



ENGINDENIZ

Nr. 01

Newsletter

2018

ENGINDENIZ Jubiläumsfeier

Wir feiern 60 Jahre Tradition, in einer neuen Lokation und mit neuem Look

Vor 60 Jahren wurde unsere Kanzlei von Dr. Gerhard Engin- Deniz in Wien gegründet. Seine Leidenschaft war zwar das Markenrecht und das Wettbewerbsrecht, aber schon damals war die Kanzlei auch im Immobilienrecht tätig. Aus dieser Wurzel haben wir unseren klaren Schwerpunkt gemacht.

ENGINDENIZ ist die Kanzlei für Immobilienrecht –und zwar ausschließlich Immobilienrecht. Unser Gründer war lange Zeit ein typischer Einzelkämpfer, das hat sich erst mit dem Beitritt von Dr. Reimitz geändert. Mittlerweile gibt es mit Dr. Reimitz, Mag. Hafner, Dr. Hauswirth und MMag. Widerhofer vier Partner und sind insgesamt mehr als 10 Juristen bei ENGINDENIZ – Rechtsanwälte für Immobilienrecht tätig.

Zum Anlass unseres langjährigen Bestehens möchten wir sehr herzlich zu unserer Jubiläumsfeier einladen und bitten das Datum vorzumerken!

Mittwoch **3. Oktober 2018**, 18:00 Uhr

JUBILÄUMSFEIER ENGINDENIZ Rechtsanwälte für Immobilienrecht
60 Jahre Tradition – neue Location, neuer Look

Teilnahme als Referent der Gewinnmesse 2018

Mit MMag Widerhofer ist ENGINDENIZ – Rechtsanwälte für Immobilienrecht heuer als Referent bei der renomierten Gewinn Messe vertreten

Donnerstag, **18. Oktober 2018**, 16.30 bis 17.30 Uhr

ZINSHAUS – CASHCOW ODER SCHULDENFALLE?
Profi-Tipps für den privaten Zinshauseigentümer

SEMINARINHALT

Aktuelle Preisentwicklung am Wiener Zinshausmarkt
Top-Gutachter über die richtige Bewertung
Experten-Anwalt hilft durch den Mietrechtsdschungel

REFERENTEN

Markus Steinböck, 3SI Immogroup GmbH, Sachverständiger Mag. (FH) Manuel Wipfler
MBA MRICS REV CIS ImmoZert SV Muhr & SV Wipfler, Rechtsanwalt MMag. Erwin
Widerhofer, Engin-Deniz Reimitz Hafner Rechtsanwälte KG

Vorträge

ÖVI-Lehrgang Mietvertragserstellung 1

18. Jänner 2019, 13:00 – 17:00 Uhr
Mag. Thomas Hafner
Dr. Rudolf Hauswirth

ÖVI-Lehrgang Mietvertragserstellung 2

21. Jänner 2019, 16:00 – 20:00 Uhr
Mag. Thomas Hafner
Dr. Rudolf Hauswirth

Alle Vorträge finden im
Seminarzentrum Österreichs Energie
1040 Wien, Brahmplatz 3 statt.
Nähere Details unter www.immobiliienakademie.at

Rechtsanwälte für Immobilienrecht

Haftet der Bauträger für eine zu Unrecht bezogene Maklerprovision, wenn im Bauträgervertrag auf den Provisionsanspruch des Maklers hingewiesen wird?

