

# Endlich ist der Newsletter 2017 da!

*Pünktlich als Sommerlektüre haben wir es geschafft endlich den ersten Newsletter dieses Jahres im neuen Kanzleidesign fertigzustellen.*



## Seminare & Vorträge

### **Mietvertragserstellung 1**

31. Jänner 2018 16.00 - 20.00 Uhr  
Mag. Thomas Hafner  
Dr. Rudolf Hauswirth

### **Mietvertragserstellung 2**

14. Februar 2018 16.00 - 20.00 Uhr  
Mag. Thomas Hafner  
Dr. Rudolf Hauswirth

### **Verwaltungsvertrag Update**

26. Februar 2018  
Mag. Thomas Hafner  
Dr. Rudolf Hauswirth

Alle Vorträge finden in der  
**ÖVI Immobilienakademie Betriebs GmbH,**  
1040 Wien, Favoritenstraße 24/11, statt.  
Nähere Details unter [www.immobilienakademie.at](http://www.immobilienakademie.at)

Dafür gibt es umso spannendere Themen: Mag. Hafner zeigt Ihnen wie vielleicht auch Sie mit Ihrem Zinshaus aus dem Vollenwendungsbereich des MRG kommen und damit eine von vielen Ertragsteigerungsmöglichkeiten beim Wiener Zinshaus ausnützen können.

Weiters haben wir mit dem Artikel von Dr. Reimitz zum Lagezuschlag im Gründerzeitviertel eine Serie an Beiträgen gestartet mit denen wir für mehr Gerechtigkeit im Immobilienrecht sorgen wollen, vor allem im Zusammenhang mit dem Lagezuschlag.

Für alle Makler unter Ihnen fasst MMag. Widerhofer kurz und prägnant die aktuellste OGH-Entscheidung zur Maklerhaftung zusammen.

Aufmerksam machen möchten wir auch auf die, wenn auch erst Anfang 2018, stattfindenden Vorträge von Kollegen Mag. Hafner und Dr. Hauswirth zur Mietvertragserstellung und Update Verwaltungsvertrag.

Den nächsten Newsletter mit weiteren interessanten Themen planen wir für Weihnachten 2017.

Wir wünschen Ihnen einen erholsamen und sonnigen Sommer!

# Durch Wohnungseigentumsbegründung aus dem Vollanwendungsbereich des MRG

*Jeder Vermieter in Wien sollte bei seinem Haus überprüfen, ob er in diese Ausnahme fällt!*

Die engen Restriktionen, die einem Vermieter durch das MRG auferlegt werden, sind allseits bekannt. Jeder Vermieter in Wien kann davon ein Lied von den trotz steigender Wohnungsnachfrage und dementsprechenden Preisdrucks auf dem Mietenmarkt immer häufiger werdenden Mietzinsüberprüfungsverfahren singen. Was hingegen nicht so allgemein bekannt ist ist der Umstand, dass das Mietrechtsgesetz in einigen Fällen die Möglichkeit bietet, dem Vollanwendungsbereich des MRG und damit dessen Mietzinsbeschränkungen zu entgehen. Die Lösung lautet:

## **Wohnungseigentumsbegründung an den im Haus gelegenen Mietobjekten.**

Wann ist nun ein Ausbrechen aus den vom MRG auferlegten Mietzinsbeschränkungen durch eine Wohnungseigentumsbegründung möglich? Die Antwort ist in § 1 Abs 4 Z 3 MRG geregelt. Nach

dieser Bestimmung gilt für Mietverträge über Mietgegenstände (also gleich, ob es sich um Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten handelt), wenn an ihnen Wohnungseigentum begründet ist, im Wesentlichen nur der Kündigungsschutz des MRG (§ 29 ff MRG) nicht aber zB die Mietzinsbeschränkungsvorschriften des MRG.

