

Immo-Webinar WKO

Wohnrechtsupdate 2018

Mag. Andreas Grieb

Richter des Landesgerichts für ZRS Wien
Obmann-Stv der Fachgruppe Wohn- und Mietrecht

Übersicht

- 25 Jahre 3.WÄG – Ein Grund zum Feiern?
- Aktuelle Gesetzesvorhaben im Wohnrecht
- Ausgewählte Rechtsprechung
 - ABGB
 - MRG
 - WEG
- Die Folgen der Lagezuschlagsentscheidung

25 Jahre 3. WÄG BGBI 800/1993

- Mietzinsanhebungen bei Geschäftsraummiete wesentlich erweitert (§§ 12a und 46a)
- Änderung beim Eintritt in Wohnungsmiete (§§ 12, 14 und 46)
- Änderungen beim angemessenen Mietzins
- Einführung des Richtwertmietzinses (+Lagezuschlag)
- Liberalisierung des Befristungsrechts
 - Freie Befristung bei Geschäftsräumlichkeiten
 - 3 Jahre Mindestbefristung bei Wohnungen mit vorzeitigem Kündigungsrecht nach 1 Jahr + 3 Mo

25 Jahre 3. WÄG - Grund zum Feiern ?

- Wohnrechtliche Einstweilige Verfügung
- Neuregelung bisheriger Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (§ 45)
Rückzahlungsmoratorium, Verbrauch bis Ende 1996, dann keine Rückzahlung mehr
- Änderungen im WGG
- WEG: Einführung der (Wohnungs-) Eigentümergeinschaft; Privatisierung der Nutzwertermittlung

Aktuelle Gesetzesvorhaben

- Modernisierung des Wohnrechts
 - Eigentumsbildung erleichtern, Investitionsanreize, Wohnbaukosten senken
 - Schaffung eines neuen Mietrechts
- Acht Maßnahmen noch im geltenden Mietrecht
 - Ua Aufhebung des Verbots des Lagezuschlags im Gründerzeitviertel
- Modernisierung der Wohnungsgemeinnützigkeit
- Erleichterung der Eigentumsbildung
- Geplante Änderungen bei Baurecht und Superädifikat

Rechtsprechung

§ 16 ABGB

- OGH 21.3.2018, 3 Ob 195/17y
- Videoüberwachung greift auch dann in die Privatsphäre des Nachbarn ein, wenn der Überwachende durch technische Einschränkungen (Verpixelung) keinen Einblick auf den Nachbargrund hat, weil der Nachbar nie weiß, ob die Einschränkung aufgehoben wird. Eine Beobachtung durch einen am Balkon sitzenden Nachbarn ist damit nicht vergleichbar.
- Eine Interessensabwägung findet nur statt, wenn der Verletzer seiner Behauptungs- und Beweislast entspricht und die gesetzte Maßnahme zur Zweckerreichung geeignet ist.

§ 364 Abs 2 ABGB

- OGH 29.5.2018, 1 Ob 1/18f
- Blendwirkung von Solar-Paneelen
- Sonnenlichtreflexionen durch 20 cm breites Lichtband wie ein Blick in die Sonne, daher bereits nach wenigen Sekunden gesundheitsschädlich.
- Aufstellen eines Sonnenschutzes ist möglich, aber nicht angeboten – Manko in der Sphäre des Störers

§ 364 Abs 3 ABGB

- OGH 27.2.2018, 9 Ob 84/17v
- Grenze der Zumutbarkeit einer Fichtenhecke
- Reduktion der von einer Fichtenhecke mit 70 Bäumen über eine Länge von 37 m mit einer Höhe von 12-15 m ausgehenden Beeinträchtigungen auf den Schatten einer Hecke an der Grundgrenze mit maximal 2,5 m Höhe

§ 1096 ABGB

- OGH 30.1.2018, 1 Ob 235/17s
- Das Alter des Hauses ist für die Beurteilung der Mietzinsminderung nicht entscheidend. Diese ist auch aus „kurzfristigen Beeinträchtigungen“ angesichts mehrerer unangekündigter Stromausfälle zum Teil auch über mehr als eine Stunde, wodurch Computer abstürzten und Daten verloren gingen, weil sie nicht mehr gesichert werden konnten, und mehrtägiger Unterbrechung der Wasserversorgung, weswegen die Beklagten gezwungen waren, Wasser aus dem im Erdgeschoss gelegenen Café in ihre Wohnung zu tragen, abzuleiten.
- 20 % für das Nichtfunktionieren des Aufzugs für das Architekturbüro im 5. Stock ist angemessen.

