

---

# **WOHNEN & RECHT**

## **VON DER PRAXIS FÜR DIE PRAXIS**

---

**FACHZEITSCHRIFT DER MIETERVEREINIGUNG ÖSTERREICHS**

### **Beiträge**

*M. Schinnagl*

**Die Lage als wertbestimmender Faktor bei der Ermittlung des zulässigen Richtwertmietzinses**

*S. Mugrauer*

**Das mietrechtliche Eintrittsrecht gemäß § 14 MRG**

---

## Mit Bodenreform zu leistbaren Mieten?



Es ist still um die Veränderungsmöglichkeiten im Wohnrecht geworden. So hoffnungsvoll das Jahr mit einem Lösungsvorschlag gestartet hat, so desillusionierend ist es für Menschen, die sich am Wohnungsmarkt mit einem lebenswichtigen Gut versorgen wollen und keine leistbare Wohnung finden. Die Entwicklung der Mietpreise in den Ballungsräumen lässt in Immobilienentwicklern derzeit wenig Motivation keimen, daran etwas zu verändern. Hier wirken jahrtausendalte Reflexe, das Maximum von dem zu nehmen, was möglich ist.

Nadja Shah

“Givers need to set limits because takers rarely do“, lautet daher eine Haltung, die als Gegenreaktion auf diese Nehmerqualität entstanden ist. Wir erleben seit ca. 15 Jahren ein kontinuierliches Auseinanderdriften von Einkommen und Wohnkosten. Während ersteres stagniert bzw sogar sinkt, steigen die Mieten überproportional zur Inflationsrate. Die Ballungszentren erleben einen Wachstumsboom, die Wohnungsnachfrage steigt im gleichen Ausmaß an. Mit dem Neubau wurde zwar begonnen, um den Druck vom Wohnungsmarkt zu nehmen, doch gerade in Städten ist Grund und Boden ein rares Gut. Dementsprechend sind die Bodenpreise in den letzten Jahren unverhältnismäßig stark gestiegen. Diese Kosten werden von den Bauträgern weitergegeben. Leistbare Mieten können daher ohne staatliche Intervention gar nicht entstehen. Doch diese Fördermittel stehen immer weniger zur Verfügung. Es ist eine Illusion zu glauben, dass das derzeitige Mietpreisniveau allein durch den Neubau wieder auf ein normales – für unsere Volkswirtschaft erträgliches – Niveau sinken wird. Rund 70% der ÖsterreicherInnen verdienen weniger als € 2.000,- netto monatlich, 50% weniger als 1.500,- (inkl. Sonderzahlungen). Für diese Menschen fehlen leistbare Wohnungen, deren Mieten nicht mehr als 20–25% des Einkommens (derzeit 30–50%) auffressen. Wie Not in der menschlichen Psyche wirkt, dazu gibt es viele Studien, aber auch ganz reale praktische Erfahrungen. Angst,

Not und Sorgen führen zu keiner Innovation. Unser Hirnstamm kennt in solchen Situation nur drei Reaktionsmuster: Angriff, Flucht und Starre – keines von diesen ist lösungsorientiert, alle drei sind problemorientiert und führen zu zwanghaften Reaktionsmustern. Was können wir tun, um aus dieser scheinbaren Endlosschleife auszusteigen?

Was tun wir, wenn wir merken, dass überdüngte Äcker hart werden und das Bodenleben darin stirbt? Wir beschäftigen uns damit, wie das Bodenleben gestärkt werden kann und lernen nebenbei, dass Kompost die bessere Alternative ist, um Furchtbarkeit zu erhalten. – Für unser Thema nehme ich aus diesem Vergleich die Vielfalt mit. Diese Vielfalt brauchen wir auch im Wohnen. Österreich ist gut damit gefahren, kein Land der Eigentümer zu sein und sollte auch weiterhin eine gute Mischung an Wohnformen beibehalten. Grund und Boden in den Ballungszentren sind endend wollend und hier tobt ein Preiskampf, der uns allen nicht gut tut. Für das Bodenpreisproblem gibt es ganz brauchbare Modelle wie zB in Südtirol, wo sozial und privat beim Verkauf ganz ausbalanciert 50:50 nebeneinander einen Fixpunkt bilden. Eine Reform des Lagezuschlags ist auch schon längst fällig. Darüber berichtet diesmal ein ausführlicher Artikel und im Anschluss findet sich eine Übersicht zu den Eintrittsrechten nach § 14 MRG. Viel Spaß beim Lesen und einen schönen Sommer wünscht das Team des „Mieters“.

**Impressum:** Herausgeber: Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien. Tel.: 050195, Fax DW 93000. **Medieninhaber:** Fair Wohnen Wohnmanagement GmbH, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien. Tel.: 050195-2020, E-mail: office@fairwohnen.at. Redaktion: Mag. Nadja Shah, Mag. Elke Hanel-Torsch, Mag. Alexandra Rezaei. Grafik: Lisa Werderitsch. Hersteller: Print & Smile Agentur für Printconsulting Robert Winter e.U., Coverfoto: istockphoto.com.

Offenlegung gemäß § 25 MedienG: Medieninhaber: Fair Wohnen Wohnmanagement GmbH (UID-Nr.: ATU 54932300, FN 223587f/HG Wien), Alleingesellschafterin: Landesorganisation Wien der Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, Geschäftsführung: Mag. Elke Hanel-Torsch. Unternehmensgegenstand: Herausgabe von Publikationen, Verlags- und Druckereigewerbe, Redaktionsadresse: Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, Herausgeber: Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, ZVR-Nr. 563290909. Die Mietervereinigung ist die größte Mieterschutzorganisation Österreichs. „Der Mieter“ ist eine Fachzeitschrift der Mietervereinigung Österreichs, die sich mit rechtlichen Themen rund um das Wohnrecht auseinandersetzt. Der Mieter richtet sich an ein Fachpublikum und kann kostenlos abonniert werden. Erscheinungsweise 4 x jährlich.

# Die Lage als wertbestimmender Faktor bei der Ermittlung des zulässigen Richtwertmietzinses

Die Beurteilung der Lage einer Wohnung und der Höhe eines im Rahmen des Richtwertmietzinssystems zu berücksichtigenden Lagezuschlages wird immer mehr zum Streitpunkt zwischen Vermietern und Mietern. Entgegengesetzte Auffassungen über die ausschlaggebenden Bewertungskriterien einer Lagequalität und die der Ermittlung des Lagezuschlages zugrunde liegenden Parameter sorgen für Unsicherheiten. Der folgende Beitrag setzt sich mit den Aspekten der mietrechtlich relevanten Bestimmungen auseinander und beleuchtet die gesetzlich normierte Methode zur Ermittlung der Höhe des Lagezu- oder abschlages.

Michaela Schinnagl

## I. Einleitung

Nach den Vorstellungen des Gesetzgebers gibt es einen Zusammenhang zwischen der Wohnlage und der Höhe des zulässigen Richtwertmietzinses. Die Lage wirkt somit auf den Hauptmietzins. Gemäß § 16 Abs 2 Z 3 MRG idF WRN 2015 ist bei der Ermittlung des zulässigen Richtwertmietzinses auch auf die Lage der Wohnung als Wertfaktor Bedacht zu nehmen. Die Lage ist eine der in § 16 Abs 2 Z 1–5 MRG idF WRN 2015 enthaltenen taxativen<sup>1</sup> Aufzählung der zuschlags- oder abstrichsrelevanten Parameter<sup>2</sup>.

Für die Berechnung des höchstzulässigen Hauptmietzinses nach § 16 Abs 2 MRG sind im Vergleich zur mietrechtlichen Normwohnung (§ 2 Abs 1 RichtWG)<sup>3</sup> entsprechende Zuschläge oder Abstriche vom Richtwert für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen vom Standard der mietrechtlichen Normwohnung nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens vorzunehmen<sup>4</sup>.

§ 16 Abs 2 Satz 2 MRG führt die im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses für die Bewertung einer Wohnung bedeutsamen und deshalb zu berücksichtigenden Umstände taxativ an<sup>5</sup>.

## II. Formelle Erfordernisse

Damit ein Lagezuschlag nach § 16 Abs 3 MRG angerechnet werden darf, ist es erforderlich, die für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände dem Mieter in Schriftform bis spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrages ausdrücklich bekanntzugeben (§ 16 Abs 4 MRG). Dem Erfordernis der „Bekanntgabe in Schriftform“ wird nur entsprochen, wenn ein solches Schriftstück dem Mieter iSd § 862a ABGB zugeht, das heißt, dass dieses in seinen Machtbereich gelangt<sup>6</sup>. Von einem Zugang kann daher nur gesprochen werden, wenn das Schriftstück dem Mieter oder einer von ihm bevollmächtigten Person auch ausgehändigt wird<sup>7</sup>.

Bei der Bekanntgabe der für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände handelt es sich um eine Schutzbestimmung zugunsten des Mieters<sup>8</sup>. Nach ständiger Rechtsprechung<sup>9</sup> liegt der **Zweck der Schutzvorschrift des**

1 5 Ob 164/09t wobl 2010/47 (*Rosifka; Vonkilch*) = immolex 2010/69 (*Prader; Böhm*) = MietSlg 61.350; T. Hausmann in *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht § 16 Rz 60.

2 5 Ob 164/09t MietSlg 61.314.

3 Die mietrechtliche Normwohnung im Sinne des § 2 Abs 1 RichtWG ist eine Wohnung mit einer Nutzfläche zwischen 30m<sup>2</sup> und 130m<sup>2</sup> in brauchbarem Zustand, die aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderraum oder Badenische) besteht, über eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung verfügt und in einem Gebäude mit ordnungsgemäßen Erhaltungszustand auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Umgebung) gelegen ist.

4 5 Ob 86/08w MietSlg 60.272; 5 Ob 224/13x wobl 2014/50; Schinnagl in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht Kurzkommen-tar<sup>2</sup> § 16 MRG Rz 16.

5 5 Ob 75/09d MietSlg 61.313.

6 5 Ob 199/98w MietSlg 50.335 = immolex 1999/58 = wobl 1999/44 (*Dirnbacher*); 5 Ob 238/99g MietSlg 51.319 = immolex 2000/98 = wobl 2000/50.

7 *Rummel* in *Rummel* ABGB § 862a Rz 2, 2a.

