

Immo-Webinar WKO

Wohnrechtsupdate Mai 2019

Mag. Andreas Grieb

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

Übersicht

- Aktuelle Gesetzesvorhaben im Wohnrecht
- Ausgewählte Rechtsprechung
 - ABGB
 - MRG
 - WEG
- Die weiteren Lagezuschlagsentscheidungen

(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

§ 521 ABGB; § 82 GesmbHG

- 1. OGH 20.12.2018, 6 Ob 195/18x
- Lebenslängliches unentgeltliches Wohnungsgebrauchsrecht als unzulässige Einlagenrückgewähr
- Wirkung auch durch Privatstiftungen auch zugunsten Ehegatten
- Keine bloße Teilnichtigkeit als entgeltliches Wohnungsgebrauchsrecht

§§ 833, 1116 ABGB

- 2. OGH 27.11.2018, 4 Ob 100/18m
- Aktivlegitimation des benützungsgeregelten Hälftееigentümers zum Übergabsauftrag gegen „seinen“ Mieter
- Keine notwendige Streitgenossenschaft

§ 1097 ABGB

- 3. OGH 19.12.2018, 8 Ob 141/18w
- Aufwand zur Beseitigung von Schwarzstaub – „Fogging-Effekt“
- Verstärkung durch Verwendung von Wasser, haushaltsüblichen Reinigungsmitteln und Fettlösern als vertragsgemäßer Gebrauch, daher auch kein Schadenersatz
- Aufwandsersatz nur an Profis

§ 1 Abs 2 Z 5 MRG

- 4.OGH 29.1.2019, 4 Ob 244/18p
- Vollaussnahme vom MRG bei Ein- oder Zwei-Objekthäusern
- Zusammenzählen von Reihenhäusern mit gemeinsamer Fundamentplatte

§ 3 Abs 2 Z 2 MRG

- 5.OGH 6.11.2018, 5 Ob 180/18 h
- Grenze der Erhaltungspflicht bei vorhandenem FI-Schalter mit 100 mA
- Verweis auf Unterschied zu 5 Ob 173/10t
- Kritisch Böhm in immolex 2019, 162 mit Verweis auf 5 Ob 91/11k

§ 8 Abs 3 MRG

- 6.OGH 17.1.2019, 5 Ob 165/18 b
- Zur Frage der Passivlegitimation der Eigentümergeinschaft für Ersatzansprüche des Wohnungseigentumsmieters
- Abgrenzung zum „Altmierter“ nach § 4 WEG

§ 9 Abs 1 Z 2 MRG

- 7.OGH 3.10.2018, 5 Ob 100/18v
-
- Zur Frage der Verkehrsüblichkeit eines
2. Bades in der Wohnung

Weiters:

- OGH 3.10.2018, 5 Ob 139/18d
- keine Verlegung der Wohnküche und Errichtung des 2. Badezimmers eines wichtigen Interesses bei selbst herbeigeführter „unleidlicher Küchensituation“
- OGH 13.12.2018, 5 Ob 202/18v
- keine Abtrennung einer Speis von der Küche (Küchenmöbel oder Regale reichen) und kein Verschluss der 2. Tür des 4,88 m² großen Badezimmers mangels Verkehrsüblichkeit aufgrund der allgemeinen Lebenserfahrung

§ 12a MRG

- 8.OGH 6. 11. 2018, 5 Ob 171/18k
- Ermittlung der Angemessenheit des Hauptmietzinses -
keine im MRG vorgegebene Methode

§ 12a Abs 5 MRG

- 9.OGH 20.2.2019, 5 Ob 3/19f
- Neuerliche Anhebung bei jeder Verpachtung;
Prüfung auf Branchenabschlag bei
Damenschuhgeschäft in der Innenstadt

Weiters:

- OGH 18.07.2018, 5 Ob 37/18d

Anerkenntnis der Unternehmensveräußerung
durch vorbehaltlose Mietzinsanhebung

- OGH 6. 11. 2018, 5 Ob 178/18 i

Keine Mietzinsermittlung unter
Berücksichtigung fiktiver Umbauten und anderer
gewerblicher Nutzungen

