



ENGINDENIZ

Nr. 01

# Newsletter

2019

## ENGINDENIZ 2019

*Rückblick 60 Jahre Tradition, in einer neuen Location und mit neuem Look*



## Vorträge

### **ÖVI-Lehrgang Mietvertragerstellung 1**

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

### **ÖVI-Lehrgang Mietvertragerstellung 2**

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

### **Verwaltervertrag Update mit Zusatzleistung ÖNORM B1300**

18. Februar 2019, 13:00 Uhr  
Mag. Thomas Hafner  
Dr. Rudolf Hauswirth

### **Kauf- und Verkauf von Immobilienverwaltungen**

8. April 2019, 13:00 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](http://www.immobiliienakademie.at)

Mehr als 200 Gäste konnten sich bei einem original

„Wiener Würstelstand“ stärken, dazu gab es Ottakringer Bier und Himbeerkracherl, als Nachspeise Marillenknoedel und Mannerschnitten.

Unter den Mitfeiernden waren zahlreiche namhafte Vertreter aus Wirtschaft und Immobilienbranche, wie Univ.Prof. Dr. Bob Martens, Präs. Georg Flödl und MMag. Anton Holzapfel (beide ÖVI), DI Sandra Bauernfeind (EHL), Thomas Erdmann (GF UNIQA Real Estate), Thomas Gell (Vorstand Vienna Estate), Claus Schmidt (3SI), Mag. Thomas Malloth, Veit Schalle, Mag. Marco Handschmann (UNIQA), Ing. Walter Karger (Ankerbrot). Maximilian Kneussl (CROWND), Roman Ascherov (AIRA), Markus Ringsmuth (Teamneunzehn Gruppe) uvm.

*Rechtsanwälte für Immobilienrecht*

# Ist der Lagezuschlag gestorben?

## Lagezuschlagsentscheidung und neue Lagezuschlagskarte

Die Entscheidung des Obersten Gerichtshofs 5 Ob 74/17v vom 20. November 2017 ist jetzt schon mehr als ein Jahr alt und immer noch in aller Munde. Doch damit nicht genug, neuen Anlass zur Aufregung im Zusammenhang mit der Mietzinsbildung in Wiener Altmiethäusern bietet seit ein paar Wochen auch die überarbeitete Lagezuschlagskarte der Stadt Wien. Mancherorts wird schon auf den Abgang des Lagezuschlags eingestimmt. Doch ist die Aufregung wirklich berechtigt?

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 Gesetz höchstens als durchschnittlich einzustufen sein. In einem solcherart definierten Gründerzeitviertel war schon bisher ein Lagezuschlag nicht zulässig. Der Beweis durch ein Sachverständigen-gutachten, dass sich eine Liegenschaft nicht in einem Gründerzeitviertel befindet, war auch schon bisher zulässig.

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 „überdurch-



**Dr. Rudolf Hauswirth, LLM (UNSW) MAS MRICS:**  
„Keine Angst vor der neuen Lagezuschlagskarte der Stadt Wien.“

schnittlichen Lagen“ zulässig. Die Frage, ob eine Lage nach der Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens überdurchschnittlich ist oder nicht, wurde und wird üblicherweise von einem Sachverständigen aus dem Immobilienwesen beurteilt.

Die Stadt Wien (MA 25) hat bislang in ihren Empfehlungen (und nichts anderes sind die von ihr veröffentlichten Kartenwerke) die Überdurchschnittlichkeit nicht gesondert begründet, sondern – grundsätzlich nachvollziehbar – überall dort einen Lagezuschlag für zulässig erachtet, wo der Grundkostenanteil über dem schon im Richtwert enthaltenen Grundkostenanteil (derzeit EUR 288,00/m<sup>2</sup>) liegt und wo kein Gründerzeitviertel vorliegt. Die Sachverständigen haben sich für die Begründung der Überdurchschnittlichkeit idR an dieser Einstufung orientiert.