Vor Kurzem hatte sich der OGH wieder einmal mit der für Bauträger immer wieder relevanten Frage zu befassen, in welchem Umfang der Bauträger für die Ansprüche des Käufers auf Rückforderung von Leistungen, die der Käufer nicht dem Bauträger, sondern dritten Vertragspartnern erbracht hat, haftet (3 Ob 67/17z). Dem Ausgangsfall lag – kurz zusammengefasst – folgender Sachverhalt zugrunde:

Wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen Bauträger und Makler

Ein Bauträger hatte mit einem Käufer einen Kauf- und Bauträgervertrag über den Erwerb einer Eigentumswohnung und eines Tiefgaragenplatzes abgeschlossen. Der Abschluss des Kauf- und Bauträgervertrages wurde durch eine Maklergesellschaft vermittelt, die in einem offensichtlichen wirtschaftlichen Naheverhältnis zu dem Bauträger stand. Sie hatte ihren Gesellschaftssitz an derselben Adresse wie der Bauträger und war mit diesem auch insofern gesellschaftsrechtlich verbunden, als einer ihrer drei Gesellschafter auch selbstständig vertretungsbefugter Geschäftsführer des Bauträgers war. Auf dieses wirtschaftliche Naheverhältnis wurde der Käufer entgegen § 6 Abs 4 Maklergesetz aber nicht hingewiesen. Demgegenüber enthielt allerdings der Kauf- und Bauträgervertrag den Hinweis, dass mit seiner Unterfertigung eine Vermittlungsprovision von 3 % des Kaufpreises zzgl. USt an den Immobilienmakler zu entrichten wäre.

Rückforderung der Maklerprovision gegenüber dem Bauträger - § 15 BTVG?

Nachdem die Maklergesellschaft in Liquidation gegangen war, begehrte der Käufer von dem beklagten Bauträger die Maklerprovision zurück, da auf das wirtschaft-



Mag. Thomas Hafner: „Keine Haftung des Bauträgers“

liche Naheverhältnis nicht hingewiesen worden war und daher gemäß § 6 Abs 4 Maklergesetz kein Provisionsanspruch bestanden habe. Diese Vorgangsweise des Käufers mag auf den ersten Blick überraschen, wäre doch zu erwarten, dass nur der Makler, der die Provision ja auch kassiert hat, zu deren allfälliger Rückzahlung verpflichtet ist. Dazu muss man aber wissen, dass das Bauträgervertragsgesetz, und zwar im § 15 BTVG, vorsieht, dass sich die Rückforderung von Leistungen, die der Erwerber nicht dem Bauträger sondern Dritten erbracht hat, gegen den Bauträger richtet.

Anspruch auf Rückforderung der Maklerprovision gegen den Bauträger abgewiesen

Dennoch wurde der Anspruch des Käufers gegen den Bauträger auf Rückforderung der Maklerprovision – und zwar völlig zu Recht – von allen drei Instanzen abgewiesen. Voraussetzung dafür, dass der Bauträger Zahlungen des Käufers an

Dritte zurückzuzahlen hätte, ist nämlich, dass der Käufer seine Leistung auf Grund einer Vereinbarung erbracht hat, die eine wirtschaftliche Einheit mit dem Bauträgervertrag darstellt. In einer derartigen wirtschaftlichen Einheit mit dem Bauträgervertrag würden z.B. der gesonderte Kaufvertrag über den Erwerb der Liegenschaft (vgl. § 2 Abs 4 BTVG) oder die Werkverträge mit den dem Käufer zur Durchführung von Sonderwünschen vorgegebenen Professionisten stehen. Wenn es sich hingegen um Zahlungen des Erwerbers an selbst ausgewählte Professionisten oder um Honorarzahungen an den Vertragsverfasser handelt, besteht keine Haftung des Bauträgers für Rückforderungsansprüche. In gleicher Weise haftet der Bauträger daher auch nicht für die Rückforderung einer dem vermittelten Makler aufgrund der Unterlassung seiner Aufklärungspflichten zu Unrecht bezahlten Provision. Gleiches gilt für Entgeltansprüche des Treuhänders oder Gebührenansprüche der kontoführenden Bank, auch diese sind nicht als Dritte im Sinne des § 15 BTVG anzusehen. Für die Rückforderung all dieser Ansprüche scheidet daher eine Haftung des Bauträgers aus.