§ 31 Abs 1 MRG; § 30 Abs 2 Z 5 MRG

- 10.OGH 21. 11. 2018, 1 Ob 99/18t
- Beurteilung nicht abstrakt anhand des dringenden Wohnbedürfnisses einer „Normperson“

§ 33 Abs 1 MRG; § 862a ABGB

- 11. OGH 31.8.2018, 6 Ob 152/18y
- Mieterkündigung per Mail während des angekündigten Weihnachtsurlaubs

§ 14 Abs 8 WGG

- 12. OGH 6.11.2018, 5 Ob 72/18 a
- Zur Anrechnung der Einnahmen aus einem Heim auf die Betriebskosten

§ 16 Abs 2 WEG

- 13. OGH 18.07.2018, 5 Ob 84/18s
- Bauliche Änderungen durch Gartengestaltung im WE-Zubehör

§ 16 Abs 2 WEG

- 14. OGH 15.5.2018, 5 Ob 41/18t
- Grenzen der Widmung bei Geschäftsräumen des benützungsberechtigten (schlichten) Miteigentümer – Verkehrsüblichkeit eines Prostitutionslokals

§ 18 Abs 2 WEG

- 15.OGH 15.5.2018, 5 Ob 16/18s
- Grenzen der Kompetenz der Eigentümergeinschaft bei Schadenersatz
- Weiters:
- OGH 28.6.2018, 6 Ob 115/18g
Keine weitere interne Willensbildung nach Abtretung an die EG

§ 20 Abs 1 WEG

- 16. OGH 24.9.2018, 5 Ob 112/18f
- Keine Überspannung der Sorgfaltspflichten des Verwalters –
beschränkte Prüfpflichten bei vorliegenden Informationen

§ 21 Abs 3 WEG

- 17. OGH 28.8.2018, 5 Ob 126/18t
Kein Pflichtenverstoß wegen Erhöhung der Rücklagenvorschreibung wegen notwendiger Sanierungen; Weisung nur für die Zukunft
- Weiters:
- OGH 6.11.2018, 5 Ob 177/18t
Pflichtenverstoß durch unrichtige Fertigstellungsanzeigen und Enthftungserklärung; Vollmachtsmißbrauch

§ 32 Abs 5 WEG

- 18. OGH 13.12.2018, 5 Ob 168/18v
- Allseitige Prüfung beim Regelungsstreit über Aufteilungsschlüssel

