auffallend ist, dass auf der neuen Karte weit mehr Durchschnittslagen aufscheinen als zuvor. War bisher weniger als die Hälfte des Stadtgebiets (42 Prozent) von einem Zuschlag ausgenommen, sind es nun zwei Drittel (67 Prozent). Für noch mehr Verwirrung sorgt aber die Tatsache, dass die Karte nicht rechtlich verbindlich ist, sondern nur als reine Orientierungshilfe dienen soll.

Frauen- und Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál sieht die neue neue Lagezuschlagskarte als eine „spürbare Verbesserungen für Mieterinnen und Mieter in Wien.“ „In Gebieten, in denen der Lagezuschlag nun entfällt, wird die Ersparnis bei einer Wohnung mit 75 m² rund 180 Euro monatlich betragen. Das sind rund 25 Prozent“, so Gaál im Zuge der Veröffentlichung der neuen Karte.

Laut Martin Prunbauer, Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes (ÖHGB), werde mit der neuen Lagezuschlagskarte „nur



**IM STREITFALL IST
IMMER EINE GENAUE
ÜBERPRÜFUNG DES
EINZELFALLS UND
ALLER EINZELNEN UM-
STÄNDE NOTWENDIG.**

MARTIN PRUNBAUER
ÖHGB

noch mehr Verwirrung betrieben und Mieter sowie Vermieter gleichermaßen zunehmend verunsichert.“

Diese Lagezuschlagskarte kann „wenn überhaupt nur als gutgemeinter Hinweis verstanden werden. Im Streitfall ist immer eine genaue Überprüfung des Einzelfalls und aller einzelnen Umstände notwendig“, gibt der ÖHGB-Präsident zu bedenken. ■