§ 8 Abs 2 MRG

- OGH 13.3.2018, 5 Ob 32/18v
- Brandschutzwand statt Vorzimmerfenster
- Duldungspflicht des Mieter bei feuerpolizeilicher Notwendigkeit als Folge des Lifteinbaues, trotz des fast gänzlichen Verlustes von Tageslicht, weil es sich dabei nicht um einen Aufenthaltsraum handelt und eine teilweise Kompensation durch Lichtöffnungen erfolgt ist

§ 12a Abs 1 MRG

- OGH 13.2.2018, 5 Ob 216/17a
- Weiterbetrieb einer Hausverwaltung nach Veräußerung der Rechtsanwaltskanzlei
- Keine Anhebung des Hauptmietzinses, weil damit nicht eine Veräußerung DES Unternehmens erfolgt ist.
- Verwendung „auch zu Kanzleizwecken“ deckt auch den Betrieb einer Hausverwaltung

§ 14 Abs 3 MRG

- OGH 23.1.2018, 4 Ob 210/17m
- Keine Verweisung auf eine, zwar rechtlich gleichwertige, aber schlecht ausgestattete Wohnmöglichkeit
- Zwar muss keine faktische Gleichwertigkeit im Sinne von Größe, Kategoriemerkmale, Erhaltungszustand etc bestehen, ein eklatanter Abstieg des Wohnkomforts ist aber unzumutbar.

§ 15a Abs 1 Z 1 MRG; § 7a ETV

- OGH 18.7.2018, 5 Ob 66/18v
- Entspricht die Anlage nicht dem ETG oder fehlt die Dokumentation, lässt dies die Gefährlichkeit vermuten, doch kann der Vermieter die Gefahrlosigkeit behaupten und beweisen.
- Voraussetzung der Unbrauchbarkeit einer Wohnung wegen Mängeln der elektrischen Anlage ist eine davon ausgehende Gefahr, die nicht erst bei sofortiger Abschaltung durch den Energieversorger vorliegt.

§ 29 Abs 1 Z 3 MRG

- OGH 17.7.2018, 4 Ob 133/18i
- Ist in einem befristet abgeschlossenen Mietvertrag eine Kündigung erforderlich und verlängert sich der Vertrag, wenn er nicht zum Ablauf gekündigt wird, liegt keine wirksame Befristung vor.
- Im ABGB-Bestandrecht liegt damit ein bedingter Endtermin im Sinne des § 1114 Satz 2 ABGB.
- Dies ist auch kein vereinbarter Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 13 MRG.

§ 30 Abs 2 Z 4 2.Fall MRG

- OGH 29.8.2018, 7 Ob 189/17w
- Keine Beweislastumkehr zulasten des Mieters bei mehrfacher Untervermietung trotz aleatorischen Elements
- Das Anbieten der Wohnung zu touristischer Vermietung auf einer Internetplattform bei Zustellung der Aufkündigung ist eine Verwertung.
- Der für die Beurteilung der unverhältnismäßig hohen Gegenleistung anzustellende Vergleich vermögenswerter Leistungen hat nach der kürzesten Dauer zu erfolgen.

§ 30 Abs 2 Z 5 MRG

- OGH 20.2.2018, 4 Ob 16/18h
- Für jede potentiell eintrittsberechtigte Person sind die Eintrittsvoraussetzungen konkret zu behaupten und zu prüfen.
- Ist der Sohn der nun verstorbenen Mieterin daher nicht eintrittsberechtigt, sind seine Kinder (im Alter von 2 und 4 Jahren) auf einen nicht durchsetzbaren Unterhaltsanspruch verwiesen und daher selbst eintrittsberechtigt.

§ 46 Abs 2 MRG

- OGH 13.2.2018, 5 Ob 176/17v
- Das Recht des Vermieters auf Mietzinsanhebung nach § 46 MRG besteht nicht gegenüber dem Erben, sondern nur gegenüber einem Rechtsnachfolger, der sein Mietrecht durch Eintritt oder Abtretung erlangt hat.

§ 2 WEG; § 9 Abs 2 WEG

- OGH 18.1.2018, 5 Ob 205/17h
- Die Änderung der Miteigentumsanteile erfordert eine gerichtliche oder einvernehmliche Nutzwertfestsetzung (§ 9 Abs 2 und 3 oder Abs 6 WEG) und zur Verbücherung eine entsprechende Urkunde.
- Kleine Lagerräume – hier 8,74 m² - sind nicht wohnungseigentumstauglich (Bankomat mit 3,06 m² ist aber ein Geschäftsraum). Auf ein subjektives Interesse ist nicht abzustellen.

§ 16 Abs 2 WEG

- OGH 18.1.2018, 5 Ob 160/17s
- Keine Umwidmung von Gastwirtschaft – mit jahrzehntelanger Verwendung als Supermarktfiliale - auf Geschäftslokal zum Betrieb eines Kindergartens mit dem Zugang über den Hof, womit auch ein weitaus offeneres Haus verbunden ist.