8 5 Ob 302/02a = immolex 2003/74 = wobl 2004/72; LGZ Wien MietSlg 53.326; LGZ Wien 38 R 220/13d

9 AA T. Hausmann in *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht<sup>2</sup> § 16 MRG Rz 66, der das gesetzliche Erfordernis des § 16 Abs 4 MRG für einen „*plumpen Versuch des Gesetzgebers, den Vermieter zu benachteiligen*“ und als „*sinnlose Schikane*“ erachtet.

§ 16 Abs 4 MRG darin, durch die verbale Umschreibung der überdurchschnittlichen Lage dem Mietinteressenten eine wichtige und wertvolle Information über die Wohnumgebung seines Mietobjekts zu geben, sodass dieser die Zulässigkeit des vereinbarten Richtwertmietzinses oder auch nur die Berechtigung eines solchen Lagezuschlages überprüfen kann<sup>10</sup>.

Letztendlich könne eine besondere überdurchschnittliche Lage auch keinesfalls als notorisch bekannt angesehen werden, weshalb eine ausdrückliche Bekanntgabe iSd § 16 Abs 4 MRG nicht entbehrlich ist<sup>11</sup>.

Der Vermieter hat schriftlich darzulegen, warum er die Lage seines Hauses als überdurchschnittlich bezeichnet. Er muss somit konkrete die Überdurchschnittlichkeit der Lage beeinflussende Faktoren benennen<sup>12</sup>. Dem Mieter soll augenscheinlich gemacht werden, dass die besondere Lage einen besonderen Lagezuschlag bei der Mietzinsvereinbarung rechtfertigt. Nach Ansicht des OGH kann ein Vermieter durch die gesetzlich normierte schriftliche Bekanntgabe keineswegs überfordert sein, da diese Umstände in der Regel ident sind mit den wertbestimmenden und somit dem Vermieter bekannten Faktoren eines Hauses<sup>13</sup>. Die schriftliche Bekanntgabe der für den Lagezuschlag maßgeblichen Umstände erfordert zumindest die schlagwortartige Anführung von Hinweisen auf die Qualität der Lage des Mietobjektes. Das bloße Herzeigen<sup>14</sup> eines schriftlichen Gutachtens, in welchem die Umstände für den Lagezuschlag ausgeführt sind, oder eine bloße Erörterungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter können die zwingend<sup>15</sup> vorgeschriebene Bekanntgabe in Schriftform nicht ersetzen<sup>16</sup>.

Es genügt, wenn im Mietvertrag (wenigstens) schlagwortartig entsprechende, den Wohnwert eines Hauses beeinflussende Kriterien angeführt werden<sup>17</sup>. Diese allgemein gehaltenen Hinweise – wie etwa ein Hinweis

10 LGZ Wien MietSlg 49.295; 5 Ob 238/99g MietSlg 51.319; 5 Ob 180/00g MietSlg 52.323.

11 5 Ob 5/00x MietSlg 52.322 = immolex 2000/118 = wobl 2000/122.

12 5 Ob 5/00x MietSlg 52.322 = immolex 2000/118 = wobl 2000/122.

13 5 Ob 199/98w MietSlg 50.335.

14 5 Ob 238/99g MietSlg 51.319.

15 5 Ob 101/99k MietSlg 51.318; 5 Ob 238/99g MietSlg 51.319.

16 5 Ob 238/99g MietSlg 51.319.; 5 Ob 5/00x.

17 5 Ob 199/98w MietSlg 50.335; MietSlg 50.335 = immolex 1999/58 = wobl 1999/44 (*Dirnbacher*); 5 Ob 180/00g MietSlg 52.323 = wobl 2001/31.

auf die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel<sup>18</sup>, die Grünruhelage<sup>19</sup>, die gute Infrastruktur<sup>20</sup> durch Einkaufsmöglichkeiten, Lokale oder kulturelle Einrichtungen, die „ruhige, zentrumsnahe Lage in Innsbruck“<sup>21</sup>, die „zentrale Verkehrslage in der Wiener Innenstadt“<sup>22</sup> oder die „verkehrsgünstige Lage des Mietobjekts sowie Grünlage (Blick ins Grüne)“<sup>23</sup> oder „Villenviertel“<sup>24</sup> – dürfen nur nicht schon als Textbaustein in einem Mietvertragsformular und somit in einem Formblatt vorgedruckt sein<sup>25</sup>.

Die bloße Angabe, dass ein Lagezuschlag verrechnet werde oder ein Haus „außerhalb des Gründerzeitviertels“<sup>26</sup> liege, reicht dazu nicht aus<sup>27</sup>. Dies insbesondere auch deshalb, weil es auch außerhalb eines Gründerzeitviertels in der Praxis durchaus möglich ist, dass eine Lage lediglich durchschnittlich oder gar unterdurchschnittlich ist<sup>28</sup>. Nicht jegliche Lage außerhalb eines Gründerzeitviertels ist eine überdurchschnittliche Lage.

Umstände wie die Nähe von einem modernen Büro-, Einkaufs- oder Freizeitgebiet oder eines Naherholungsgebietes, das Vorhandensein einer guten Geschäfts- und Versorgungsstruktur mit Gastronomie- und Freizeiteinrichtungen oder eine gute Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln können vom Vermieter nicht „allgemein als gerichtsbekannt“ angenommen werden<sup>29</sup>. § 16 Abs 4 MRG fordert vielmehr, **dass diese Umstände dem Mieter vom Vermieter schriftlich ausdrücklich bekanntgegeben werden und zwar bis spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrages**<sup>30</sup>. Die Bekanntgabe muss dabei aber nicht im Mietvertrag erfolgen.

Wenn die für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände in Schriftform bis spätestens

18 5 Ob 180/00g MietSlg 52.323 = wobl 2001/31.

19 5 Ob 216/00a MietSlg 53.324 = immolex 2001/29 = wobl 2001/176; 5 Ob 293/01a

20 5 Ob 216/00a MietSlg 53.324 = immolex 2001/29 = wobl 2001/176; LGZ Wien MietSlg 58.264; *Schinnagl* in *Illeditis/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht Kurzkommentar § 16 MRG Rz 24.

21 5 Ob 241/00a MietSlg 53.324 = immolex 2001/29 = wobl 2001/176.

22 5 Ob 180/00g MietSlg 52.323 = wobl 2001/31.

23 5 Ob 216/00a MietSlg 52.234 = immolex 2001/29 = wobl 2001/176.

24 LGZ Wien MietSlg 53.326.

25 5 Ob 199/98w MietSlg 50.335; LGZ Wien MietSlg 55.298.

26 5 Ob 199/98 w = wobl 1999/44 (*Dirnbacher*) = MietSlg 50.335; LGZ Wien MietSlg 53.326; LGZ Graz MietSlg 55.298.

27 5 Ob 199/98w wobl 1999/44; LGZ Wien 38 R 181/10i.

28 5 Ob 199/98w wobl 1999/44 (*Dirnbacher*) = MietSlg 50.335; 5 Ob 5/00x MietSlg 51.320.

29 LGZ Wien 38 R 280/12a.

30 5 Ob 302/02a wobl 2004/72 = MietSlg 55.440.

bei Zustandekommen des Mietvertrages ausdrücklich bekanntgegeben worden sind, genügt es bei einer Mietzinsüberprüfung gemäß § 16 Abs 8 MRG für dessen Berücksichtigung, wenn sich der Vermieter im Mietzinsüberprüfungsverfahren darauf beruft<sup>31</sup>. Neben der Bekanntgabe der für einen Lagezuschlag maßgebenden Umständen ist der Vermieter jedoch nicht verpflichtet, dem Mieter die für die rechnerische Ermittlung der Höhe des Lagezuschlages maßgebenden Umstände wie den fiktiven Verkehrswert sowie die fiktive bebaubare Wohnnutzfläche der Liegenschaft bekanntzugeben<sup>32</sup>.

Obwohl dies bis dato nie Gegenstand eines Mietzinsüberprüfungsverfahrens war, stellt sich doch die Frage, ob es tatsächlich ausreichend ist, lediglich in Schriftform auf eine angeblich gute Verkehrsanbindung, Naherholung oder Einkaufsmöglichkeit in der Umgebung zu verweisen, oder ob die vom Vermieter genannten maßgeblichen Umstände nicht inhaltlich auch auf deren Richtigkeit überprüft werden können. Dies insbesondere, da dem Gesetzgeber nicht unterstellt werden kann, er habe dieses strenge Formerfordernis geschaffen, ohne dass es darauf ankäme, ob der bekanntgegebene Hinweis verfehlt ist. Die schriftlich bekanntgegebenen Umstände haben jedenfalls zutreffend zu sein.

### III. Lage

Liegen die formalen Erfordernisse nicht vor, ist die Anrechnung eines Lagezuschlages unzulässig. Sind die formellen Erfordernisse für die Berücksichtigung eines Lagezuschlages jedoch gegeben, bleibt in einem weiteren Schritt zu prüfen, ob die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, tatsächlich eine Lage aufweist, die besser ist als die durchschnittliche Lage (§ 2 Abs 3 RichtWG)<sup>33</sup>.

Die Lage (Wohnumgebung) stellt eine kleinere räumliche Einheit als einen politischen Bezirk oder einen Stadtteil dar, darf sich aber nicht nur auf einen Gebäudeblock beschränken<sup>34</sup>. **Die Lage (Wohnumgebung) ergibt sich somit aus mehreren Wohnblöcken bzw Straßenzügen.** Gemäß § 2 Abs 3 RichtWG ist die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen, wobei eine Lage (Wohnumge-

bung) mit einem überwiegenden Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine mangelhaft ausgestattete Wohnungen aufgewiesen hat, **höchstens als durchschnittlich** einzustufen.

#### A. Gründerzeitviertel: eine höchstens durchschnittliche Lage

Der Begriff des Gründerzeitviertels wurde vom Gesetzgeber im 3. WÄG definiert. Mit § 2 Abs 3 letzter Satz RichtWG wird klargestellt, dass Gebiete mit einem überwiegenden Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet worden ist und zum Zeitpunkt der Errichtung überwiegend, also zu mehr als 50% kleine und mangelhaft ausgestattete Wohnungen aufgewiesen hat, nicht besser als höchstens durchschnittlich einzustufen ist. Daran ändert sich auch nichts, wenn diese Gebäude zwischenzeitig im Standard angehoben wurden, oder in diesem Gebiet zwischenzeitig auch Neubauten mit zeitgemäß ausgestatteten Wohnungen errichtet wurden<sup>35</sup>.

