

## Seminare & Vorträge

### *Dachbodenausbau Wohnungseigentum*

26. Jänner 2017, 13:00 - 17:00 Uhr  
ÖVI Immobilienakademie Wien  
Dr. Christian Reimitz,  
Mag. Thomas Hafner

### *Verwaltungsvertrag-Update Zusatzleistung ÖNORM B 1300*

2. Februar 2017, 13:00 - 17:00 Uhr  
ÖVI Immobilienakademie Wien  
Dr. Christian Reimitz,  
Mag. Thomas Hafner  
Dr. Rudolf Hauswirth

### *Kauf und Verkauf von Immobilienverwaltungen*

13. März 2017, 13:30 - 16:00 Uhr  
ÖVI Immobilienakademie Wien  
Dr. Christian Reimitz,  
Mag. Thomas Hafner  
Dr. Rudolf Hauswirth

### *VBK Herbst 2016*

#### *Mietvertragserstellung 1*

15. Februar 2017 16:00 - 20:00 Uhr  
Mag. Thomas Hafner  
Dr. Rudolf Hauswirth

#### *Mietvertragserstellung 2*

20. Februar 2017 16:00 - 20:00 Uhr  
Mag. Thomas Hafner  
Dr. Rudolf Hauswirth

### *VBK Frühjahr 2017*

#### *Mietvertragserstellung 1*

22. Mai 2017 16:00 - 20:00 Uhr  
Mag. Thomas Hafner  
Dr. Rudolf Hauswirth

#### *Mietvertragserstellung 2*

29. Mai 2017 16:00 - 20:00 Uhr  
Mag. Thomas Hafner  
Dr. Rudolf Hauswirth

ÖVI Immobilienakademie Betriebs GmbH,  
1040 Wien, Favoritenstraße 24/11  
Anmeldung unter: [www.immobiliienakademie.at](http://www.immobiliienakademie.at)

# Engin-Deniz sind die „Rechtsanwälte für Immobilienrecht“

*Das Jahr 2016 war für unser Unternehmen spannend und abwechslungsreich.*

Durch unser Wachstum in den letzten Jahren mussten wir uns nach einer größeren Kanzlei umsehen. Im Sommer 2016 sind wir in unser neues Büro übersiedelt. Die neuen Räumlichkeiten sind wirklich schön geworden.

In diesem Jahr haben wir aber auch inhaltlich einen wichtigen neuen Schwerpunkt gesetzt und uns entschieden nur im Immobilienbereich tätig zu sein. „Rechtsanwälte für Immobilienrecht“ ist Teil unserer Marke geworden. Wir sind damit die erste und einzige Rechtsanwaltskanzlei die sich im Immobilienrecht so klar positioniert.



Mit fünf Rechtsanwälten und insgesamt zehn Juristen hat unser Team auch die erforderliche Größe um der Vielfalt des Immobilienrechts durch interne Spezialisierungen gerecht zu werden. Bei Immobilienprojekten können Bauträgervertragsrecht, Wohnungseigentumsrecht, Mietrecht ineinandergreifen. Baurecht, Bauvertragsrecht und Gesellschaftsrecht sind ebenso wichtige Rechtsbereiche.

Um höchste Qualität in dieser Vielfalt erreichen zu können haben wir uns auf den Immobilienbereich festgelegt. Wir sind überzeugt, dass diese Spezialisierung für unser Unternehmen die richtige Entscheidung war, weil wir unsere Klienten damit noch besser bei ihren Anliegen unterstützen können.

Auch unsere Corporate Identity haben wir upgedatet. Der rote Punkt wurde zu einem roten Kreis – unserem Ring of fire. Die neue Geometrie soll auch unsere Spezialisierung im Immobilienrecht unterstreichen.

# Auch in einem ehemaligen Gründerzeitviertel kann – mit einem positiven Gutachten – ein Lagezuschlag verrechnet werden!

*Die Beschwerden wurden zwar ab- bzw. zurückgewiesen, wir haben uns jedoch bemüht auch eine positive Sicht dieser Entscheidung zu finden.*

Am 23.11.2016 wurde vom Verfassungsgerichtshof (VfGH) das mit Spannung erwartete Erkenntnis vom 12. Oktober 2016 im Gesetzesprüfungsverfahren über den Richtwertmietzins veröffentlicht. In diesem Erkenntnis hat der VfGH über mehrere Individualanträge entschieden, in denen mehrere Vermieter anlässlich von konkreten bei den Zivilgerichten anhängigen Mietzinsprüfungsverfahren beim VfGH unter anderem die Verfassungswidrigkeit des Verbotes von Lagezuschlägen in sogenannten Gründerzeitvierteln gemäß § 2 Abs 3 Richtwertgesetz (RichtWG), insbesondere wegen Unsachlichkeit bzw. Gleichheitswidrigkeit geltend gemacht haben.

