



## 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

### *Mietvertragserstellung 1*

23. Mai 2018 16.00 - 20.00 Uhr  
Mag. Thomas Hafner  
Dr. Rudolf Hauswirth

### *Mietvertragserstellung 2*

28. Mai 2018 16.00 - 20.00 Uhr  
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)

## ÖVI Winterseminarwoche

### *Die neuen ÖVI-Vertragsmuster für Kaufanbote*

8. März 2018 11.00 - 12.30 Uhr  
Dr. Christian Reimitz  
Dr. Rudolf Hauswirth

# Neue Vertragsmuster für Hausverwalter und Makler

*Im Jahr 2017 durften wir bei zwei wichtigen Musterverträgen  
der Branche als rechtliche Berater mitwirken.*

### Update des Immobilienverwaltervertrages

Vor 10 Jahren haben wir gemeinsam mit dem ÖVI das erste Muster eines Immobilienverwaltervertrages entwickelt. Nach 10 Jahren war es Zeit, dieses Muster zu aktualisieren und auch inhaltlich weiter zu entwickeln.

Das Update 2017 wurde nunmehr auf der Homepage des ÖVI veröffentlicht und ist dort für Mitglieder abrufbar. Unsere Klienten können das Muster direkt in unserer Kanzlei anfordern.

### Muster für Makler:

#### **Kaufanbot für Eigentumswohnungen, Grundstücke und Einfamilienhäuser**

Nach mehreren Klagen der Arbeiterkammer gegen Klauseln in Maklerverträgen haben sich Betroffene mit ihren Rechtsanwälten, der Wirtschaftskammer und auch dem ÖVI zusammengeschlossen, um gemeinsam Formulare zu entwickeln, die auch den Anforderungen des Konsumentenschutzes entsprechend gerecht werden. Wir wurden für dieses Projekt als rechtliche Berater beigezogen.

Die ersten beiden Muster (Angebot für Eigentumswohnungen und Angebot für Grundstücke/Einfamilienhäuser) konnten heuer ebenfalls fertig gestellt werden. Die Formulare wurden vom Fachverband der Immobilienreuhändler und vom ÖVI an ihre Mitglieder versendet und können auch wieder bei unserer Kanzlei angefordert werden.

Wir freuen uns besonders, wenn wir in unserem Spezialbereich Immobilienrecht auch immer wieder mit den führenden Verbänden und Organisationen zusammenarbeiten können.

# Wie man sich gegen die eigenmächtige Ausdehnung der Mietrechte durch einen Mieter zur Wehr setzen kann!

*Das beschriebene Phänomen gehört wohl zu den alltäglichen Problemen von Vermietern und ihren Hausverwaltungen.*

Immer wieder ist zu beobachten, dass – oft alteingesessene – Mieter eigentümer-ähnliche Allüren entwickeln, die nicht selten darin bestehen, dass sie ihr „Reich“ über das eigentliche Mietobjekt hinaus auf allgemeine Teile des Hauses (seien es Gangflächen, Vorräume vor dem Mietobjekt, Balkone, Flachdächer, Hof- oder Gartenflächen) ausdehnen. In Ausnutzung der Unmöglichkeit für Vermieter und Verwaltung, die Begehlichkeiten der Mieter permanent vor Ort überprüfen zu können, kommt es dann nicht selten dazu, dass Mieter nach gewisser Zeit die Behauptung aufstellen, die Ausdehnung der Mietrechte auf die besagten allgemeinen Teile wäre vom Vermieter bzw. Hausverwalter – zumindest – konkludent genehmigt worden.

Auch in einem von unserer Kanzlei jüngst erfolgreich betreuten Kündigungsverfahren hat sich der Sachverhalt in etwa in dieser Form zugetragen. Streitgegenständlich war die Ausdehnung der Mietrechte unter anderem auf einen Vorraum zwischen zwei nebeneinandergelegenen Wohnungen des gekündigten Mieters. Dieser Vorraum war von der allgemeinen Stiege durch eine Türe abgetrennt, was vom Mieter zum Anlass genommen wurde, den Vorraum verschlossen zu halten und dadurch praktisch zum Teil seiner beiden Wohnungen zu machen.

Nachdem sich die von unserer Kanzlei vertretenen Vermieter das nicht gefallen lassen wollten, ging der gekündigte Mieter sogar noch in die Offensive und brachte eine Klage auf Feststellung seiner Mietrechte an dem Vorraum zwischen seinen beiden Wohnungen ein, die er jedoch rechtskräftig verlor.

Sollte man meinen, dass die Angelegenheit damit erledigt gewesen wäre, so irrt man. Ganz im Gegenteil ließ der Mieter zwei Aufforderungen der Vermieter, den Vorraum zu öffnen und einen Schlüssel gegen Kostenersatz auszufolgen, unbefolgt. Dies, obwohl ja das über seine eigene Initiative ergangene Feststellungsurteil ausgesprochen hatte, dass ihm keinerlei Mietrechte an dem besagten Vorraum zustehen.

Was der Mieter in diesem Zusammenhang aber offensichtlich übersehen hatte ist, dass die Rechtsprechung beharrliche Versuche des Mieters, seine Benützungrechte unrechtmäßig auszudehnen, als unleidliches Verhalten im Sinne des § 30 Abs 2 Z 3 1 Fall MRG (bzw. außerhalb des MRG gemäß § 11 18 1 Fall ABGB) wertet (7Ob 2122/96a; 5Ob 235/07f; 1Ob 39/12k ua). Auf der Grundlage dieser Rechtsprechung brachten wir daher für die von uns vertretenen Vermieter eine gerichtliche Aufkündigung gegen den Mieter wegen der rechtswidrigen Ausdehnung seiner Mietrechte ein. Dieser Aufkündigung wurde von dem Erstgericht stattgegeben und letztlich bis zum OGH von allen Instanzen bestätigt (3Ob 120/17w).