Die vom Gesetzgeber umschriebene gründerzeitliche Bebauung ist nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen. **Das Lagekriterium, das auf die gründerzeitliche Bebauung abstellt, umschreibt die höchstens durchschnittliche Lage einer Wohnung, für die ein Lagezuschlag ausgeschossen ist**<sup>36</sup>.

Für die Einstufung einer Lage als Gründerzeitviertel und somit als höchstens durchschnittliche Lage ist es beispielweise bedeutungslos, wie überdurchschnittlich gut die Infrastruktur sein mag, ob die Liegenschaft Entwicklungspotential aufweist, ob Gastronomie- und Kultureinrichtungen in der Nähe sind oder ob es sich um eine begehrte oder eine verkehrsberuhigte Wohnlage handelt<sup>37</sup>. Die Lage innerhalb eines Gründerzeitviertels verhindert nach der Definition des Gesetzgebers die Zuerkennung eines Lagezuschlages, weil in derartigen Fällen die Lage zwingend und grundsätzlich höchstens als durchschnittlich einzustufen ist<sup>38</sup>.

35 LGZ Wien MietSlg 60.276; LGZ Wien MietSlg 61.316.

36 LGZ Wien MietSlg 58.264; LGZ Wien MietSlg 60.276; LGZ Wien 39 R 323/13h; *Schinagl in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht* Kurzkommentar § 2 RichtWG Rz 3; *Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht* I<sup>22</sup> § 16 MRG Rz 26.

37 LGZ Wien MietSlg 61.316; LGZ Wien MietSlg 64.307; LGZ Wien MietSlg 65.337;

38 LGZ Wien 58.264; 60.276; 61.316, LGZ Wien 38 R 108/12g, LGZ Wien 38 R 335/12i.

31 5 Ob 241/00b immolex 2001/29 = wobl 2001/176 = MietSlg 53.324.

32 LGZ Wien MietSlg 49.295.

33 LGZ Wien MietSlg 60.276.

34 *Ostermayer, Richtwertmietzins und Durchschnittslage*, wobl 1994, 138 (140).

## Verzeichnis sämtlicher Wiener Gründerzeitviertel

Für Wien hat die Verwaltungsbehörde ein Verzeichnis sämtlicher Gründerzeitviertel erstellt<sup>39</sup>. Zur Ermittlung der durchschnittlichen Lage, der Höhe des Lagezuschlages oder eines Lageabstriches wurde das Wiener Gemeindegebiet auf der Grundlage des § 6 Abs 1 Volkszählungsgesetz (BGBl Nr. 159/150) in Zählbezirke und Zählgebiete aufgeteilt und in weiterer Folge jene Wiener Lagen, die als Gründerzeitviertel zu qualifizieren sind, festgelegt und für die übrigen Zählgebiete die durchschnittlichen Grundpreise ermittelt. Als Datengrundlage zur Ermittlung des Grundkostenanteils greift die MA 25 auf die Kaufpreissammlung der Abteilung Liegenschaftsmanagement (MA 69) zurück und nimmt eine Gliederung nach Zählspengeln vor<sup>40</sup>. Bei den so von der MA 25 ermittelten Grundkostenanteilen handelt es sich somit um statistische Mittelwerte, die bei unterschiedlichen Lagen bzw Grundstückspreisen (Verkehrswerten) innerhalb eines Zählspengels nicht differenzieren.

Obwohl von Vermieterseite immer wieder angezweifelt, ist das für Wien von der Abteilung Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser (MA 25) erstellte Verzeichnis sämtlicher als Gründerzeitviertel zu qualifizierenden Gebiete sorgfältig erstellt worden und auch nachvollziehbar<sup>41</sup>. Dieses Verzeichnis ist daher ein geeignetes Beweismittel zur Ermittlung, ob eine Liegenschaft in einem Gründerzeitviertel gelegen ist.

Da dem von der MA 25 erstellten Verzeichnis sämtlicher Wiener Gründerzeitviertel kein normativer Charakter zukommt, ist der Beweis, dass eine Liegenschaft ungeachtet des von der Stadt Wien veröffentlichten Planes doch nicht in einem Gründerzeitviertel liegt, zulässig<sup>42</sup>. Die Behauptungs- und Beweispflicht, dass sich ein konkretes Wohnviertel von einem „höchstens durchschnittlichen“ Gründerzeitviertel zu einem „überdurchschnittlichen Nicht-Gründerzeitviertel“ entwickelt hat und somit ein Lagezuschlag zulässig ist, liegt beim Vermieter. Ein solcher Fall wäre dann gegeben, wenn mehr als die Hälfte der Gebäude nicht mehr aus dem Errichtungszeitraum 1870 bis 1917 stammt, etwa

weil zahlreiche ursprünglich vorhandene Gebäude aus der Gründerzeit abgerissen und durch Neubauten ersetzt wurden und der Vermieter **kumulativ** den Nachweis erbringen kann, dass konkrete Umstände gegeben sind, die die Annahme einer überdurchschnittlichen Wohnlage erlauben<sup>43</sup>.

## B. Durchschnittliche Lage

Die durchschnittliche Lage eines Gebäudes iSd § 2 Abs 1 und 3 RichtWG darf keinesfalls mit dem Gründerzeitviertel gleichgesetzt werden. Zur Definition, was unter einer durchschnittlichen Lage zu verstehen ist, verweist § 16 Abs 4 MRG auf § 2 Abs 3 RichtWG. Gemäß § 2 Abs 3 RichtWG ist die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) **„nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens“** zu beurteilen<sup>44</sup>. Diese Definition wurde als Kompromiss zwischen den diametralen Interessensgegensätzen gewählt<sup>45</sup>. *Ostermayer* verweist darauf, dass sich der Gesetzgeber bei der Definition der „durchschnittlichen Lage“ (Wohnumgebung) nachvollziehbar schwer getan hat und sich daher lediglich unbestimmter Gesetzesbegriffe (allgemeine Verkehrsauffassung und Erfahrungen des täglichen Lebens) bedient hat<sup>46</sup>. Diese unbestimmten nicht genauer festgelegten Gesetzesbegriffe bedürfen daher der Auslegung durch die Rechtsprechung. Der OGH gelangte zur Auffassung, dass gegen den in § 2 Abs 3 RichtWG vorkommenden Gesetzesbegriff („durchschnittliche Lage“) keine verfassungsrechtlichen Bedenken bestehen<sup>47</sup>, da solch unbestimmte Begriffe, die zwar kein freies Ermessen, aber immerhin einen gewissen Spielraum bei der Ermittlung der konkreten Lösung ergeben, verfassungsrechtlich unbedenklich sind, sofern sie einen soweit bestimmbaren Inhalt haben, dass der Rechtsanwender sein Verhalten danach einrichten kann, sie also noch eine Prüfung am Gesetzesinhalt ermöglichen<sup>48</sup>. Solche Begriffe haben einen nach objektiven Kriterien zu ermittelnden Sinn, indem sie auf Maßstäbe und Vorstellungen Bezug nehmen, die sich in bestimmten Lebens- und Sachbereichen herausgebildet haben. Sie sind nach solchen Maßstäben auszulegen. **Es ist somit Sache der Rechtsprechung diese Rechtsbegriffe zu**

39 LGZ Wien MietSlg 64.307.

40 Vgl [http://www.ots.at/presseaussendung/OTS\\_20140417\\_OTSS0165/klarstellung-der-stadt-wien-zu-lagezuschlaegen-und-richtwertmieten](http://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20140417_OTSS0165/klarstellung-der-stadt-wien-zu-lagezuschlaegen-und-richtwertmieten); <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/ahs-info/lagezuschlagskarte.html>.

41 LGZ Wien MietSlg 58.264.

42 *Dirnbacher/Heindl/Rustler*, Der Richtwertmietzins 254.

43 5 Ob 188/14d.

44 5 Ob 188/14d.

45 *Ostermayer*, wobl 1994, 138 (139).

46 *Ostermayer*, wobl 1994, 138 (139).

47 5 Ob 5/00x immolox 2000/118 = MietSlg 52.322; 5 Ob 130/04k wobl 2005/114 = MietSlg 56.298.

48 4 Ob 104/90 ÖBl 1990, 217; 5 Ob 5/00x, immolox 2000/118

### konkretisieren<sup>49</sup>.

Was bedeutet dies nun aber bezogen auf den unbestimmten Gesetzesbegriff der „durchschnittlichen Lage“? **Welchen Charakter weist eine Wohnumgebung auf, die nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens als durchschnittlich zu qualifizieren ist?** Wie ist eine durchschnittliche Lage zu beschreiben? Wie wird die durchschnittliche Lage messbar gemacht, wie wird sie ermittelt? **Welche Standortfaktoren beeinflussen die Qualifikation einer Lage, um lediglich als „durchschnittlich“ eingestuft zu werden, welche Parameter spielen für eine „überdurchschnittliche“ oder „unterdurchschnittliche“ Lage eine Rolle?**

Da auf die allgemeine Verkehrsauffassung abgestellt wird, kommt es auf einen objektiven, typisierten Maßstab an und ist die Lagequalität nach objektiven Kriterien zu bestimmen. Maßgeblich ist somit nicht, ob die Lage aufgrund der subjektiven Bedürfnisse vom konkreten Mieter als durchschnittlich, unterdurchschnittlich oder überdurchschnittlich empfunden wird. Vielmehr ist der typische verständige Durchschnittsmieter als Maßstabsfigur heranzuziehen.

### Indikatoren für die Lagequalität

Die Lage, in der sich eine Wohnung befindet, wird durch eine Vielzahl von Faktoren, die positiv oder negativ auf die Wohnumgebung einwirken, bestimmt. Eine „nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens“ zu beurteilende durchschnittliche Lage wird von Standorteigenschaften wie etwa der Erschließung der Wohnumgebung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, der Verfügbarkeit von Naherholungs- und Freizeiteinrichtungen (Grünflächenanteil der Umgebung, Parks, Spielplätze, Erholungsgebiete) oder Nahversorgungsmöglichkeiten beeinflusst. Aber auch Eigenschaften des Wohnumfeldes wie die soziale Infrastruktur (Gesundheitsversorgung, Kindergärten, Schulen oder sonstigen Aus- und Weiterbildungseinrichtungen) oder das Vorhandensein von kulturellen Einrichtungen (Musik- und Kunstszene, Restaurants, Kinos, Theater oder Sportmöglichkeiten) beeinflussen die Lage (Wohnumgebung) und bestimmen ebenso wie die Umweltqualität (Immissionsfreiheit oder -beeinträchtigungen), die umgebende Bebauung (zB mehrge-

schossiger Wohnbau) oder das historische Ortsbild die Unterdurchschnittlichkeit, die bloße Durchschnittlichkeit oder die überdurchschnittliche Attraktivität einer Lage (Wohnumgebung) mit.