§ 16 Abs 2 WEG

- OGH 15.5.2018, 5 Ob 235/17w
- Eine Umwidmung von einem Büro in eine Wohnung ist als Entscheidung nur dann erfolgreich zu bekämpfen, wenn der Ermessensspielraum überschritten ist.
- Eine Änderung ist nicht schon deshalb ein empfindlicher Eingriff in die Rechtssphäre der übrigen Miteigentümer und damit eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen, weil sie eine Änderung der Nutzwerte nach sich zieht.

§ 16 Abs 2 Z 2 WEG; § 523 ABGB

- OGH 15.5.2018, 5 Ob 236/17t
- Die Abwehr der ohne Zustimmung der übrigen Miteigentümer erfolgten Errichtung eines Wintergartens anstelle einer Terrasse, stellt auch dann keine Schikane dar, wenn der Kläger nach § 523 ABGB nur mehr WE-er an einem PKW-Stellplatz ist.

§ 16 Abs 3 WEG

- OGH 13.3.2018, 5 Ob 15/18v
- Ist einem WE-Objekt ein begehbares Flachdach zugeordnet, war die seinerzeitige Aufbringung eines Belages durch den WE-er als rein oberflächliche Gestaltung im Rahmen des Zuweisungszwecks und keine relevante Inanspruchnahme nach § 16 Abs 2 Z 2 WEG.
- Bei notwendiger Sanierung des undichten Flachdaches ist auch dieser Belag zu erneuern.

§ 18 Abs 2 WEG

- OGH 28.6.2018, 6 Ob 115/18g
- Die Abtretung von Ansprüchen an die Eigentümergeinschaft erfordert weder Schriftlichkeit noch die Nennung eines Rechtsgrundes in einer Urkunde und kann daher formlos erfolgen.
- Titel für die Abtretung ist das zwischen der EG und den WE-ern bestehende (Treue-) Verhältnis.

§ 24 Abs 6 WEG

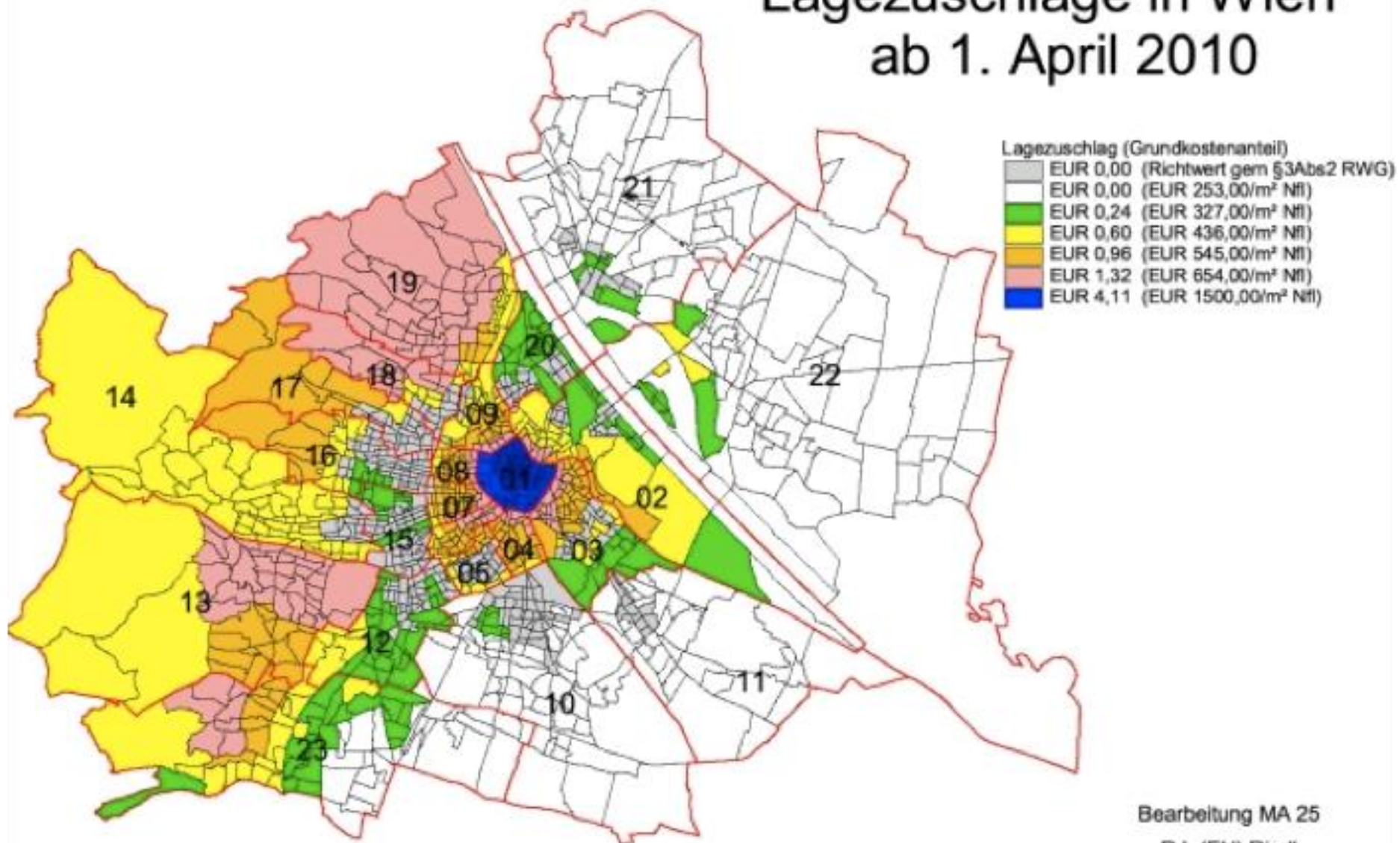
- OGH 13.2.2018, 5 Ob 7/18t
- Leistet ein WE-er einen insgesamt notwendigen und nützlichen Aufwand für die EG, bestehen keine Bedenken an der Rechtmäßigkeit eines Mehrheitsbeschlusses der WE-er, nicht aber bei den Kosten der Klage einer WE-erin, die diese unter Anspruchsverzicht zurückgezogen hat.
- Gesetzwidrigkeit ist hier ein krasser Verstoß.