Kann nun für jedes Mietobjekt, an dem Wohnungseigentum begründet wird, einfach ein freier Hauptmietzins vereinbart werden? So einfach und vermieterefreundlich ist die Sache leider nicht. Die Ausnahme von den Mietzinsbildungsvorschriften gem. § 1 Abs 4 Z 3 MRG gilt nur dann, wenn Mietgegenstände in einem Gebäude gelegen sind, das aufgrund einer nach dem 8.5.1945 rechtskräftig gewordenen Baubewilligung neu errichtet wurde. Außerdem muss Wohnungseigentum bereits im Mietvertragsabschlusszeitpunkt im Grundbuch verbüchert sein. Durch nachträgliche Wohnungseigentumsbegründung

kann daher nicht in bestehende Mietverhältnisse eingegriffen werden.

Die Anwendbarkeit des § 1 Abs 4 Z 3 MRG ist daher zeitlich auf Neubauten nach dem 8.5.1945 beschränkt. Was aber gar nicht so selten übersehen wird, ist, dass § 1 Abs. 4 Z 3 MRG damit über den zeitlichen Anwendungsbereich des ebenfalls zu einer Teilausnahme vom MRG führenden § 1 Abs 4 Z 1 MRG (Errichtung von Neubauten ohne Inanspruchnahme öffentlicher Mittel auf Grund einer nach dem 30.6.1953 erteilten Baubewilligung) hinausgeht. Es kommt immer wieder vor, dass Vermieter an dem Teilausnahmetatbestand des § 1 Abs 4 Z 1 MRG scheitern, weil ihr Gebäude zwar nach dem 8.5.1945 aber bereits vor dem 30.6.1953 errichtet wurde. Ebenso ist zu beachten, dass bei einer Wohnungseigentumsbegründung an einem nach dem 8.5.1945 errichteten Gebäude die Teilausnahme vom MRG auch dann gilt, wenn für die Errichtung des Gebäudes öffentliche Mittel



# Aktuelle Entscheidung des OGH zur Maklerhaftung

*Der Makler haftet, aber nicht für alles!*



**Mag. Thomas Hafner: „Mit kreativen Lösungen die Mietzinsbeschränkungen des MRG vermeiden“**

verwendet wurden. Trotz öffentlicher Förderung vom MRG ausgenommen. Diesbezüglich sind zwar förderrechtliche Mietzinsbeschränkungs Vorschriften zu beachten. Ob diese nur auf Förderdauer gelten, ist für jede dieser Bestimmungen gesondert zu prüfen.

In der Praxis lohnt es sich daher durchaus, im Einzelfall näher zu überprüfen, ob nicht die Voraussetzungen des § 1 Abs 4 Z 3 MRG erfüllt sind und daher durch eine Wohnungseigentumsbegründung an der Liegenschaft die im Vollenanwendungsbereich des MRG geltenden Mietzinsbeschränkungen vermieden werden können. Eine derartige Prüfung hat einem unserer Mandanten für ein in prominenter Lage im 1. Wiener Gemeindebezirk gelegenes Gebäude erst kürzlich den Ausweg aus den Mietzinsbeschränkungen des MRG gewiesen und damit die Ertragsmöglichkeiten deutlich verbessert.

**Sollten Sie Fragen haben, beraten wir Sie gerne.**

**Mag. Thomas Hafner**  
t +43 1 514 30, f +43 1 514 30 9  
hafner@engin-deniz.com

In einer Anfang des Jahres ergangenen Entscheidung (4 Ob 1/17a) hatte sich der OGH wieder mit der Frage des Umfangs der Maklerhaftung zu beschäftigen. Er bestätigte dabei seine bisherige Rechtsprechung, wonach ein Makler bei Verletzung seiner (Aufklärungs-)Pflichten dem Käufer den Vertrauensschaden ersetzen muss, eine darüber hinausgehende Haftung für das Erfüllungsinteresse besteht aber nicht.