**Die Durchschnittslage ist in der Mitte des Spektrums sämtlicher Umgebungskriterien, die einander wertend gegenüber stehen.** Die Qualität einer durchschnittlichen Lage (Wohnumgebung) wird somit weder besondere Vor- noch Nachteile aufweisen. Es sind somit Wohnumgebungen, die weder die Nachteile einer unterdurchschnittlichen Lage noch die Vorzüge einer überdurchschnittlichen Lage aufweisen. Nach *Keller*<sup>50</sup> definiert sich eine mittlere, dh durchschnittliche, Wohnlage in den Zentren einer Stadt durch eine überwiegend geschlossene, stark verdichtete Bebauung mit normalem Straßensbild, gutem Erhaltungszustand der Gebäude, wenigen Grün- und Freiflächen, durchschnittlichen Einkaufsmöglichkeiten und einer guten Verkehrsverbindung.

Welche Standortfaktoren letztendlich aber für die Qualifikation der jeweiligen Lagequalität entscheidend sind, wird in der Praxis im konkreten Einzelfall von zahlreichen Faktoren abhängen. Insbesondere wird die Rechtsprechung den Rechtsbegriff der „durchschnittlichen Lage“ jedenfalls noch im Wege der Auslegung konkretisieren und mit „einem dem Willen des Gesetzgebers entsprechenden Inhalt ausfüllen“ müssen<sup>51</sup>. Dabei sind neben der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens und der auch die vom Gesetzgeber verfolgten Ziele zu berücksichtigen. Entgegen der Auffassung *Würth/Zingher/Kovanyi* ist die durchschnittliche Lage somit nicht nur „eine Fiktion ohne eigenen Inhalt, die die in § 16 Abs 3 MRG vorgesehene Verhältnisrechnung der Zu- und Abschläge rechtfertigen soll“<sup>52</sup>.

### C. Unterdurchschnittliche Lage

Eine unterdurchschnittliche Lage ist anzunehmen, wenn sich negative Abweichungen von der durchschnittlichen Lage (Wohnumgebung) ergeben. Schon *Dirnbacher/Heindl/Rustler* haben darauf hingewiesen, dass sich weder aus § 2 Abs 3 RichtWG noch aus § 16 Abs 2 Z 4 und Abs 4 MRG ableiten lässt, dass das Gründerzeitviertel die „schlechteste aller

<sup>49</sup> *Keller* in Gabler Wirtschaftslexikon Wohnlage Definition <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Definition/wohnlage.html> (abgerufen 2015-6-3).

<sup>51</sup> 5 Ob 5/00x immolex 2000/118 = MietSlg 52.322.

<sup>52</sup> *Würth/Zingher/Kovanyi* I<sup>22</sup> § 2 RichtWG Rz 3.

<sup>49</sup> 5 Ob 5/00x immolex 2000/118 = MietSlg 52.322, 5 Ob 130/04k wobl 2005/114 = MietSlg 56.298.

denkbaren Lagen“ darstellt<sup>53</sup>. **Auch außerhalb des Gründerzeitviertels kann es Lagen geben, die nicht einmal als durchschnittlich qualifiziert werden können**<sup>54</sup>. So können etwa die nachstehenden Parameter eine Lage (Wohnumgebung) negativ mitbeeinflussen: starker Straßenverkehr, unterdurchschnittliche Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und/oder eine unterdurchschnittliche Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs, der schlechte Erhaltungszustand der Wohnumgebung, wenige Grünflächen, erhebliche Lärm-, Staub- oder Geruchsbeeinträchtigungen oder eine hohe Kriminalitätsrate. Für unterdurchschnittliche Lagen ist ein Lageabschlag bei der Ermittlung des zulässigen Richtwertmietzinses zu berücksichtigen.

Eine unterdurchschnittliche (einfache) Wohnlage im Innenbereich einer Stadt ist nach Keller<sup>55</sup> durch eine überwiegend geschlossene, stark verdichtete Bebauung, mit sehr wenig Naherholungsräumen und Grünflächen, einem ungepflegten Straßensbild und einem Gebäudebestand in einem schlechten Erhaltungszustand gekennzeichnet. Außerhalb der Innenzonen einer Stadt sind seines Erachtens unterdurchschnittliche Lagen etwa an einer überwiegend offenen Bauweise, einem oftmals schlechten Erhaltungszustand der Gebäude und insbesondere einer ungünstigen Verkehrsanbindung und wenigen Einkaufsmöglichkeiten erkennbar. Im Hinblick auf all die relevanten Lagefaktoren überwiegen die Nachteile einer solchen Wohnumgebung gegenüber der durchschnittlichen Lage.

#### D. Überdurchschnittliche Lage

Auch eine überdurchschnittliche Lage erfordert einen Vergleich. Maßstab für den Vergleich ist die normale, dh die durchschnittliche, Lage. Wie schon dargelegt, kommt es bei der Beurteilung der Wohnumgebung (Lage) iSd § 2 Abs 3 RichtWG auf die allgemeine Verkehrsauffassung und die Erfahrungen des täglichen Lebens an, wobei sich die überdurchschnittliche Lage nicht allein aus der Ausstattung und der Anzahl der vorhandenen Wohnungen ergeben kann<sup>56</sup>.

Eine gute, dh eine bessere als die durchschnittliche

und somit überdurchschnittliche, Lage einer Wohnung in der Stadt weist der Auffassung Keller<sup>57</sup> folgend Frei- und Grünflächen, ein gepflegtes Straßensbild, sehr gute Verkehrsanbindung, gute bis sehr gute Einkaufsmöglichkeiten, eine ruhige Wohnsituation und ein gutes Image auf. Die Lagevorteile überwiegen eindeutig (Wohnumgebung).

Einflüsse der Wohnumgebung, die sich ihrer Ausprägung nach positiv auf die Lage auswirken können, sind des Weiteren etwa eine aufgelockerte Bebauungsstruktur, ein schnell erreichbarer öffentlicher Nahverkehr, geringes Verkehrsaufkommen (verkehrsberuhigte Zonen), keine oder nur geringe Lärmbeeinträchtigungen oder sonstige Immissionen, ein gepflegtes und hochwertiges Straßensbild mit (auch hochwertigen) Geschäften, Ärzten, Apotheken, Schulen, Kindergärten kulturellen und gastronomischen Angeboten, einem hohen Freizeit- und Erholungsangebot und umfangreichen Grünflächen in gepflegtem Zustand (öffentliche Parks etc). **Der Vermieter hat den Nachweis zu erbringen, dass es konkrete Anhaltspunkte (Wohnumgebungsfaktoren) gibt, die die Annahme einer überdurchschnittlichen Lage erlauben**<sup>58</sup>. In der Vergangenheit wurde aber im wohnrechtlichen Praxisalltag des Öfteren bei der Prüfung der Zulässigkeit eines Lagezuschlages verabsäumt, diesen Nachweis vom Vermieter einzuholen. Es wurde die Frage, ob eine sich in Wien außerhalb eines Gründerzeitviertels liegende Lage (Wohnumgebung), in der sich die Wohnung befindet, tatsächlich besser als die durchschnittliche Lage ist, keiner Prüfung unterzogen. Insbesondere wurde oftmals kein Vergleich zwischen der Qualität der bewertungsgegenständlichen Lage und der Qualität einer durchschnittlichen Lage (Wohnumgebung) angestellt. Vielmehr wurde in der mietrechtlichen Praxis die „Überdurchschnittlichkeit“ einer Wohnumgebung mit einem gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung höheren Grundkostenanteil der konkreten bewertungsgegenständlichen Lage und einem sich rein rechnerisch ergebenden Lagezuschlag gleichgesetzt und daraus die Zulässigkeit eines Lagezuschlages abgeleitet. Diese Schlussfolgerung ist jedoch falsch.

Ab dem Stichtag 1. April 2014 weist die Lagezuschlagskarte der Abteilung Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser (MA 25) acht Lagezuschlagszonen auf. Die erste Lag-

53 Dirnbacher/Heindl/Rustler, Der Richtwertmietzins 54.

54 5 Ob 199/98w immolex 1999/58 = MietSlg 50.335; LGZ Wien MietSlg 51.320.

55 Keller in Gabler Wirtschaftslexikon Wohnlage Definition <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Definition/wohnlage.html> (abgerufen 2015-6-3).

56 5 Ob 188/14d Zak 2015/135.

57 Keller in Gabler Wirtschaftslexikon Wohnlage Definition <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Definition/wohnlage.html> (abgerufen 2015-6-3).

58 5 Ob 188/14d.

ezuschlagszone stellt die Gründerzeitviertel dar. Die restlichen sieben anderen Lagezuschlagszonen halten die von der MA 25 ermittelten Grundkostenanteile für die von ihr ermittelten Lagen sowie die aus den Grundkostenanteilen nach § 16 Abs 3 MRG ermittelten Lagezuschläge fest. **Die Lagezuschlagkarte gibt jedoch keine Antwort auf die Frage, ob im konkreten Einzelfall die Liegenschaft, auf der sich eine Wohnung befindet, nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Lebens besser als die durchschnittliche Lage ist<sup>59</sup>. Dies gilt auch, wenn die zu beurteilende Wohnung in einer Grundpreiszone gelegen ist, für die sich rein rechnerisch nach den Berechnungen der MA 25 ein Lagezuschlag ergeben würde.** Die Behauptungs- und Beweislast hinsichtlich des Vorliegens konkreter wertbestimmender Faktoren der Wohnumgebung, die die Annahme einer überdurchschnittlichen Lage rechtfertigen, trifft den Vermieter. Dabei ist aber jedenfalls ein Vergleich zur durchschnittlichen Lage anzustellen.

Erst wenn zweifelsfrei feststeht, dass es sich bei der Lage (Wohnumgebung), in der sich die Wohnung befindet, um eine bessere als die durchschnittliche und somit um eine überdurchschnittliche Lage handelt, ist einem weiteren Schritt die Höhe des Lagezuschlages zu ermitteln.