Zum besseren Verständnis dieses Erkenntnisses seien folgende rechtlichen Rahmenbedingungen dieser Regelung in Erinnerung gerufen:

Im Rahmen der Anwendbarkeit des Richtwertmietzinses gemäß § 16 Abs 2 MRG ist der Hauptmietzins bekanntlich ausgehend von einem Richtwert unter Berücksichtigung von Zuschlägen und Abstrichen zu berechnen. Dabei kommt es in zeitlicher Hinsicht auf den Abschluss des Mietvertrages an. Gemäß § 16 Abs 4 MRG ist ein Lagezuschlag nur zulässig, wenn das Haus, in der sich die Wohnung befindet, eine Lage aufweist, die besser als die durchschnittliche Lage ist. Zusätzlich müssen die für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände dem Mieter spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrags schriftlich bekanntgegeben werden.

§ 2 Abs 3 RichtWG bestimmt nun, dass „die durchschnittliche Lage (Wohnumge-



Dr. Rudolf Hauswirth, LLM (UNSW) MAS MRICS

bung) nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen ist, wobei eine Lage (Wohnumgebung) mit einem überwiegenden Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) aufgewiesen hat, höchstens als durchschnittlich einzustufen ist.“

Diese Bestimmung verbietet vereinfacht gesagt die Einhebung von Lagezuschlägen in den sogenannten „Gründerzeitvierteln“. Dazu hält der VfGH im zitierten Erkenntnis vom 12.10.2016 zunächst fest, dass sie im Lichte des Bestimmtheitsgebotes gemäß Artikel 18 B-VG ausreichend determiniert sei, da sich bereits aus dem allgemeinen Begriffsverständnis ergebe, dass es hier nicht auf eine bestimmte Verwaltungseinheit wie etwa einen Bezirk, sondern auf die „faktische Umgebung der Liegenschaft“ ankomme. Der Gesetzesbegriff umfasse

eine kleinere räumliche Einheit als einen politischen Bezirk oder einen Stadtteil, gehe aber über einen einzelnen Häuserblock hinaus, und würde somit mehrere Wohnblöcke oder Straßenzüge umfassen und sei hinreichend klar.

In inhaltlicher Hinsicht haben die Antragsteller ihre verfassungsrechtlichen Bedenken gegen das Verbot von Lagezuschlägen in Gründerzeitvierteln insbesondere darauf gestützt, dass § 2 Abs 3 RichtWG grob unsachlich sei, da danach eine Wohnung in einem Gründerzeitviertel in bezug auf die Lage bestenfalls als durchschnittlich einzustufen wäre, dies allein deshalb, wenn sich die Wohnung in einer historischen Umgebung befinde, in der die Gebäude überwiegend in den Jahren zwischen 1870 und 1917 errichtet worden sei und es sich um überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen gehandelt habe. Die nachfolgende Entwicklung sei dadurch gänzlich ausgeblendet.

Die Kernaussage des VfGH stützt sich auf Judikatur des EGMR zum Menschenrecht auf Eigentum gemäß Art 1 1. Zusatzprotokoll zur EMRK, wonach dem Gesetzgeber bei der Gestaltung des Mietrechts über einen erheblichen Gestaltungsspielraum verfügt: Insbesondere bei der Regelung des Mietzinses müsse der Gesetzgeber teils widerstreitende wohnungs-, sozial- und stadtentwicklungspolitische Interessen zum Ausgleich bringen. Dabei komme dem Ziel, Wohnen in zentrumsnaher städtischer Lage zu Preisen zu ermöglichen, die es auch Personen mit mittleren und niedrigem Einkommen erlaubten, ihren Wohnbedarf in dieser Lage angemessen zu decken, besonderes Gewicht zu.

In der auf das Erkenntnis folgenden Berichterstattung ist aber eine Bemerkung des VfGH zu kurz gekommen. Der VfGH hat nämlich auch erwähnt, dass § 2 Abs 3 RichtWG einen Lagezuschlag (gemeint: in Gründerzeitvierteln) nicht zwingend ausschließt. Der VfGH hat also ausdrücklich betont, dass die Rechtsprechung die Entwicklung eines konkreten Gebietes von einem Gründerzeitviertel zu einem Nicht-mehr-Gründerzeitviertel zulässt. Die diesbezügliche Rechtsprechung des OGH kommt jedenfalls dann zum Tragen, wenn die Wohnumgebung zum Zeitpunkt des konkreten Mietvertragsabschlusses nicht mehr zu mehr als 50% noch aus Gebäuden bestehe, die in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurden.