In der zugrunde liegenden Entscheidung beehrten die Käufer einer Liegenschaft vom Makler den Ersatz der Baumehrkosten (Erfüllungsinteresse), da sie vor dem Kauf der Liegenschaft vom Makler nicht über den Umstand aufgeklärt wurden, dass das Grundstück in einem

Da eine Pflichtverletzung des Maklers in der Entscheidung bejaht wurde und die Kläger die Liegenschaft mit Kenntnis der eingeschränkten Bebaubarkeit nicht gekauft hätten, sind die Kläger so zu stellen, wie sie stünden, wenn sie vom Makler ordnungsgemäß aufgeklärt worden wären. Eine darüber hinausgehende Haftung wurde vom OGH aber verneint.

Die ungenügende Aufklärung durch den Makler hat nämlich nicht die Mehrkosten beim Bau (Klagebegehren) verursacht, sondern allenfalls die Kläger „nur“ zur Leistung eines überhöhten Kaufpreises veranlasst, was sie insoweit am Vermögen geschädigt haben könnte. Die Kläger haben daher Anspruch auf



Hochwassergebiet lag und dadurch die Bebaubarkeit eingeschränkt war. Bei Kenntnis dieses Umstandes hätten sie die Immobilie nicht erworben. Grundsätzlich hat ein Makler die Pflicht, die Interessen des Auftraggebers redlich und sorgfältig zu wahren. Bei Verletzung von Informationspflichten wird der Makler gegenüber seinem Auftraggeber daher schadenersatzpflichtig (§ 3 Abs 4 MaklerG). Da vom Makler besondere Fachkenntnis verlangt wird, gelangt außerdem der erhöhte Sorgfaltsmaßstab, wie bei Sachverständigen, zur Anwendung (§ 1299 ABGB).

die Differenz zwischen dem Kaufpreis und jenem, den die Kläger bei richtiger Aufklärung bezahlt hätten, darüber hinaus besteht aber kein Anspruch.

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

**MMag. Erwin Widerhofer**  
t +43 1 514 30, f +43 1 514 30 9  
widerhofer@engin-deniz.com

# Lagezuschlag im Gründerzeitviertel 1. Teil

*Eine Serie von ENGINDENIZ Rechtsanwälte für Gerechtigkeit im Immobilienrecht*

Der Richtwermietzinsgesetzgeber hat sich eine besondere Grauslichkeit ausgedacht: Bei Häusern, die sich in einem sogenannten Arbeiter-Gründerzeitviertel befinden, darf kein Lagezuschlag berechnet werden. Arbeiter-Gründerzeitviertel gibt es innerhalb und außerhalb des Gürtels in allen Bezirken (ausgenommen Innere Stadt). Es ist also reiner Zufall (wie zB gerade oder ungerade Hausnummer) ob sie als Vermieter einer Altbauwohnung das Glück haben einen Lagezuschlag berechnen zu können oder das Pech haben, dass ihr Mietobjekt in einem Arbeiter-Gründerzeitviertel liegt. Und dieser Unterschied ist oft ganz wesentlich: Durch die gestiegenen Grundpreise ist der Lagezuschlag innerhalb des Gürtels oft schon höher als der Richtwert selbst! Nachdem der Verfassungsgerichtshof diese Willkür ignoriert, haben wir den Kampf dagegen aufgenommen. In dieser Serie wollen wir darüber berichten und hoffen, dass wir so Verbündete finden, die sich unserem Kampf gegen diese ungerechte und schädliche Regelung anschließen.