#### IV. Berechnung des Lagezuschlags

§ 16 Abs 3 MRG lautet wie folgt: „Für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen gemäß Abs. 2 Z 3 sind je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat Zuschläge oder Abstriche bis zur Höhe von 0,33 vH der Differenz zwischen dem der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil (§ 3 Abs. 2 und 5 und § 6 RichtWG) und den der Lage des Hauses entsprechenden Grundkostenanteilen je Quadratmeter der Nutzfläche zulässig, die unter Berücksichtigung der nach der Bauordnung zulässigen Bebaubarkeit für die Anschaffung von bebauten Liegenschaften, die überwiegend Wohnzwecken dienen, in dieser Lage (Wohnumgebung) üblicherweise aufgewendet werden.“

##### A. Gesetzlich angeordnete Ermittlungsmethode

§ 16 Abs 3 MRG enthält genaue Anweisungen für die Berechnung der Zu- und Abschläge<sup>60</sup>.

Aufgrund der gesetzlich normierten Anordnung der Berechnung des Lagezuschlages darf dieser nicht unter Anwendung des § 273 ZPO nach Ermessen des Gerichtes festgesetzt werden<sup>61</sup>. Der OGH hat in der Entscheidung 5 Ob 78/06s unter Bezugnahme auf die Lehrmeinungen<sup>62</sup> darauf hingewiesen, dass die in § 16 Abs 3 MRG gesetzlich angeordnete Ermittlungsmethode strikt einzuhalten und immer anzuwenden ist<sup>63</sup>.

**Ein Abweichen von den in § 16 Abs 3 MRG gesetzlich normierten Anweisungen zur Ermittlung des Lagezuschlages ist unzulässig.** Eine sich im Einzelfall ergebende Schwierigkeit bei der Ermittlung eines für den Lagezuschlag heranzuziehenden Parameters kann nicht die Ausnahme von der ausdrücklichen gesetzlichen Anordnung des § 16 Abs 3 MRG rechtfertigen<sup>64</sup>.

Ausgehend vom Grundkostenanteil der mietrechtlichen Normwohnung, der sich unter Berücksichtigung des Richtwertes zum Beurteilungszeitpunkt, dh zum Zeitpunkt des Abschlusses der Mietzinsvereinbarung, ergibt, ist dem Wortlaut des Gesetzes entsprechend der in der Gegend übliche Grundpreis für unbebaute, aber für Wohnbauten geeignete Grundstücke zu ermitteln und dann – hilfsweise unter Beiziehung eines Bausachverständigen – die nach den Bebauungsbestimmungen zulässige Wohnnutzfläche zu ermitteln.

Für die Ermittlung des Grundkostenanteils der zu vermietenden Wohnung sind folgende Angaben erforderlich: der Grundkostenanteil der mietrechtlichen Normwohnung, der sich unter Berücksichtigung des Richtwertes zum Beurteilungszeitpunkt, dh zum Zeitpunkt des Abschlusses der Mietzinsvereinbarung, ergibt sowie der der Lage des bewertungsgegenständlichen Grundstückes entsprechende Grundkostenanteil pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche.

##### 1. Verkehrswert der unbebauten Liegenschaft

Abweichend vom Wortlaut des § 16 Abs 3

MRG Rz 26.

61 5 Ob 241/00b MietSlg 53.324 = immolex 2001/29 = wobl 2001/176.

62 Stabentheiner, Das Richtwertsystem, wobl 1994, 81f; Würth, Richterseminar zum neuen Mieten- und Wohnungseigentumsrecht, wobl 1994, 93f; Rauscher, Zum Lagezuschlag bei der Feststellung des Richtwertmietzins, ImmZ 1994, 155f; Würth/Zingher/Kovanyi (21) § 16 MRG Rz 25.

63 Vgl 5 Ob 241/00b MietSlg 53.324; 5 Ob 78/06s MietSlg 58.263 = wobl 2007/51.

64 5 Ob 78/06s MietSlg 58.263 = wobl 2007/51. Das LGZ Wien hielt in der Entscheidung 40 R 83/13x ebenfalls fest, dass die Berechnung des Grundkostenanteils (nur) nach der Vergleichswertmethode zulässig ist.

59 5 Ob 199/98w immolex 1999/58; 5 Ob 188/14d.

60 Würth/Zingher/Kovanyi Miet- und Wohnrecht I<sup>22</sup> § 16

MRG sind nicht die Grundkosten von bebauten Liegenschaften, sondern die Grundkosten von unbebauten, aber für Wohnbauten geeignete Grundstücken zu ermitteln<sup>65</sup>. Da sich Grundkosten in der Regel nicht aus den Anschaffungskosten von bebauten, sondern nur von unbebauten Liegenschaften ableiten lassen, ist § 16 Abs 3 MRG berichtend auszulegen und der Grundkostenanteil richtigerweise von unbebauten aber für Wohnbauten geeigneten Grundstücken zu berechnen<sup>66</sup>. Für die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft ist es erlaubt, als Quellen auch auf Vergleichsgrundstücke im Umkreis der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft zurückzugreifen und die Verkehrswerte für unbebaute Liegenschaften in gleicher Lage (Wohnumgebung) heranzuziehen. **Ein vom Gericht in einem Mietzinsüberprüfungsverfahren bestellter Realitätsachverständiger ist verpflichtet, nur Transaktionen von unbebauten Wohnbaugrundstücken für die Lagezuschlagsberechnung heranzuziehen.**

Als Quellen für diese Vergleichsliegenschaften kommen das Grundbuchgericht, die Grundstückspreissammlung des Magistrats der Stadt Wien, MA 69 - Liegenschaftsmanagement, öffentlich zugängliche Kaufpreissammlungen aber auch anerkannte Kaufpreissammlungen von Sachverständigen in Betracht<sup>67</sup>. Ist es dem Realitätsachverständigen – aus welchen Gründen auch immer – nicht möglich, geeignete Vergleichsliegenschaften zu erheben, wäre er mE verpflichtet, dies dem Gericht mitzuteilen. Keinesfalls darf auf Veräußerungen von Liegenschaften, auf denen sich bereits Wohngebäude oder andere Gebäudeobjekte befinden, oder auf zum Abriss oder zum Umbau anstehende bebaute Grundstücke zurückgegriffen werden.

Zum Zwecke der Nachvollziehbarkeit, Schlüssigkeit und Transparenz des Gutachtens ist es unabdingbar, dass sowohl die Vergleichsliegenschaften mit der genauen Adresse der Liegenschaft, den erhobenen Kaufpreisen, dem Kaufvertragsdatum und auch den jeweiligen bebaubaren Wohnnutzungsflächen detailliert angeführt werden<sup>68</sup> als

65 5 Ob 78/06s MietSlg 58.263 = wobl 2007/51; LGZ Wien MietSlg 64.306; *Stabentheiner*, wobl 1994, 81 (90).

66 *Prader*, MRG § 16 MRG E 137 (Stand 1.1.2015 Manz Wohnrecht in rdb.at).

67 *Funk/Hattinger/Hubner/Stocker* in *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung Österreich 179.

68 *Funk/Hattinger/Hubner/Stocker* in *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung Österreich 178.

auch erkennbar gemacht wird, ob es sich um Kauftransaktionen von unbebauten Wohnbaugrundstücken handelt. Nur mit diesen Informationen ist es den Parteien eines Mietzinsüberprüfungsverfahrens aber auch den Gerichten möglich, die Richtigkeit der vom Realitätsachverständigen erstellten Angaben zu verifizieren. Fehlen diese Informationen im Bewertungsgutachten, empfiehlt es sich nähere Auskünfte zu den genannten Vergleichsobjekten einzufordern und Details über die herangezogenen Liegenschaftstransaktionen zu verlangen.

**Die zum Vergleich herangezogenen örtlich nahen unbebauten Wohngrundstücke müssen mit dem zu bewertenden Grundstück, auf dem sich die vermietete Wohnung befindet, hinsichtlich Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeit übereinstimmen.** Für die sich in der näheren Umgebung befindlichen vergleichbaren Grundstücke muss darüber hinaus nach den Bebauungsbestimmungen die gleiche Bebaubarkeit gegeben sein, weil andernfalls der Verkehrswert trotz an sich gleicher Lage ein anderer sein würde<sup>69</sup>. Gerade diesem Aspekt wird aber nicht immer die ausreichend Beachtung geschenkt, sodass mitunter Vergleichsobjekte herangezogen werden, auf denen unter Berücksichtigung der Bauordnung oftmals keine ähnliche oder gleiche Bebaubarkeit gegeben ist.

Liegen keine oder nicht ausreichend Vergleichsliegenschaften in der näheren Umgebung vor, können mE auch Grundkostenanteile von vergleichbaren unbebauten Wohnbaugrundstücken in Gebieten, die hinsichtlich der Marktsituation und den örtlichen Verhältnissen ähnlich und somit vergleichbar sind, herangezogen werden.

Zum Vergleich sind jene einschlägigen Kaufabschlüsse von unbebauten Wohngrundstücken und deren Verkehrswerte (Verkaufspreise) heranzuziehen, welche im redlichen Geschäftsverkehr und in zeitlicher Nähe zum Mietvertragsabschluss erzielt wurden. Zum Zwecke der Transparenz und Nachvollziehbarkeit wird es sich bei den Kaufabschlüssen um schon im Grundbuch verbücherte Transaktionen handeln müssen. Aus den für solche unbebaute Wohngrundstücke erhobenen Kaufpreisen ist in einem weiteren Schritt in sinngemäßer Anwendung des Vergleich-

69 5 Ob 241/00b MietSlg 53.324; 5 Ob 78/06s MietSlg 58.263; LGZ Wien MietSlg 64.306; *Rauscher*, ÖIZ 1994, 155; *Stabentheiner*, wobl 1994, 81 (90); *Würth/Zingher*, Wohnrecht 94 § 16 MRG Anm 18.

swertverfahrens das für die Lage typische Grundpreisniveau zu ermitteln<sup>70</sup>. Dabei sind die in § 4 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes für das Vergleichswertverfahren gesetzlich normierten Grundsätze zu berücksichtigen<sup>71</sup>.