Etwa ein Jahr nach der oben erwähnten OGH-Entscheidung hat sich die Stadt Wien nunmehr entschlossen, die Lagezuschlagskarte derart zu überarbeiten, dass

für die Mehrheit der Liegenschaften kein Lagezuschlag mehr empfohlen wird. Nicht nur, dass die MA 25 das Stadtgebiet in drei Zonen einteilt, die die unterschiedliche Bebauungsstruktur der Gebiete darstellen sollen, erfolgt auch noch eine Beurteilung nach sechs verschiedenen Kriterien (öffentlicher Verkehr, Bildung, ärztliche Versorgung, Geschäftslokale, Grünraum, Grundkostenanteil). Nach den bisher vorliegenden (spärlichen) Informationen der zuständigen Magistratsabteilung 25 erfolgt die Bewertung nur dahingehend, ob ein Kriterium in einem Radius von 350m Entfernung gegeben ist oder nicht. Zur Erinnerung: Der OGH vermeinte in der zitierten Entscheidung, dass eine U-Bahnanbindung in 350m in Wien sozusagen „normal“ und somit durchschnittlich ist.

Tatsächlich spielen bei der Beurteilung der allgemeinen Verkehrsauffassung eine Reihe von Überlegungen eine Rolle, die sich nicht in der Entfernungsmessung von Supermärkten und U-Bahnstationen erschöpfen können, obwohl die Infrastruktur einer Wohnumgebung natürlich auch ein zu berücksichtigender Faktor ist. Weitere Kriterien können gewisse Umwelteinflüsse, wie Immissionen aller Art, Erreichbarkeit, Nahversorgung, kulturelles Angebot, etc. sein. All diese Kriterien lassen sich aber nicht so einfach in ein binäres Korsett zwängen, da Lagequalitäten vielfältig sind und somit auch differenzierter zu beschreiben sind.

Der Sachverständige weiß 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 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 derer in einem bestimmten Gebiet bestimmte Grundkosten bezahlt werden, nachvollziehbar darzulegen. Wie er das macht, bleibt aber weiterhin dem einzelnen Sachverständigen überlassen. Die Lagezuschlagskarte der MA 25 wird ihm dabei aber eher nicht helfen, da diese auf keiner nachvollziehbaren Beurteilung beruht und daher kein taugliches Instrument darstellt, Aussagen über die Verkehrsauffassung zu treffen.

In dem der Entscheidung 5 Ob 74/17v zugrunde liegenden Sachverhalt war offenbar ein Sachverständiger gar nicht involviert, weshalb zur Frage der Überdurchschnittlichkeit lediglich Parteivorbringen 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. In einer Art Kettenreaktion setzt die Stadt Wien nun diese Fehlbetrachtung munter fort und tut nun in völliger Verkennung ihrer eigentlichen Aufgaben der Stadtverwaltung so, als sei sie dazu berufen, zu Bundesgesetzen ergangene Gerichtsentscheidungen zu interpretieren.

Aus den oben dargestellten Überlegungen sind diese Interpretationen, die die Stadt Wien mit ihren neuen Karten anstellt, schlicht falsch.

Weder die Einzelfallentscheidung des OGH noch die neue Lagezuschlagskarte der Stadt Wien sollten daher zum Anlass genommen werden, in Panik zu verfallen. Ein grauer Fleck auf der neuen Karte bedeutet noch lange nicht, dass dort nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens nicht doch eine überdurchschnittliche Lage vorliegt.

Der einzige Unterschied zur früheren Praxis ist aber, dass dieser Umstand möglichst ausführlich zu begründen ist. Diese Begründung erfolgt am besten durch einen Sachverständigen, der sich mit der konkreten Lage und ihren Besonderheiten im Einzelfall auseinandersetzt und zu einem nachvollziehbaren Ergebnis gelangt.

***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-denz.com



*Zur Jahreswende herzlichen Dank für die gute  
Zusammenarbeit und alles Gute für  
das neue Jahr.*

**Engin-Deniz** Rechtsanwälte für Immobilienrecht

**IMPRESSUM**

Herausgeber: Engin-Deniz Reimitz Hafner Rechtsanwälte KG, 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.