## 1170 Wien, Geblergasse; doch schon ein Neubauviertel!

Nach der Lagezuschlagsbeurteilung der MA 25 befindet sich das Gebäude in einem Arbeiter-Gründerzeitviertel. Darauf gestützt hat eine Mieterin einen Überprüfungsantrag eingebracht. Ein vom Sachverständigen Dr. Rudolf Hauswirth eingeholtes Lagezuschlagsgutachten ergab, dass sich die gegenständliche Liegenschaft in einem „Nicht(mehr)-Gründerzeitviertel“ befindet. Mehr als die Hälfte der Gebäude des Viertels sind bereits Neubauten. In diesen Fall kann

nach der aktuellen Judikatur des OGH doch wieder ein Lagezuschlag berechnet werden, wenn die übrigen Voraussetzungen vorliegen. Das Verfahren befindet sich derzeit in der ersten Instanz.

## 1090 Wien, Pulverturmstraße; Überprüfungsantrag abgewehrt!

Auch in diesem Verfahren wurde von einem Mieter ein Mietzinsüberprüfungsverfahren vor der Schlichtungsstelle eingeleitet, welches in der Folge zu Gericht abgezogen wurde. Das eingeholte Lagezuschlagsgutachten ergab auch hier, dass sich die gegenständliche Liegenschaft in einem „Nicht(mehr)-Gründerzeitviertel“ befindet. Im Zuge des Verfahrens wurde der Antrag auf Mietzinsüberprüfung vom Mieter, ob des klaren Ergebnisses des Gutachtens, zurückgezogen.

## 1180 Wien, Anastasiusgrünstraße; gelingt es für diese besondere Lage den Lagezuschlag durchzusetzen?

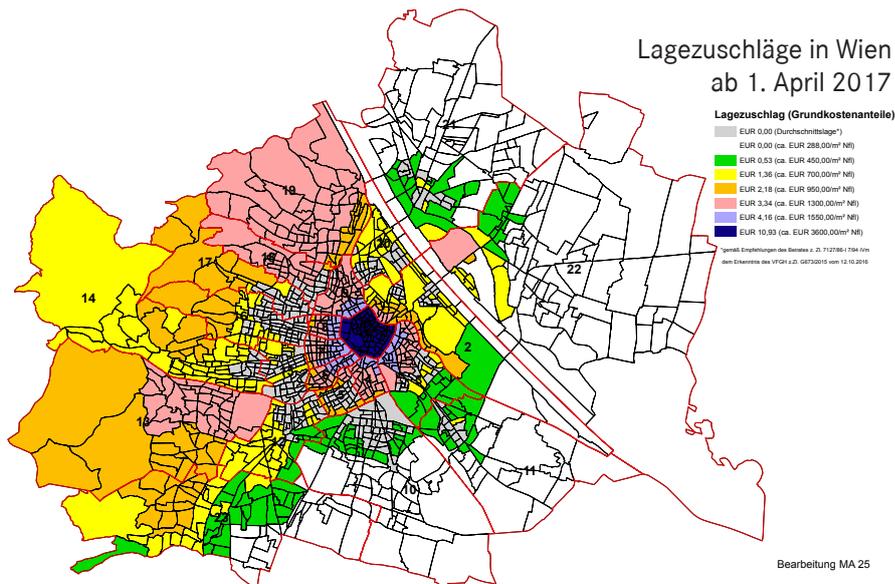
Im gegenständlichen Mietzinsüberprüfungsverfahren hat eine genauere Recherche der Örtlichkeiten ergeben, dass die konkrete Liegenschaft in einem 3 - 6 Gehminuten-Radius von Gebieten umgrenzt ist, in welchen ein Lagezuschlag ausgewiesen ist. Zudem ergab die Überprüfung des festgelegten „Evaluierungsgebiet“, dass sich die konkrete Liegenschaft in einem „Nicht(mehr)-Gründerzeitviertel“ befindet. Das Verfahren befindet sich derzeit vor dem Bezirksgericht erster Instanz.

*Bei Fragen rufen Sie mich jederzeit an.*

**Dr. Christian Reimitz**

☎ +43 1 514 30, ☎ +43 1 514 30 9  
reimitz@engin-deniz.com

**So sieht es die MA25. Wir sehen das anders!!**



## 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.