

Vorwort

Die Beurteilung der Zulässigkeit von Lagezuschlägen bei der Mietzinsbildung hat seit Inkrafttreten des Richtwertgesetzes regelmäßig bei Hausverwaltern, Sachverständigen, Juristen, Mietervertretern und Mietern zu Verunsicherungen geführt.

Insbesondere für das Wiener Stadtgebiet hat dies in einer erheblichen Zahl zu Schlichtungsstellen- und Gerichtsverfahren geführt, in denen die Meinungen betreffend die Zulässigkeit von Lagezuschlägen zwischen Vermieter und Mieter naturgemäß regelmäßig weit auseinanderlagen. Bis zu der bereits medial bekannten richtungsweisenden Entscheidung des OGH im Jahr 2017 war nach Ansicht der Autoren eine nachhaltige Interpretation des Richtwertgesetzes möglich. Es musste bis dahin lediglich nachgewiesen werden, dass sich die Liegenschaft außerhalb eines Gründerzeitviertels befindet, damit ein Lagezuschlag zur Anwendung gelangen konnte.

Mit der Entscheidung des OGH im Jahr 2017 wurde diese gängige Praxis der Lagezuschlagsentscheidung jedoch nachhaltig unterbrochen. Bis zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des in diesem Buch beschriebenen Bewertungsverfahrens gab es keinerlei klare Entscheidung oder Richtlinie, an der die Beurteilung der Zulässigkeit eines Lagezuschlages konkret entschieden werden konnte. Dies stellte insbesondere Immobilien-Sachverständige vor eine bis dato unlösbare Aufgabe, wenn diese im Rahmen eines privaten oder gerichtlichen Gutachtensauftrages die Frage zu beurteilen hatten, ob für eine bestimmte Liegenschaft eine überdurchschnittliche Lage gegeben ist.

Mit dem von der Vereinigung der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen entwickelten Bewertungsmodell „Lagematrix“ wird die zentrale Frage der qualifizierten Beurteilung der Lagequalität gelöst. In monatelanger Entwicklungsarbeit mit zahlreichen Arbeitssitzungen, Forschungs- und Recherchearbeiten sowie verschiedensten Testmodellen wurden die wesentlichen Bewertungskriterien in ein statistisch-mathematisches Modell überführt.

Dieses Buch soll dem Immobilien-Sachverständigen das vom Arbeitskreis erarbeitete Wissen sowie das Bewertungsmodell „Lagematrix“ am Beispiel der Bundeshauptstadt Wien näherbringen.

Wien, Dezember 2022

Alfred H. Fritz
Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger

Matthias Funk-Fantini
Sachverständiger für Immobilienbewertung