Sollten Sie weitere Fragen im Zusammenhang mit der Haftung von Bauträgern haben, stehe ich für Ihre Fragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mag. Thomas Hafner

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

hafner@engin-deniz.com

Lagezuschlag im Gründerzeitviertel

Nach einem unerfreulichen Fehltrail des OGH ist dringend eine Reparatur durch den Gesetzgeber erforderlich.

In unserer Serie „Lagezuschlag im Gründerzeitviertel“ haben wir in den letzten Ausgaben berichtet, dass es uns immer wieder gelungen ist, für bestimmte Zinshäuser in Wien einen Lagezuschlag durchzusetzen, obwohl nach dem Lagezuschlagsgutachten der MA 25 kein Lagezuschlag vorgesehen ist. Dabei ging es im wesentlichen darum, durch den Grundkostenanteil die gute Lage nachzuweisen und durch besondere Entwicklung des Gebietes zu dokumentieren, dass die Einschätzung als Gründerzeithaus nicht richtig ist.

Mit einer Anfang des Jahres veröffentlichten Entscheidung des OGH zum Lagezuschlag ist aber leider wieder alles anders. Der Grundkostenanteil soll nicht für die gute Lage maßgeblich sein, sondern die Verkehrsauffassung (von der allerdings völlig unklar bleibt, wie diese zu ermitteln ist). Nur wenn eine überdurchschnittliche Lage besteht, ist überhaupt zu prüfen, ob der Grundkostenanteil einen Lagezuschlag rechtfertigt und ob andererseits der Ausschluss „Gründerzeithaus“ besteht.

Diese Entscheidung ist nach meiner Überzeugung ein klares Fehltrail.

Mit dem Richtwertgesetz wollte der Gesetzgeber eine marktorientierte Preisstabilisierung vornehmen. Durch die Verknüpfung des Lagezuschlags mit dem Grundkostenanteil wurde diese Marktorientierung umgesetzt. Der historische Wille des Gesetzgebers und dieser Zweck waren fast ein Vierteljahrhundert gängige Praxis und allgemeiner Konsens. In einer ausführlichen Untersuchung hat auch Vorklich nachgewiesen, dass die Entscheidung eindeutig nicht vom historischen Willen des Gesetzgebers ausgeht. Es bleibt abzuwarten, ob hier eine einmalige Fehlentscheidung vorliegt, die in den Folgeentscheidungen korrigiert wird oder ob die Judikatur auf dieser Basis fortgesetzt wird.



Tatsächlich ist aber die Entscheidung für niemanden hilfreich.

Die Situation ist sowohl für Vermieter als auch für Mieter völlig unklar und unübersichtlich geworden. Nachdem die Kriterien für eine gute Lage nicht feststehen, kann es etwa einem Vermieter gelingen, wegen besonders guter Verkehrsanbindung, Nahversorgung udgl. eine überdurchschnittliche Lage zu argumentieren und damit auch in Lagen einen Lagezuschlag verrechnen, die bisher nicht als berauschend angesehen wurden. Andererseits besteht aber auch das Risiko, dass in eindeutig guten Lagen der Lagezuschlag nicht durchgesetzt werden kann, weil er nicht entsprechend argumentiert wird. Möglicherweise ist

es auch erforderlich, dass die Gründe schon im Mietvertrag konkret genannt werden. Wir empfehlen jedenfalls, wegen dieser unklaren Situation in guten Lagen derzeit keine unbefristeten Mietverträge abzuschließen, bis die Situation wieder klarer ist.

Appell für ein modernes Mietrecht

Es wäre daher wichtig, dass der Gesetzgeber in einem ersten Schritt das Richtwertmietzinsgesetz saniert und in einem zweiten Schritt überhaupt ein modernes Mietrecht schafft. Ein modernes Mietrecht ist für die Weiterentwicklung unserer Städte - vor allem der Weiterentwicklung Wiens - dringend erforderlich. Wichtigstes Ziel ist, dass es genügend