## 2. Erzielbare Nutzfläche für den Fall der Neubebauung

Sind die in der Gegend üblichen Grundpreise für unbebaute, aber für Wohnbauten geeigneten Grundstücke durch einen Realitätsachverständigen festgestellt, sind diese Preise in einem weiteren Schritt – allenfalls mit Hilfe eines Bausachverständigen – auf die unter Berücksichtigung der Bauvorschriften erzielbaren Wohnnutzflächen umzulegen. **Für die Ermittlung, wie viele Quadratmeter Wohnnutzfläche aus einem Quadratmeter Nutzfläche des unbebauten Wohnbaugrundstückes zu gewinnen sind, sind grundsätzlich die zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses aktuellen Bauvorschriften heranzuziehen.** Der ermittelte Kaufpreis (Grundpreis) ist sodann auf diese Wohnnutzfläche umzulegen.

Sind sowohl der Verkehrswert als auch die unter Berücksichtigung der Bauvorschriften erzielbare Wohnnutzfläche der Liegenschaft festgestellt, lässt sich der Grundkostenanteil der zu vermietenden Wohnung nach folgender Formel berechnen:

Berechnung Grundkostenanteil der zu vermietenden Wohnung

**Verkehrswert : erzielbare Nutzfläche = Grundkostenanteil der zu vermietenden Wohnung**

Aus dem so ermittelten Grundkostenanteil der zu vermietenden Wohnung sowie dem

<sup>70</sup> Rauscher, ÖIZ 1994, 155; Stabentheiner, wobl 1994, 81 (90).

<sup>71</sup> § 4 LBG: „ (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. (2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im Redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten. (3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, daß sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluß dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfaßt werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.“

bekanntem Grundkostenanteil der Richtwertwohnung (mietrechtliche Normwohnung) und dem in § 16 Abs 3 MRG enthaltenen Multiplikator (0,33%) lässt sich der monatliche Lagezuschlag bzw Lageabschlag je Quadratmeter der Nutzfläche mit Hilfe folgender Formel errechnen:

Berechnung Lagezuschlag<sup>72</sup>

**(Grundkostenanteil zu vermietende Wohnung - Grundkostenwohnung Richtwertwohnung) x 0,33% = Lagezuschlag/m<sup>2</sup>**

## V. Rückrechnung des Grundkostenanteils im Wege der Residualwertmethode auf Basis der Käuferlöse von Neubauwohnungen: eine zulässige Berechnungsmethode?

Neuerdings ist zu beobachten, dass – zumindest in Wien – Realitätsachverständige bei der Ermittlung der Höhe des Lagezuschlages ab und zu versuchen, einseitig ohne Auftrag des Gerichtes von der gesetzlich angeordneten Ermittlungsmethode des § 16 Abs 3 MRG abzugehen und die maximal zulässige Höhe des strittigen Lagezuschlages im Wege der Residualwertmethode auf Basis örtlich naher Neubaueigentumswohnungen (Erstbezug) zu ermitteln. Dies obwohl es unzulässig ist, den Grundkostenanteil im Wege der Residualwertmethode zu ermitteln und zwar, indem unter Außerachtlassung der gesetzlichen Ermittlungskriterien des § 16 Abs 3 MRG aufbauend auf den Kaufpreisen von Neubaueigentumswohnungen eine Rückrechnung des Grundkostenanteils erfolgt.

**Der OGH hat diese Ermittlungsmethode in der Entscheidung 5 Ob 78/06s ausdrücklich für unzulässig erachtet** und dies schlüssig wie folgt begründet: „Dem Gesetzgeber kann nicht unterstellt werden, die vor allem innerstädtische Viertel in Wien betreffende bekannte „Altbauproblematik“ ignoriert zu haben, hat er doch generell die Berechnungsgrundlagen für die gemäß § 16 Abs 1 Z 2 MRG nur für Altbauwohnungen (Wohnungen, die auf Grund einer vor dem 9. Mai 1945 erteilten Baubewilligung errichtet wurden) geltende Richtwertfestsetzung dem geförderten Neubau entnommen und überdies in § 2 Abs 3 RichtWG ausdrücklich sogenannte Gründerzeitvi-

<sup>72</sup> Hinsichtlich der Berechnung des Lagezuschlages wird auf die Berechnungsformel in Dirnbacher/Heindl/Rustler, Der Richtwertmietzins 96f verwiesen.

ertel berücksichtigt und sie vom Lagezuschlag ausgenommen. [...] Jedenfalls kann eine sich im Einzelfall ergebende Schwierigkeit bei der Ermittlung eines für den Lagezu- und -abschlag heranzuziehenden Parameters (hier des der Lage des Hauses entsprechenden Grundkostenanteiles) nicht die Ausnahme von der ausdrücklichen gesetzlichen Anordnung des § 16 Abs 3 MRG, wie sie bereits in der zitierten Entscheidung 5 Ob 241/00b dargelegt wurde, rechtfertigen.“

### Exkurs Residualwertmethode

Bevor Bauträger oder Investoren Baugrundstücke erwerben, müssen sie wissen, wie viel Kapital sie für den Grundstückserwerb aufwenden dürfen, damit sich ihre Investition überhaupt noch lohnt. Die **Residualwertmethode** wird deshalb von Immobilienentwicklern vor der Inangriffnahme eines Bauprojekts herangezogen und zwar zur Klärung der Frage, bis zu welcher Höhe sich die Grundpreise einer Liegenschaft wirtschaftlich gesehen maximal bewegen dürfen, um noch gewinnbringend ein Immobilienprojekt realisieren zu können. Das Residualwertverfahren als Berechnungsmethode ist somit darauf ausgelegt, den höchsten für den Investor noch tragbaren Grundstückspreis auf der Grundlage einer vorausschauenden Investitionsrechnung und Verkehrswertabschätzung abzuleiten. Der Gutachter ermittelt als Residuum somit in der Regel den für einen Immobilienprojektentwickler bzw Investor wirtschaftlich tragfähigen Grundstückspreis vor der eigentlichen Durchführung des Bauprojekts. **Dieser Wert entspricht dem Preis, den ein Developer bereit ist für eine unbebaute oder noch zu entwickelnde Immobilie maximal zu bezahlen**<sup>73</sup>. Er wird ermittelt, indem von einem angenommenen Verkehrswert (Kauferlös) am Ende der Projektierungsphase die notwendigen Entwicklungs-, Bau- und Vermarktungskosten sowie ein Gewinnanteil abgezogen werden. Gelingt es einem kaufwilligen Investor einen niedrigeren Kaufpreis für die unbebaute Liegenschaft auszuhandeln, erhöht sich dessen Unternehmervergewinn. Man nennt das Residualwertverfahren aus diesem Grunde auch das **Bauträger(kalkulations)verfahren**, weil Bauträger bei der Ermittlung des Preises, den sie für ein Baugrundstück bezahlen können, nach dieser Ermittlungsmethode vorgehen<sup>74</sup>. Das Residualwertverfahren ist somit kein

<sup>73</sup> Hauswurz/Prader, Liegenschaftsbewertungsgutachten 125.

<sup>74</sup> Vgl <http://lexikon.immobiliien-fachwissen.de> (abgefragt 2015-6-3).

originäres Verfahren der Wertermittlung von Grundstücken, sondern vielmehr ein Kalkulationsverfahren für Projektentwickler. Beim Residualwertverfahren stellt der Gutachter Investorenüberlegungen an<sup>75</sup>.

Das Residualwertverfahren in der Immobilien- und Liegenschaftsbewertung weist viele **Schwachpunkte** auf. Einige Schwachpunkte werden kurz zusammengefasst dargestellt: **Der wesentliche Kritik- und Schwachpunkt ist, dass die „Echtheit“ des Residuums im Verhältnis zum realen Markt nicht nachgewiesen werden kann.** Es drückt – wie oben schon dargelegt – lediglich aus, was ein Investor bereit sein könnte, bei normalen Renditeerwartungen für den Grund und Boden auszugeben. Mit den Marktverhältnissen und tatsächlich am Markt gezahlten Kaufpreisen hat dieser bloß „konstruierte“ Wert sehr wenig zu tun.

**Für die richtige Anwendung des Residualwertverfahrens ist ein hohes Maß an Fachwissen, insbesondere aus dem Bereich der Projektentwicklung, notwendig**<sup>76</sup>. Ob jene Sachverständige, die sich auf die Erstellung von Gutachten im Fachgebiet „Mietzins und Nutzungsentgelt“ spezialisiert haben, über das gewünschte hohe Maß an Fachwissen im Bereich der Immobilienprojektentwicklung, dh der Konzeption und Erstellung von in der Regel größeren Bauprojekten, verfügen, ist in Frage zu stellen.

**Darüber hinaus weist eine Berechnung nach diesem System in der Regel eine erhebliche Unsicherheit auf, da die Ergebnisse aufgrund der vielen vom Sachverständigen zu bestimmenden Parameter leicht manipulierbar sind.** Auch schon geringe Änderungen bei den vom Sachverständigen bestimmten Faktoren haben große Auswirkungen auf das Endresultat, dh die Berechnung des fiktiven Grundpreises. Dies kann exemplarisch am Beispiel des Unternehmervergewinns aufgezeigt werden. Der Ansicht der Lehre folgend, liegt der Unternehmervergewinn, welcher in der Regel vom fiktiven Verkaufspreis errechnet wird, zwischen 10% und 20%<sup>77</sup>. Ein im Re-

<sup>75</sup> Kranewitter, Residualwertverfahren, ZLB 2011/49.

<sup>76</sup> Bienert/Steixner halten in *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung Österreich 418 wie folgt fest: „Aus diesen Gründen ist bei der Anwendung des Residualwertverfahrens zu Bewertungszwecken viel Erfahrung nötig und mit großer Sorgfalt vorzugehen, um zu einem der Realität entsprechenden Residuum zu gelangen.“

<sup>77</sup> Bienert/Steixner in *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung Österreich 412; Kranewitter, Residualwertverfahren, ZLB 2011/49; Riegele, Residualwertverfahren in der Immobilienbewertung, Befund & Gutachten, ZLB 2011/51, geht in ihrem

sidualwertverfahren zu gering angesetzter Developerge Gewinn würde zu überhöhten – nicht marktüblichen – Grundkostenanteilen führen. Ein Realitätsachverständiger wird in der Regel nicht über all jene die Neubaueigentumswohnungen betreffenden Informationen beginnend von der Höhe der tatsächlichen Baukosten, der besonderen Ausstattung der jeweiligen Objekte sowie der Gemeinschaftsanlagen (Tiefgaragen, Grün- und Erholungsflächen etc) auf den Liegenschaften, den tatsächlich aufgelaufenen Marketingkosten und den tatsächlich lukrierten Unternehmergewinnen verfügen, um seriös im Wege der Residualwertmethode und einer Rückverrechnung aufbauend auf den Kaufpreisen von neu errichteten Eigentumswohnungen den realen und marktüblichen Grundkostenanteil pro m<sup>2</sup> bebaubarer Wohnnutzfläche ermitteln zu können.