§ 32 Abs 5 WEG

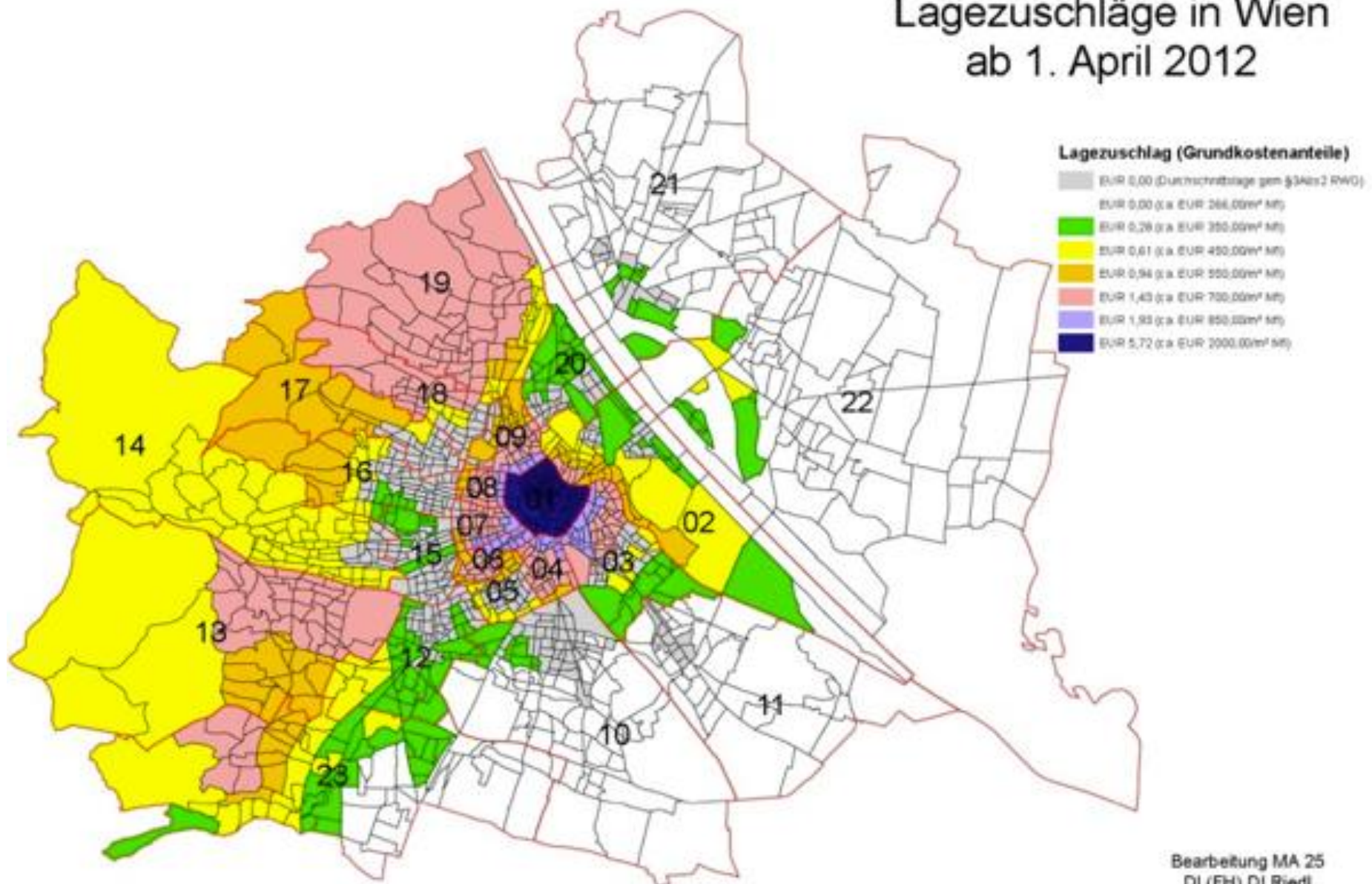
- OGH 12.6.2018, 5 Ob 81/18z
- War bei Abschluss der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen bereits der Dachgeschlossausbau (mit Lifterrichtung) begonnen, hat diese auch die Liftkosten betroffen.

