

Dr. Rudolf Hauswirth

Sachverständiger für Immobilien und auf Immobilienrecht spezialisierter Rechtsanwalt

„Lagezuschlagsentscheidung“: Auswirkungen für den Sachverständigen

Richtungsweisendes Judikat oder Einzelfallentscheidung?

Die Entscheidung des Obersten Gerichtshofs 5 Ob 74/17 v vom 20. 11. 2017 ist vielerorts immer noch in aller Munde und bereitet zahlreichen Rechtsanwendern mehr oder weniger heftiges Kopfzerbrechen. Ob es dieses Judikat überhaupt verdient hat, so im Fokus zu stehen und ob sich die Rechtslage im Zusammenhang mit dem Lagezuschlag durch diese Entscheidung tatsächlich geändert hat, sind jene Fragen, denen an dieser Stelle kurz nachgegangen wird.

RichtWG

Seit jeher legt § 3 Abs 2 RichtWG fest, dass ein Lagezuschlag iSd § 16 Abs 2 Z 3 MRG nur dann zulässig ist, wenn die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, eine Lage aufweist, die besser ist als die durchschnittliche Lage. Diese Durchschnittslage hat der Gesetzgeber in zweierlei Hinsicht definiert: Erstens ist die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen und zweitens kann 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, schon kraft Gesetzes höchstens als durchschnittlich einzustufen sein.

Der Lagezuschlag in der Praxis

An diesen beiden Voraussetzungen für die Zuerkennung eines Lagezuschlags rüttelt der OGH in der angesprochenen Entscheidung in keiner Weise. Auch bisher war ein Lagezuschlag nur in „überdurchschnittlichen Lagen“ zulässig. Die Frage, ob eine Lage überdurchschnittlich ist oder nicht, wurde und wird üblicherweise von einem Sachverständigen aus dem Immobilienwesen beurteilt. Dabei spielen eine Reihe von Überlegungen eine Rolle, die sich nicht in der Entfernungsmessung von Supermärkten und U-Bahn-Stationen erschöpfen, obwohl die Infrastruktur einer Wohnumge-

bung natürlich auch ein zu berücksichtigender Faktor ist. Weitere Kriterien können gewisse Umwelteinflüsse, wie Immissionen aller Art, Erreichbarkeit, Nahversorgung, kulturelles Angebot etc, sein. Der Sachverständige weiß aber aufgrund seiner Erfahrung (des täglichen Berufslebens), warum eine Lage besonders beliebt und daher nach der allgemeinen Verkehrsauffassung als überdurchschnittlich zu beurteilen ist. Dabei spielen Faktoren wie das (allgemeine) Marktempfinden, der Ruf und das Image einer Gegend, Verkaufspreise von Eigentumswohnungen, die Kaufkraft der Bevölkerung und nicht zuletzt die Grundkostenanteile die entscheidenden Rollen. Es ist auch keineswegs so, dass der OGH in seiner Entscheidung das Heranziehen von Grundkostenanteilen bei der Beurteilung einer Lage auf ihre Qualität verbietet. Er postuliert aber, dass der reine Grundkostenvergleich, so wie er wohl bisher meistens zur Begründung der Überdurchschnittlichkeit herangezogen wurde, nicht ausreichend ist. Die oben genannten Beispiele von Kriterien, die bei der Qualitätsbeurteilung einer Lage relevant sein können, spiegeln sich aber klarerweise in den Grundkosten wider. Der Sachverständige ist im Einzelfall daher angehalten, nicht nur einen reinen Vergleich der Grundkosten vorzunehmen, sondern die Kriterien, aufgrund deren in einem bestimmten Gebiet bestimmte Grundkosten bezahlt werden, nachvollziehbar darzulegen. Wie er das macht, bleibt aber weiterhin dem einzelnen Sachverständigen überlassen.

Die Entscheidung

In dem der Entscheidung 5 Ob 74/17 v zugrunde liegenden Sachverhalt war offenbar ein Sachverständiger aber gar nicht involviert, weshalb zur Frage der Überdurchschnittlichkeit lediglich Parteilichvorbringen vorlag. Es haben sich somit die einzelnen Instanzen dazu veranlasst gefühlt, zur Frage der Überdurchschnittlichkeit der Lage eigene Überlegungen anzustellen. Zuletzt hat sich dann auch noch der OGH gleichsam als „Obergutachter“ versucht und die an sich den Sachverständigen vorbehaltene Frage der Überdurchschnittlichkeit mit (zweifelhaftem) Leben erfüllt. Dieser Versuch kann nur als gründlich gescheitert bezeichnet werden. Nicht nur, dass dem OGH für die Lagebeurteilung offenbar hauptsächlich die Anbindung an die U-Bahn wichtig war und er dabei noch dazu davon ausgegangen ist, dass es nichts Besonderes ist, in 350 m Entfernung eine U-Bahn-Station zu haben, hat auch eine völlig undurchdachte Definition des Referenzgebiets für die Beurteilung der Durchschnittlichkeit einer Lage herangezogen. Obwohl der Richtwert für das ganze Bundesland Wien gilt, soll es für die Lagebeurteilung auf die Art der Bebauung in verschiedenen Teilen des Stadtgebiets ankommen. Dieser völlig unverständlichen Definition können bei genauerer Betrachtung selbst die schärfsten Gegner des Lagezuschlagsystems nichts abgewinnen. Hinter vorgehaltener Hand ist aber auch der OGH davon bereits wieder abgerückt. Nun, man kann ja auch als Höchstgericht einmal irren.

Fazit

Wir sollten diese Einzelfallentscheidung daher nicht überbewerten. Einige Lehren kann man daraus aber trotzdem ziehen. Für die Parteien und deren Vertreter bedeutet diese Entscheidung vor allem, zur Frage des Lagezuschlags keine Experimente zuzulassen und zum Beweis für die Zulässigkeit des Lagezuschlags stets ein Sachverständigengutachten zu beantragen. Für die Sachverständigen wiederum bedeutet diese Entscheidung eine Erinnerung daran, dass die Frage der Überdurchschnittlichkeit in ihren Gutachten entsprechend zu begründen ist, auch wenn dies in der Regel ein erheblicher Mehraufwand ist.

ZLB 2018/29