Meiner Ansicht nach muss dies auch für mittlerweile umfassend sanierte Gebäude gelten, auch wenn es dazu noch keine Rechtsprechung gibt.

Dies festzustellen ist natürlich ein gewisser Aufwand, der sich allerdings durchaus bezahlt machen kann. Durch die Einholung eines Sachverständigengutachtens kann bewiesen werden, dass entgegen der ausgewiesenen Gründerzeitvierteln in den Lagezuschlagskarten der Stadt Wien für eine konkrete Umgebung doch ein Lagezuschlag zulässig sein kann. Der VfGH hat in seinem Erkenntnis diesen Umstand wieder in Erinnerung gerufen.

Eine Lage in einem ausgewiesenen Gründerzeitviertel bedeutet für einen Vermieter daher noch lange nicht, auf einen venünftigen Mietzins verzichten zu müssen.

Wir empfehlen bei Zinshäusern, die sich nach den Lagezuschlagskarten der Stadt Wien in einem Gründerzeitviertel befinden durch ein Sachverständigengutachten konkret zu überprüfen, ob doch ein Lagezuschlag verrechnet werden kann. So steigern Sie mit einem positiven Gutachten den Wert Ihrer Immobilie beträchtlich.

*Für Fragen und die Erstellung von Mietzinsgutachten stehe ich gerne zur Verfügung.*

**Dr. Rudolf Hauswirth**

t +43 1 514 30, f +43 1 514 30 9

hauswirth@engin-deniz.com

## Die Erbrechtsnovelle 2017 und ihre Auswirkung auf das Immobilienrecht

Mit 1. Jänner 2017 wird der überwiegende Teil des Erbrechts-Änderungsgesetzes 2015 in Kraft treten. Die neuen Regelungen sind bei Todesfällen ab dem 1. Jänner 2017 anzuwenden. Durch die Reform werden nicht nur veraltete Formulierungen sprachlich angepasst und überholte Bestimmungen abgeschafft, sondern auch neue Regelungen geschaffen.

Eine gesetzliche Neuregelung hat vor allem für den Bereich des Immobilienrechts erhebliche Auswirkungen.

### Probleme bei der letztwilligen Verfügung über Immobilien

Verfügt ein Erblasser über sein ganzes Vermögen letztwillig und kommen dabei Pflichtteilsberechtigte zu kurz und sind diese nicht durch Zuwendungen auf den Todesfall oder durch Schenkungen zu Lebzeiten des Verstorbenen ausreichend gedeckt, so steht dem Pflichtteilsberechtigten ein Geldpflichtteilsanspruch zu.

Nach bisheriger Rechtslage wird der Pflichtteil sofort mit dem Tod des Erblassers fällig. Das kann sehr problematisch sein, vor allem wenn große Vermögen (z.B. Liegenschaften oder Unternehmen) vererbt werden. Der Erbe sieht sich in diesem Fall sofort mit Ansprüchen eines verkürzten Pflichtteilsberechtigten konfrontiert. Sollte er nicht in der Lage sein dem Pflichtteilsberechtigten seinen Anteil entsprechend auszuzahlen, bleibt ihm oftmals nichts anderes übrig als die geerbte Liegenschaft zu verkaufen und den Erlös aufzuteilen.

Dies ist meistens weder im Sinne des Erblassers, der oftmals das Bestehen der Immobilie im Familienbesitz erreichen möchte, noch im Sinne eines Erben der auf die Wohnung oder das Haus angewiesen ist.

### Die Pflichtteilsstundung

Diesem Problem verschafft das Erbrechts-Änderungsgesetzes zumindest teilweise Abhilfe bzw auf den ersten Blick. Nach der neuen Rechtslage kann ab 1. Jänner 2017 ein Geldpflichtteil frühestens ein Jahr nach dem Tod von den Berechtigten eingefordert werden. Zudem kann auf Anordnung des Verstorbenen (z.B. im Testament) oder auf Verlangen des belasteten Erben der Pflichtteil durch das Gericht für die Dauer von fünf Jahren gestundet werden. In besonderen Fällen kann der Zeitraum durch das Gericht auf maximal zehn Jahre verlängert werden.