Die Folgen der Lagezuschlagsentscheidung

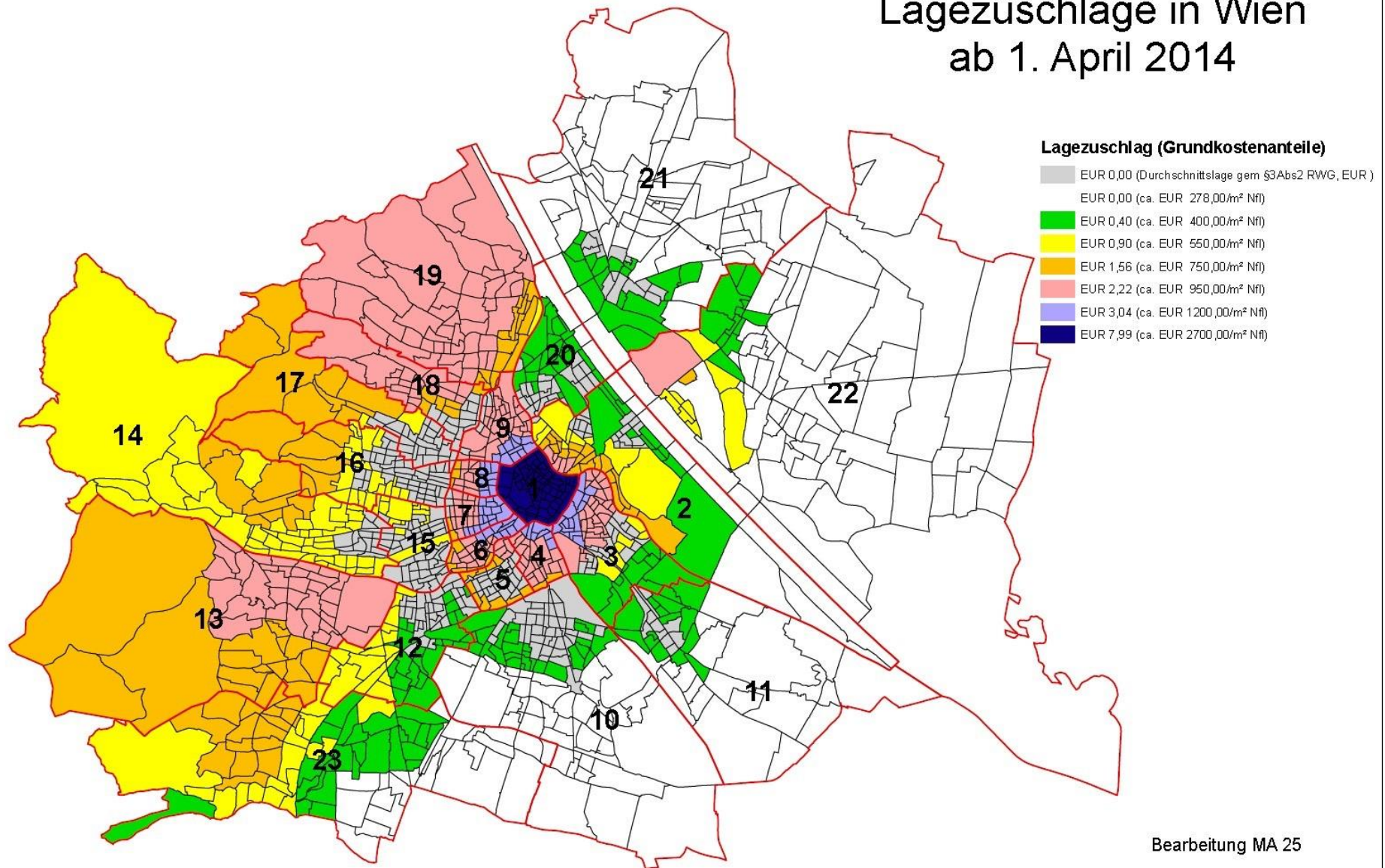
Lagezuschläge in Wien ab 1. April 2010



Lagezuschläge in Wien ab 1. April 2012



Lagezuschläge in Wien ab 1. April 2014

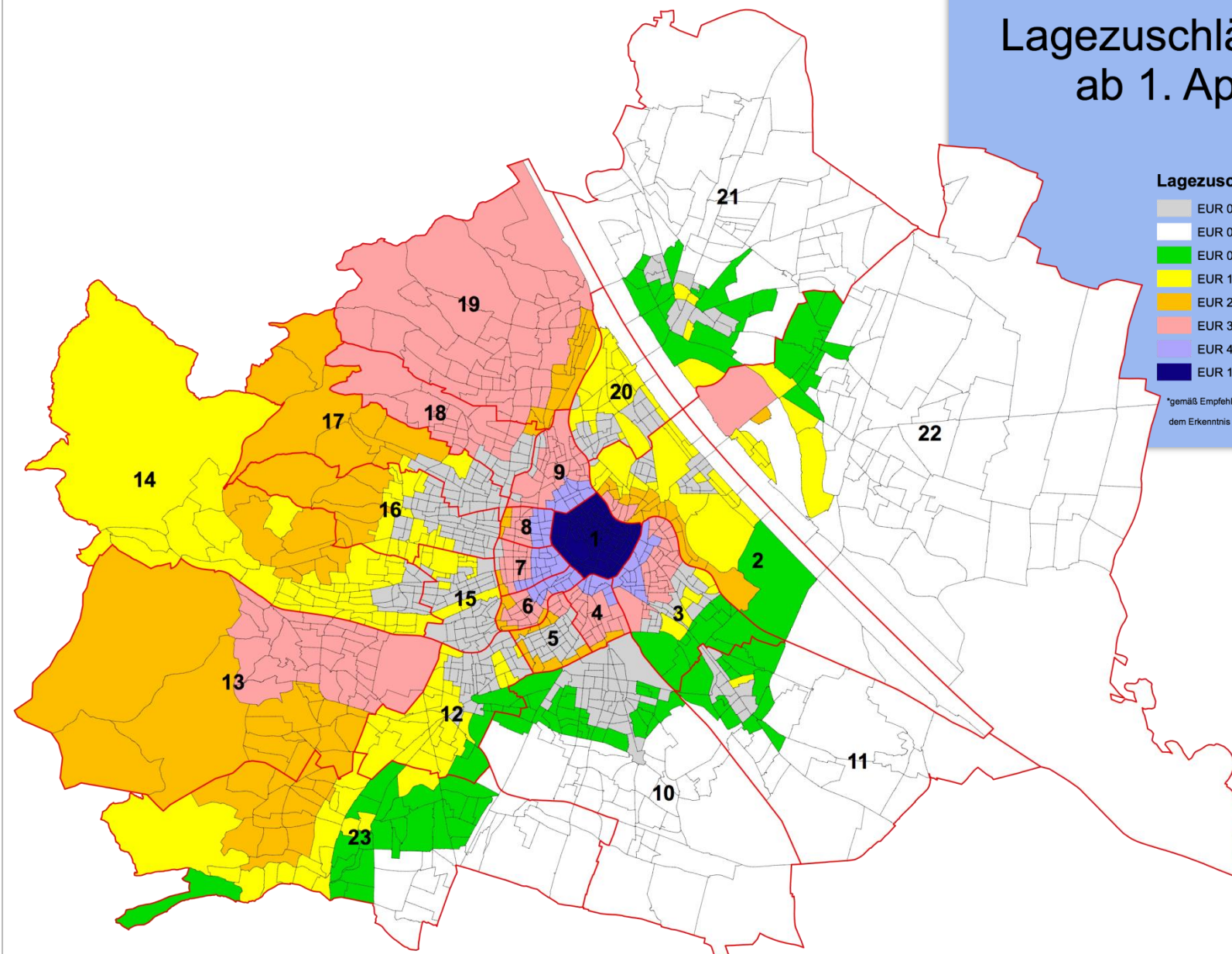


Lagezuschläge in Wien ab 1. April 2017

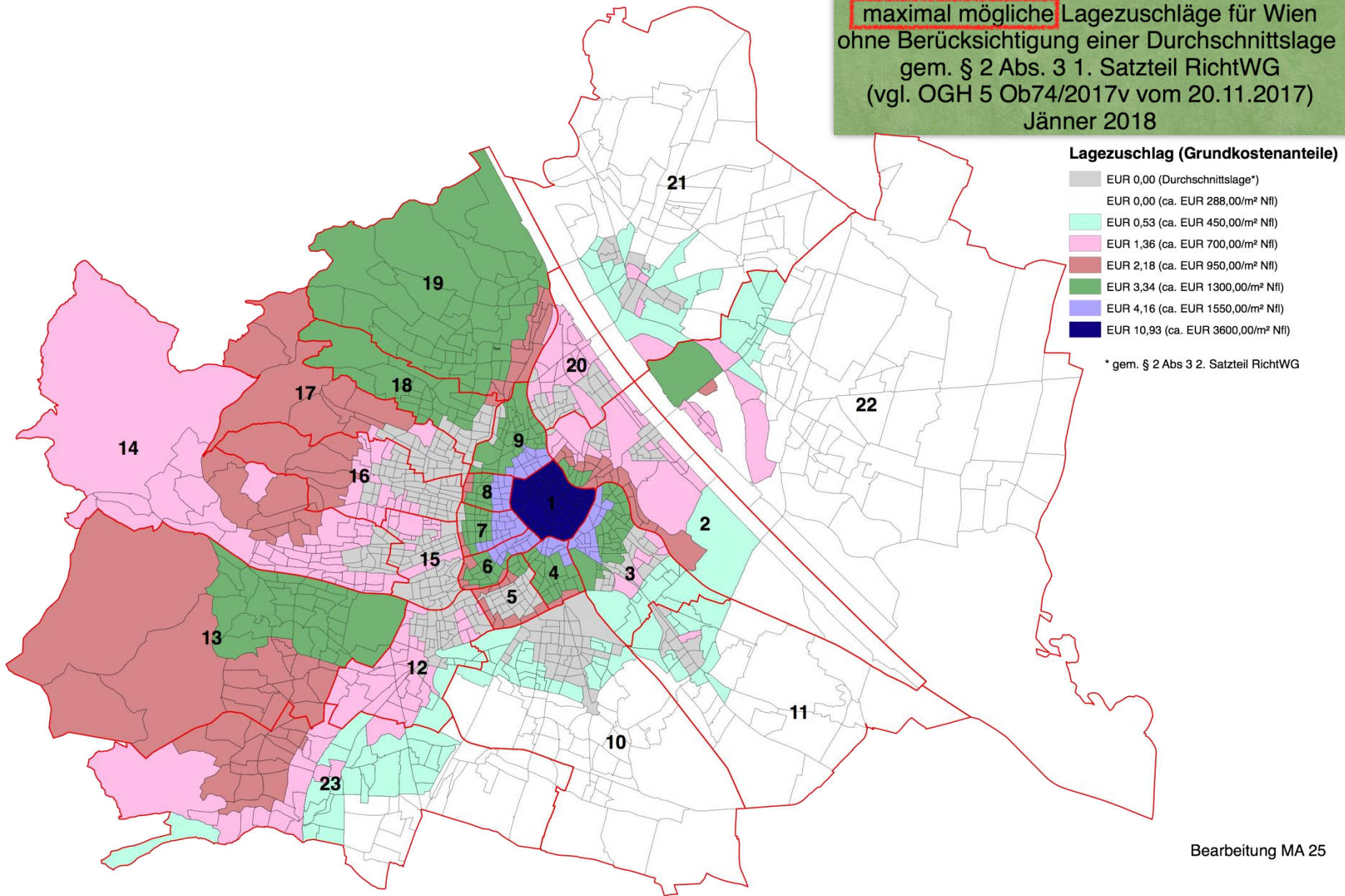
Lagezuschlag (Grundkostenanteile)

	EUR 0,00 (Durchschnittslage*)
	EUR 0,00 (ca. EUR 288,00/m² Nfl)
	EUR 0,53 (ca. EUR 450,00/m² Nfl)
	EUR 1,36 (ca. EUR 700,00/m² Nfl)
	EUR 2,18 (ca. EUR 950,00/m² Nfl)
	EUR 3,34 (ca. EUR 1300,00/m² Nfl)