Dies unseres Erachtens auch völlig zu Recht. Als besonders unleidlich und geradezu mutwillig sah es der OGH nämlich an, dass der Mieter zu seiner Verteidigung vorbrachte, dass er durch ein bloßes Feststellungsurteil (das ja das Nichtbestehen seiner Mietrechte im Vorraum bestätigt hatte) nicht zur Herausgabe eines Schlüssels an die Vermieter verpflichtet gewesen wäre. Dazu wäre er nur aufgrund eines Leistungsurteils verpflichtet gewesen.



**Mag. Thomas Hafner: „Erfolgreich nach § 30 MRG kündigen“**

Daraus folgte der OGH, dass der beklagte Mieter sein Alleinbenutzungsrecht erst aufgeben würde, wenn er nach dem negativen Feststellungsurteil auch noch aufgrund eines Räumungsurteils zur Übergabe der Schlüssel verpflichtet worden wäre.

Bei so einem Verhalten des Mieters sei dem Vermieter eine Fortsetzung des Mietvertrages nicht mehr zumutbar. Das meinen auch wir. Wie dieser spektakuläre Fall zeigt, ist man als Vermieter oder Hausverwalter den Begehlichkeiten von Mietern also doch keineswegs schutzlos ausgeliefert.

**Wenn Sie einen ähnlichen Fall haben, unterstütze ich Sie gerne.**

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

# Lagezuschlag im Gründerzeitviertel 2. Teil

*Eine Serie von ENGINDENIZ Rechtsanwälte für Gerechtigkeit im Immobilienrecht*

In dieser Serie berichten wir von unseren Bemühungen gegen die Ungerechtigkeit der Lagezuschlagsregelung: 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 ehemaligen Arbeiter-Gründerzeitviertel liegt.

Und dieser Unterschied ist oft ganz wesentlich: Durch die gestiegenen Grundpreise ist der Lagezuschlag oft schon höher als der Richtwert selbst. Nachdem der Verfassungsgerichtshof diese Willkür weiter 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.

## **1180 Wien, Anastasius-Grün-Gasse Lagezuschlag durchgesetzt und Überprüfungsantrag abgewehrt!**

In diesem Verfahren wurde vom Mieter ein Mietzinsüberprüfungsverfahren vor der Schlichtungsstelle eingeleitet, welches in der Folge zu Gericht abgezogen wurde. Das nunmehr eingeholte Lagezuschlagsgutachten ergab, dass sich die gegenständliche Liegenschaft in einem „Nicht(mehr)-Gründerzeitviertel“ befindet. Im Gerichtsverfahren konnte auf Grundlage dieses Lagezuschlagsgutachtens der bisher vorgeschriebene Mietzins sogar gerichtlich bestätigt werden. Der Rückzahlungsantrag wurde abgewiesen.



## **1020 Wien, Ybbsstraße**

Auch bei dieser Liegenschaft sieht das Gutachten der MA 25 keinen Lagezuschlag vor. Wir haben das vom Mieter eingeleitete Mietzinsüberprüfungsverfahren zu Gericht abgezogen. Mit unserem Lagezuschlagsgutachten haben wir nachgewiesen, dass die erforderlichen Grundlagen für die Berechnung eines Lagezuschlages bestehen. Dies wurde von der Gegenseite mittlerweile dem Grunde nach anerkannt. Da es sich um ein befristetes Mietverhältnis handelt, wird die Angelegenheit vergleichsweise bereinigt. Mit Hilfe des Lagezuschlagsgutachtens wird es voraussichtlich gelingen, die Rückzahlungsforderung zur Gänze abzuwehren.

## **1050 Wien, Pannaschgasse**

Diese Immobilie befindet sich in einer sehr schönen Lage innerhalb des Gürtels. Dennoch wird von der MA 25 kein Lagezuschlag ausgewiesen. Wir haben mit einem Gutachten nachgewiesen, dass die

Liegenschaft in einem Viertel liegt, bei dem die Mehrzahl der Gebäude nicht als Gründerzeithäuser zu qualifizieren sind und ein Lagezuschlag daher zulässig ist. Damit liegen widersprechende Gutachten vor – einerseits unser Privatgutachten und andererseits das Gutachten der MA 25.

Vom Gericht wurde deshalb ein weiterer Sachverständiger bestellt, der endgültig entscheiden soll, ob der Lagezuschlag zulässig ist. Wir sind optimistisch, dass wir das Recht auf Geltendmachung eines Lagezuschlages durchsetzen können und werden über den Verlauf dieses Verfahrens in unserer nächsten Ausgabe wieder berichten.

**Bei Fragen rufen Sie mich jederzeit an.**

**Dr. Christian Reimitz**

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

reimitz@engin-deniz.com



## *Frohe Weihnachten und ein erfolgreiches Neues Jahr 2018*

**Engin-Deniz** Rechtsanwälte für Immobilienrecht

### **IMPRESSUM**

Herausgeber: Engin-Deniz Rechtsanwälte, Marc-Aurel-Straße 6/5, 1010 Wien, [lawfirm@engin-deniz.com](mailto: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.