Die Rückrechnung eines fiktiven und konstruierten Grundstückswerts, dessen Höhe von einer Reihe unsicherer kalkulatorischer Faktoren abhängt<sup>78</sup>, ist für die Berechnung des Lagezuschlages nicht geeignet, da – wie auch schon dargelegt wurde – ein solcher fiktiver Grundkostenpreis (= Residuum von schon errichteten Neubaueigentumswohnungen) nichts über die tatsächlich geleisteten Grundpreise, die ein Bauträger für das unbebaute Grundstück tatsächlich zahlt, aussagt. Die Residualwertmethode ist viel zu ungenau, spekulativ und mit zu großen Unsicherheiten behaftet. **Es kann daher von der Residualwertmethode nicht auf die tatsächlichen Marktverhältnisse geschlossen werden.** Und nur diese sind für die Berechnung des Lagezuschlages maßgeblich. Auch für etwaige Plausibilitätserwägungen kann das Residualwertverfahren bei der Ermittlung der Höhe des Lagezuschlages nicht herangezogen werden.

## VI. Verfassungskonformität

Vor dem 3. WÄG, mit welchem unter anderem das Richtwertmietzinssystem eingeführt und als dessen Bestandteil auch das RichtWG geschaffen wurde, kam im Vollenwendungsbereich des MRG bis auf einige wenige Ausnahmen für Wohnungen die restriktive Mietzinsbegrenzung durch das Kategoriemietzinssystem zur Anwendung<sup>79</sup>. Dieses

Berechnungsbeispiel von einem 10%igen Unternehmergewinn aus.

78 Seiser, Finanzmathematik und Ertragswertverfahren 86.

79 Schinmagl in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht Kurzkommentar<sup>2</sup> § 15a MRG Rz 1.

wurde durch das Richtwertmietzinssystem abgelöst und zwar mit dem Ziel, den Vermietern so zu ermöglichen, höhere Mietzinse zu lukrieren als es bisher nach dem Kategoriesystem möglich war und somit die Mietzinsbildung flexibler zu gestalten<sup>80</sup>. **Es sollte auch weiterhin im öffentlichen Interesse erschwinglicher Wohnraum gewährleistet werden**<sup>81</sup>. Aus diesem Grunde musste der Gesetzgeber gleichzeitig etwa durch die Bestimmungen des § 2 Abs 3 RichtWG iVm § 16 Abs 3 und 4 MRG auch normative Grenzen ziehen, um zu vermeiden, dass das Mietzinsniveau exorbitant ansteigt und somit ausufert. Diese Maßnahme ist dem Gesetzgeber im Rahmen seines rechtspolitischen Gestaltungsspielraums zuzustehen<sup>82</sup>. Der Oberste Gerichtshof hat schon mehrfach ausgesprochen, dass er keine verfassungsrechtlichen Bedenken gegen das Richtwertmietzinssystem des § 16 Abs 2-4 MRG und gegen das RichtWG hat<sup>83</sup>. Er begründete dies damit, dass dem einfachen Gesetzgeber im Bereich der Wohnungspolitik ein weiter Gestaltungsspielraum verfassungsrechtlich insofern zustehe, als er in seinen rechtspolitischen und wirtschaftlichen Zielsetzungen frei ist, sofern keine sachliche Ungleichbehandlung vorliegt. Die Regelung über das Richtwertmietzinssystem stellt deshalb auch **keine unverhältnismäßige Einschränkung der Eigentums- und Erwerbsfreiheit des Vermieters** dar, da diese insbesondere auch dem öffentlichen Interesse an erschwinglichem Wohnraum diene<sup>84</sup>.

## VII. Resumée

Mehr als zwanzig Jahre nach Inkrafttreten des 3. WÄG und der Einführung des Richtwertmietzinssystems stellen sich noch immer viele offene und ungelöste Probleme zum Thema „Lage“ als wertbestimmender Faktor bei der Mietzinsbildung. Dies beginnend bei der Frage der die Qualität einer Lage mitbestimmenden Wohnumgebungsfaktoren, der Messbarkeit einer durchschnittlichen Lage, der Parameter, die für den Vergleich zwischen durchschnittlicher und überdurchschnittlicher Lage heranzuziehen sind, bis hin zur Berechnungsmethode. Die derzeitige

80 Schinmagl in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht Kurzkommentar<sup>2</sup> § 16 MRG Rz 15.

81 5 Ob 271/09b MietSlg 62.281; 5 Ob 50/10d MietSlg 62.282; AB zum 3. WÄG 1268 BlgNR 18. GP 11ff.

82 5 Ob 271/09b MietSlg 62.281; 5 Ob 42/15k.

83 5 Ob 5/00x MietSlg 52.322; 5 Ob 130/04k MietSlg 56.298; 5 Ob 42/15k.

84 5 Ob 1020/96 MietSlg 48.273; 5 Ob 271/09b MietSlg 62.281; LGZ Wien 38 R 335/12i MietSlg 65.337.

Rechtslage ist höchst komplex, vom Ziel der Rechtssicherheit ist man im Bereich des Richtwertmietzinsmodells meilenweit entfernt.

---

Mag.<sup>a</sup> *Michaela Schinnagl* ist leitende Juristin der Mietervereinigung Österreichs.

## Das mietrechtliche Eintrittsrecht gemäß § 14 MRG

Der nachstehende Überblick über die Eintrittsrechte nach § 14 MRG fokussiert die gesetzlich geforderten Eintrittsvoraussetzungen. Diese werden anhand von Beispielen aus der höchstgerichtlichen Judikatur näher beleuchtet, wobei die Autorin einzelne Entscheidungen, die für sie von besonderem Interesse erschienen, herausgegriffen hat. Näher eingegangen wird auch auf die mit dem Eintritt verbundenen Rechtsfolgen, vor allem die eventuelle Erhöhung des Hauptmietzinses.

Simona Mugrauer

### Eintritt im Todesfall des Hauptmieters gem § 14 MRG

#### 1. Allgemeines

In § 14 Abs 1 ist festgelegt, dass durch den Tod des Vermieters oder des Mieters der Mietvertrag nicht aufgehoben wird, dass der Mietvertrag also vererblich ist. Dieser Grundsatz ist auch schon in § 1116a ABGB geregelt und er wird in § 14 laut der Rsp<sup>1</sup> nur wiederholt.<sup>2</sup> Nach § 1116 a ABGB bleibt der Mietvertrag eben auch aufrecht, allerdings haben sowohl Mieter als auch Vermieter eine besondere Kündigungsmöglichkeit zu den gesetzlichen Terminen und Fristen. Das gilt grds auch für den Anwendungsbereich des § 14.

In den Abs 2 und 3 ist nun das Eintrittsrecht der im gemeinsamen Haushalt lebenden Angehörigen normiert, welches eine ex lege stattfindende Sonderrechtsnachfolge<sup>3</sup> darstellt. Es findet bezüglich der Position aus dem Mietvertrag eine generelle Verdrängung der allgemeinen erbrechtlichen Regelungen statt, sodass Eintrittsberechtigte (auch wenn es mehrere sind) unabhängig von ihrer Stellung als Erben in die Mietrechte eintreten. Es wird in der Lehre zum Teil auch von Sondererbfolge gesprochen.<sup>4</sup>

#### 2. Anwendungsbereich

§ 14 ist grundsätzlich auf alle Mietverhältnisse anzuwenden, die dem MRG unterliegen. Gem. § 1 Abs 4 MRG gilt das Eintrittsrecht auch für den Teilanwendungsbereich. Nicht anzuwenden ist er allerdings auf Geschäftsraummiets und Untermietverhältnisse.

### 3. Eintrittsvoraussetzungen

Die Voraussetzungen für einen Eintritt gem §14 MRG sind:

- a) es muss sich um eine eintrittsberechtigte Person handeln
- b) es muss zum Zeitpunkt des Todes ein gemeinsamer Haushalt bestanden haben und
- c) der Begünstigte muss ein dringendes Wohnbedürfnis haben

#### a) Eintrittsberechtigte Personen

Die eintrittsberechtigten Personen sind grundsätzlich die gleichen wie in § 12 MRG und auch hier ist die Auflistung taxativ. Mit einem wichtigen Unterschied: den Lebensgefährten. § 14 Abs 3 MRG enthält eine Legaldefinition des Lebensgefährten und zwar ist das jemand, der mit dem bisherigen Mieter bis zu dessen Tod durch mindestens 3 Jahre hindurch in der Wohnung in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft gelebt hat, wobei auch da wiederum der gemeinsame Bezug der Wohnung dem mehrjährigen Aufenthalt gleichgehalten wird. Es muss sich um eine eheähnliche Gemeinschaft handeln.<sup>5</sup> In der älteren Judikatur<sup>6</sup> wurden darunter nur verschiedengeschlechtliche Paare verstanden. So hat der OGH in einer Entscheidung<sup>7</sup> aus dem Jahr 1996 beispielsweise noch betont, dass die fehlende Gleichstellung der gleichgeschlechtlichen Lebensgemeinschaften zwar als unbefriedigend empfunden werden mag, es aber nicht Sache der Rechtsprechung sei, diese zu korrigieren. Die völlige Gleichstellung homosexueller Lebensgemeinschaften mit heterosexuellen im Bereich des Mietrechts bedürfe vielmehr einer Maßnahme des Gesetzgebers und könne durch Auslegung al-

1 MietSg 38.197/19

2 Hausmann/Vonkilch, Österr. Wohnrecht MRG § 14 Rz 4

3 Korinek/Krejci, Handbuch zum Mietrechtsgesetz 329

4 Hausmann/Vonkilch, Österr. Wohnrecht MRG § 14 Rz 4

5 Würth/Zingher/Kovaniy, Miet- und Wohnrecht § 14 Rz 14

6 RIS-Justiz RS0106011

7 OGH 6 Ob 2325/96x

lein nicht erreicht werden. In der Lehre war es durchaus umstritten, ob es für die Anwendung des Eintrittsrechts auf gleichgeschlechtliche Paare ausreicht, die Bestimmung extensiv auszulegen oder ob die Norm vom Gesetzgeber geändert werden müsse.<sup>8</sup> Gegen diese Entscheidung wurde in der Folge Beschwerde beim EGMR erhoben,<sup>9</sup> vor allem wegen Verletzung der Art 8 und Art 14 EMRK. Der EGMR bejahte einen Eingriff in das von der EMRK gewährte Grundrecht auf Achtung der Wohnung und sah in der Ungleichbehandlung zu verschiedengeschlechtlichen Lebensgefährten eine Diskriminierung, deren Rechtfertigung der Republik Österreich im Verfahren nicht gelungen sei. Die Bestimmung sei im Ergebnis auch auf gleichgeschlechtliche Paare anzuwenden.