	EUR 4,16 (ca. EUR 1550,00/m² Nfl)
	EUR 10,93 (ca. EUR 3600,00/m² Nfl)

*gemäß Empfehlungen des Beirates z. Zl. 7127/86-I 7/94 iVm
dem Erkenntnis des VfGH z.Zl. G673/2015 vom 12.10.2016



maximal mögliche Lagezuschläge für Wien
 ohne Berücksichtigung einer Durchschnittslage
 gem. § 2 Abs. 3 1. Satzteil RichtWG
 (vgl. OGH 5 Ob74/2017v vom 20.11.2017)
 Jänner 2018



OGH 20.11.2017, 5 Ob 74/17v

- Kein Abstellen auf höhere Grundkosten für den Lagezuschlag (nur außerhalb von Gründerzeitvierteln nach § 2 Abs 3 RichtWG)
- Behauptungs- und Beweislast des Vermieters
- Referenzraum ist nicht ein Bezirk, sondern geschlossene, mehrgeschossige Bauweise
- Massive Kritik von Vonkilch und Kothbauer; Zustimmung von Rosifka

Konsequenzen der Stadt Wien

- Einteilung in
- dichte, mittlere oder lockere Bebauung
- Allgemeine Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Lebens für Durchschnittlichkeit
- 5 Kriterien
- Erreichbarkeit innerhalb von 350 m

Zoneneinteilung für die Lagezuschlagskarte

Zoneneinteilung

Dichtezuordnung

- Zone mit lockerer Bebauung
- Zone mit mittlerer Bebauung
- Zone mit dichter Bebauung