Dies verschafft den Berechtigten wertvolle Zeit, um die entsprechenden Pflichtteilsansprüche entweder fremd zu finanzieren oder über einen längeren Zeitraum aus eigener Tasche zu leisten.

### Vorsicht Zinsfalle

Dennoch sollte die Prämisse sein, innerhalb kürzester Zeit die Pflichtteilsforderung zu erfüllen, da der Pflichtteil auch nach der neuen Rechtslage mit dem Todestag fällig wird. Zwar kann er nicht gerichtlich eingefordert werden, ist aber ab dem Todestag mit 4% pro Jahr zu verzinsen. Was bei einem Zeitraum der Stundung von bis zu 10 Jahren immense Kosten verursacht und vor allem bei Immobilien zumindest bei den derzeitigen niedrigen Zinsen meistens unwirtschaftlich wäre.

**Als Erbe sollte man daher trotz dieser Möglichkeit der Stundung schnellstmöglich versuchen die Ansprüche der Pflichtteilsberechtigten durch Eigenmittel oder durch niedrig verzinsten Fremdfinanzierung zu bezahlen.**

*Bei Fragen zur neuen Rechtslage rufen Sie mich jederzeit an.*

**MMag. Erwin Widerhofer**

t +43 1 514 30, f +43 1 514 30 9

widerhofer@engin-deniz.com

# Höchstgerichtliches zeitliches Rauchverbot

**Der Oberste Gerichtshof widmete sich in einer kürzlich erschienen Entscheidung der Frage, ob die Einwirkung von Zigarrenrauch eine wesentliche Beeinträchtigung der Benutzung einer Mietwohnung darstellen kann.**

Der Kläger fühlte sich durch den in seine Wohnung zu unterschiedlichen Tageszeiten eindringenden Zigarrenrauch in seinen nachbarrechtlichen Ansprüchen beeinträchtigt und beehrte von Gericht den Beklagten schuldig zu erkennen, die von dessen Wohnung ausgehenden Einwirkungen auf seine Wohnung durch den Zigarrenrauch ab sofort zu unterlassen.

Wie der Eigentümer ist auch der Mieter berechtigt Einwirkungen beispielsweise durch Rauch insoweit zu untersagen, als sie das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß überschreiten und die ortsübliche Benutzung der Wohnung wesentlich beeinträchtigen.

Der Oberste Gerichtshof hat die Ansicht vertreten, dass es bei der Störung durch Zigarrenrauch auf die Tageszeit ankommt, da der Rauch mitunter tagsüber noch nicht, wohl aber zur Nachtzeit als besonders störend empfunden wird.

Der Oberste Gerichtshof kam im Rahmen einer umfassenden Interessensabwägung zum Ergebnis, dass die Interessen des Klägers teilweise dem sozialüblichen Tabakkonsum des Beklagten vorgehen. In einer vermittelnden Lösung setzte der Oberste Gerichtshof Tageszeiten fest, zu denen der Beklagte den Tabakkonsum jedenfalls zu unterlassen hat. Der Beklagte muss jetzt in der warmen Jahreszeit nachts und

von 8–10, von 12–15 und von 18–20 Uhr Einwirkungen auf die Nachbarwohnung unterlassen; von November bis April gilt das Verbot nur tagsüber und kürzer.

Dieses Judikat ist zwar sicherlich richtungsweisend findet aber vermutlich nicht auf den „normalen Zigarettenraucher“ Anwendung, sofern der Zigarettenkonsum bzw der entstehende Zigarettenrauch ein gewöhnliches Ausmaß nicht überschreitet.

**Bei Fragen zu dieser Entscheidung rufen Sie mich jederzeit an.**

**Mag. Ute Staudenherz-Uttilinger**  
 t +43 1 514 30, f +43 1 514 30 9  
 staudenherz-uttilinger@engin-deniz.com



**Frohe Weihnachten und  
ein erfolgreiches Neues Jahr 2017**

**Engin-Deniz** Rechtsanwälte für Immobilienrecht

## IMPRESSUM

Herausgeber: Engin-Deniz Rechtsanwälte, Marc-Aurel-Straße 6/5, 1010 Wien, lawfirm@engin-deniz.com, Im Eigenverlag hergestellt. Die veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt und ohne Gewähr. Dieser Newsletter ersetzt nicht die persönliche und individuelle Beratung. Bevor Sie rechtliche Schritte unternehmen, kontaktieren Sie bitte Engin-Deniz Rechtsanwälte.