**Noch einmal zur
Lagezuschlagsentscheidung
5 Ob 74/17v**

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; differenzierend Schinnagl

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

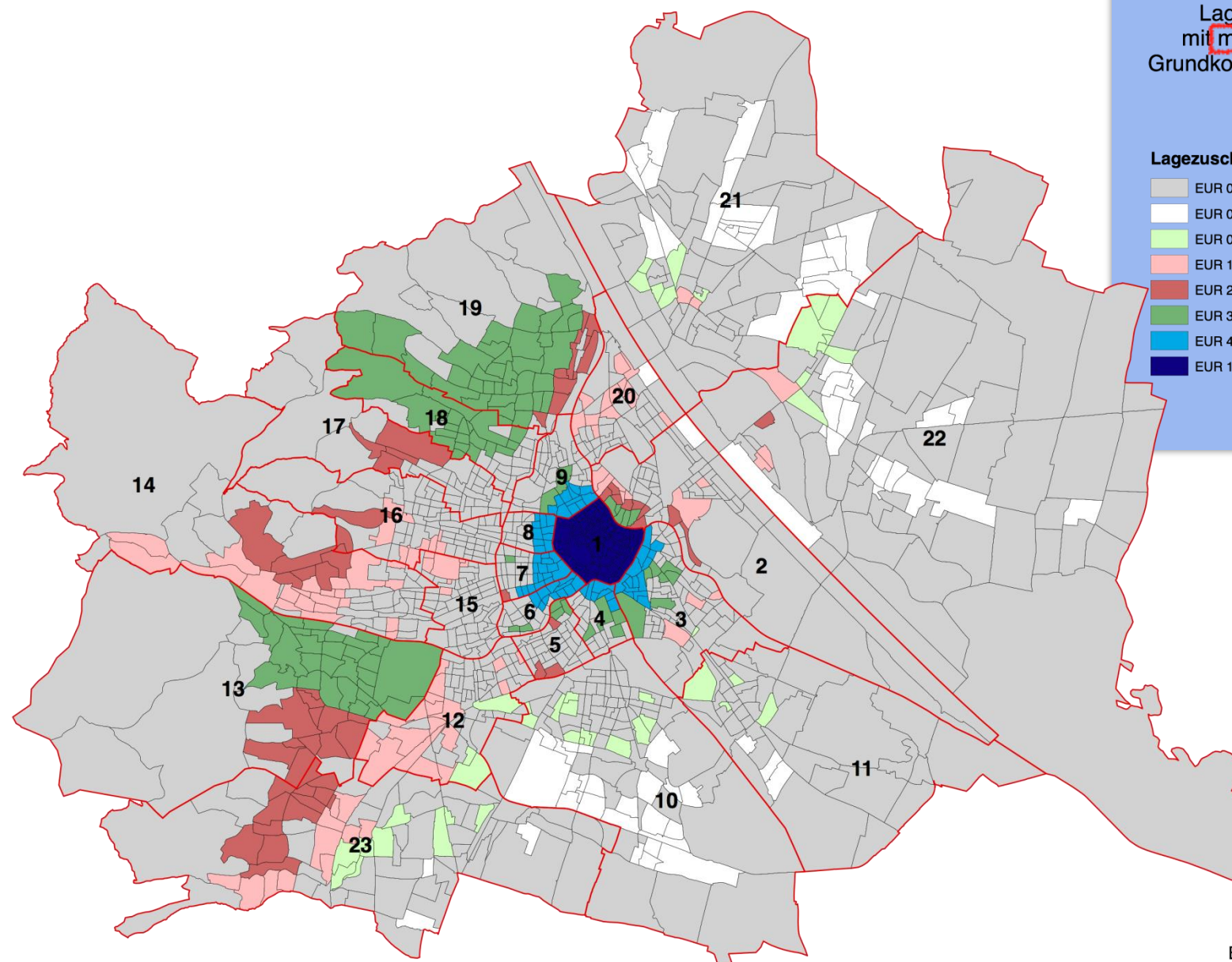
In jeder dieser Zonen wurden 6 gleich gewichtete Merkmale berücksichtigt:

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)



**Die weiteren
Lagezuschlagsentscheidungen
seit 5 Ob 74/17v**

§ 16 Abs 3 MRG

- 19. OGH 6. 11. 2018, 5 Ob 170/18 p
- Ermittlung des Grundkostenanteils bei Fehlen unbebauter Liegenschaften

Weiters:

- 20. OGH 6. 11. 2018, 5 Ob 188/18 k
- bloß durchschnittliche Lage bei knapp 1 km Entfernung zur nächsten U-Bahn und direkte Lage an der Hochtrasse einer S-Bahn
- OGH 3. 10. 2018, 5 Ob 162/18 m
- keine Höchstwerte der Bandbreiten für Zuschläge ohne nähere Begründung; nur 22 % statt 42,5 % für überschießende Kategoriemerkmale bei Kat.C

§ 16 Abs 3 MRG

- 21. OGH 20. 2. 2019, 5 Ob 140/18 a
- Ermittlung des Gründerzeitviertels durch Plan des Magistrats –
indirekte Ablehnung der Kreismethode

§ 16 Abs 3 MRG

- 22. OGH 20. 2. 2019, 5 Ob 198/18 f
- Keine Berücksichtigung des Gebäudebestands aus der Zeit vor 1870 zur Frage des Überwiegens

§ 16 Abs 3 MRG

- 23. OGH 20. 3. 2019, 5 Ob 242/18 a
- Zur Auslegung der Wortfolge „bis zur Höhe von 0,33 % der Differenz der Grundkostenanteile“

Fragen?