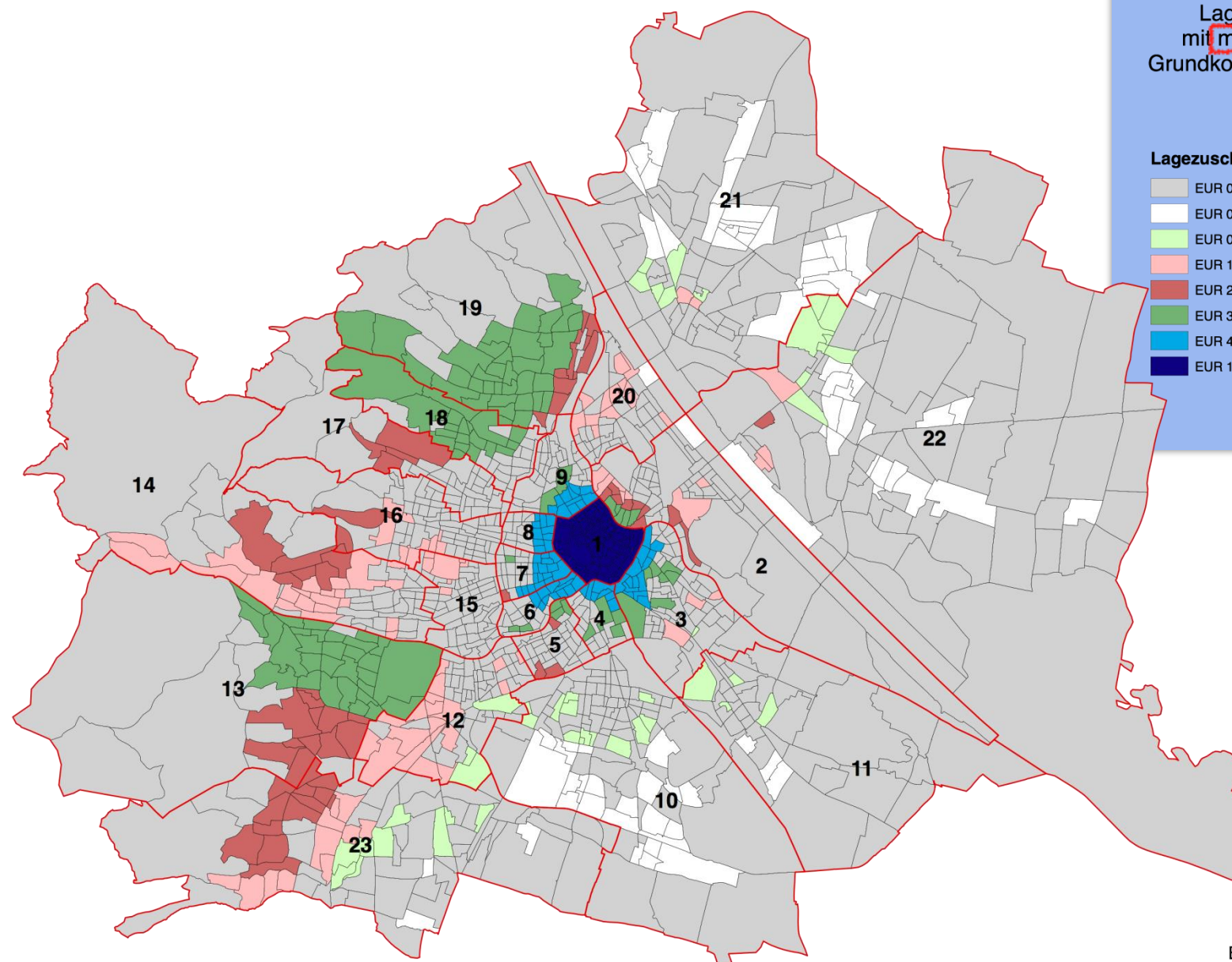
In jeder dieser Zonen wurden 6 gleich gewichtete Merkmale berücksichtigt:

1. öffentlicher Verkehr,
2. Bildung,
3. ärztliche Versorgung inkl. Apotheken,
4. Geschäftslokale
5. Grünraum
6. Grundkostenanteil

Lagezuschlagskarte
mit maximal möglichen
Grundkostenanteilen für Wien
Stand 2018

Lagezuschlag (Grundkostenanteile)

	EUR 0,00 (Durchschnittslage gem §2Abs3 RichtWG)
	EUR 0,00 (ca. EUR 288,00/m ² Nfl)
	EUR 0,53 (ca. EUR 450,00/m ² Nfl)
	EUR 1,36 (ca. EUR 700,00/m ² Nfl)
	EUR 2,18 (ca. EUR 950,00/m ² Nfl)
	EUR 3,34 (ca. EUR 1.300,00/m ² Nfl)
	EUR 4,16 (ca. EUR 1.550,00/m ² Nfl)
	EUR 10,93 (ca. EUR 3.600,00/m ² Nfl)



Fragen?