Nachdem der Gesetzgeber ausdrücklich auf die wirtschaftliche Gemeinschaft hinweist, ist nach der Rsp eine geschlechtliche Beziehung grundsätzlich nicht Voraussetzung, es muss aber eine dem nahekommende persönliche Bindung gegeben sein, sodass eine rein freundschaftliche Beziehung nicht ausreicht. In der ersten Entscheidung des OGH<sup>10</sup> zu einer gleichgeschlechtlichen Lebensgemeinschaft nach dem Urteil des EGMR betonte der OGH noch einmal, dass eine Geschlechtsbeziehung nicht notwendige Voraussetzung für den Mietrechtsübergang ist. Ein 25-jähriger Mann zog in die Wohnung eines 75-jährigen, weil laut Angaben des jungen Mannes zwischen den beiden aufgrund gleichgelagerter Interessen, wie vor allem Kultur und Religiosität, eine innige Freundschaft entstanden sei, in der auch eine starke sexuelle Anziehung vorhanden war ohne dass es allerdings tatsächlich zu einer geschlechtlichen Beziehung gekommen wäre. Der Hauptmieter der Wohnung wurde schwer krank und wurde von dem jungen Mann gepflegt, wobei er dafür monatlich einen Betrag von 25.000 Schilling erhielt. Zusätzlich verfügte er über eine 30 m<sup>2</sup> Wohnung, die er allerdings

<sup>8</sup> vgl. Pittel/Sander, Zum Eintrittsrecht des homosexuellen Lebensgefährten in den Mietvertrag, wobl 2007, 33

<sup>9</sup> EGMRK 24. 7. 2003 40016/98, Karner/Österreich

<sup>10</sup> OGH 5Ob 70/06i Newsletter Menschenrechte NL 2006,209 = Rainer, immolex 2006,225 = immolex-LS 2006/62 = ÖJZ-LSK 2006/200 = Zak 2006/503 S 296 - Zak 2006,296 = EF-Z 2006/52 S 93 - EF-Z 2006,93 = ecollex 2006/350 S 827 - ecollex 2006,827 = EvBl 2006/154 S 816 - EvBl 2006,816 = immolex 2006,314/124 - immolex 2006/124 = FamZ 2006/80 S 225 (Deixler-Hübner) - FamZ 2006,225 (Deixler-Hübner) = RZ 2006,281 EÜ388, 389 - RZ 2006 EÜ388 - RZ 2006 EÜ389 = RdW 2006/689 S 757 - RdW 2006,757 = Pittel/Sander, wobl 2007,33 = wobl 2007,46/13 - wobl 2007/13 = JAP 2006/2007/38 S 247 (Mair/Rainer) - JAP 2006/2007,247 (Mair/Rainer) XPU-BLEND

immer nur als Lager genutzt hatte. Das Erstgericht sah die Voraussetzung einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft als nicht erfüllt an und ging auch davon aus, dass kein dringendes Wohnbedürfnis vorliege. Das Berufungsgericht verneinte ebenfalls das dringende Wohnbedürfnis und enthielt sich jeglicher Äußerung zu der Frage des Bestehens einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft. Der OGH kam dann zu dem Ergebnis, dass die Revision zulässig und auch berechtigt sei. Erstens sah es ein dringendes Wohnbedürfnis sehr wohl als gegeben an und außerdem sei die Frage, ob eine ausreichende Beziehung bestanden habe, von der zweiten Instanz nicht geklärt worden. Der OGH hielt fest, dass für die Annahme einer eheähnlichen Beziehung auch eine gewisse körperlich-erotische Anziehung bestehen muss, doch ist gerade diese Frage nicht abschließend geklärt. Dass die gleichgeschlechtliche Beziehung zwischen dem Beklagten und dem verstorbenen Freund „nicht ausgelebt wurde“, schließt eine eheähnliche Lebensgemeinschaft nicht von vornherein aus. Das könnte aber durch die Darlegung besonderer Gründe für die sexuelle Enthaltsamkeit - etwa den Gesundheitszustand eines Partners - aufgewogen werden. Der OGH hob das Urteil daher auf und hat es an die zweite Instanz zurückverwiesen.

In der Praxis der Gerichte wirft das einige Schwierigkeiten auf. Es ist für die Betroffenen nicht einfach, eine solche eheähnliche Gemeinschaft auch tatsächlich nachzuweisen. Auch geht es dabei um einen äußerst privaten Bereich, den man wohl nicht bis ins Detail vor Gericht darlegen möchte. Die heikle Aufgabe des Richters ist es also, die Beziehung der Begünstigten richtig zu beurteilen.

## b) Gemeinsamer Haushalt

Die zweite Voraussetzung ist, dass der Hauptmieter und die Eintrittsberechtigten zum Zeitpunkt des Todes des Hauptmieters in einem gemeinsamen Haushalt in der Wohnung gelebt haben. Dafür reicht es nicht aus, dass die betreffenden Personen dort gemeinsam wohnen<sup>11</sup>, also eine Art Wohngemeinschaft führen.

Bei dem Erfordernis des gemeinsamen Haushalts geht es im Wesentlichen um zwei Gesichtspunkte. Zum einen prüft die Rechtsprechung die Intensität des Zusammenlebens.<sup>12</sup> Es muss zwischen den Personen ein gemeinsames Wohnen und Wirtschaften bestanden

<sup>11</sup> Prader, MRG § 14 E 118

<sup>12</sup> Hausmann/Vonkilch, Österr. Wohnrecht MRG § 14 Rz 17

haben, wobei die Bedürfnisse des täglichen Lebens auf gemeinsame Rechnung befriedigt werden sollen.<sup>13</sup> Art und Intensität können dabei unterschiedlich sein und hängen von den Umständen im Einzelfall ab. Dabei kann es auch sein, dass bei großen Alters- und Einkommensunterschieden nur ein Teil die gesamten Kosten trägt und der andere nichts beiträgt und dennoch ein gemeinsamer Haushalt gegeben ist.<sup>14</sup> Voraussetzung ist aber auch hier eine Verbindung der beiderseitigen Leben.<sup>15</sup> Ein Fall beim OGH betraf beispielsweise Urenkelkinder, die selbst noch minderjährig waren und die mit ihrer Urgroßmutter gemeinsam lebten.

Jedenfalls reicht es nicht aus, wenn man nur gelegentlich in der Wohnung übernachtet, wobei es davon wieder Ausnahmen im Einzelfall geben kann wie zB berufsbedingt bei Fernfahrern oder ähnlichem.<sup>16</sup>

Der zweite Gesichtspunkt ist der, dass der gemeinsame Haushalt anders als bei § 12 MRG auf Dauer angelegt sein muss. Dabei geht es dem Grunde nach darum, rechtsmissbräuchliche Eintritte zu verhindern. Da bei § 14 keine Mindestzeiten für das Zusammenleben verlangt werden, würde es den Angehörigen ansonsten relativ einfach gemacht, angesichts des nahenden Todes des Hauptmieters zu ihm zu ziehen und sich damit einen Wohnsitz zu günstigen Konditionen zu sichern.<sup>17</sup>

Die betroffenen Personen müssen die Absicht haben, auf Dauer gemeinsam in der Wohnung zu leben. Wenn jemand also bloß vorübergehend oder für einen von vornherein fixen Zeitraum in die Wohnung zieht, begründet das keinen schutzwürdigen Lebensmittelpunkt.

Die Voraussetzung des gemeinsamen Haushalts muss zum Zeitpunkt des Todes des Hauptmieters gegeben sein. Das bedeutet auch, dass die Wohnung zu diesem Zeitpunkt bereits tatsächlich bezogen sein muss und, wie oben bereits unter Pkt. 2. B. zu § 12 MRG angeführt wurde, reine Investitionen oder der Abschluss des Mietvertrages alleine sollen grundsätzlich nicht ausreichen. Allerdings wurde dieses Erfordernis in der Rsp in bestimmten Einzelfällen dennoch anders beurteilt. Einer Entscheidung aus dem Jahr

1999<sup>18</sup> lag folgender Sachverhalt zugrunde: Der später verstorbene Hauptmieter mietete eine Wohnung an, die aber zu diesem Zeitpunkt nicht bewohnbar war und erst renoviert werden musste. Der Mietvertrag lautete alleine auf diesen Hauptmieter. Allerdings war beabsichtigt, die Wohnung zusammen mit seiner Frau und den gemeinsamen Kindern zu beziehen, die auch schon bisher gemeinsam in einer Wohnung gelebt hatten. Während der Renovierungsarbeiten verstarb der Hauptmieter, nur eine Woche vor dem geplanten Bezug der neuen Wohnung. Die alte Mietwohnung war zu diesem Zeitpunkt bereits gekündigt worden.

Im Räumungsverfahren gegen die Ehefrau brachte der Vermieter vor, dass zu keinem Zeitpunkt ein gemeinsamer Haushalt bestanden habe.

Der OGH bejahte allerdings ein Eintrittsrecht der Ehegattin. Er gab an, dass es in diesem Fall ohne rechtliche Bedeutung sei, dass der Mieter und seine Gattin die später aufgekündigte Wohnung noch nicht gemeinsam bewohnt haben. Durch die Kündigung der bisherigen Mietwohnung habe sich ihre Absicht manifestiert, den schon bisher bestehenden gemeinsamen Haushalt in die schon für Renovierungsarbeiten benützte Wohnung zu verlegen. Dies bewirke unter den gegebenen Umständen ein Eintrittsrecht der Gattin gem § 14 Abs 2 MRG.

Diese Entscheidung ging noch einen Schritt weiter als die bisherige Judikatur. Auch davor wurde in Fällen, in denen aus bestimmten Gründen noch kein gemeinsamer Haushalt bestanden hatte, ein solcher quasi fingiert. Allerdings war die Wohnung in diesen Konstellationen zumindest vom Hauptmieter oder dem Eintrittswilligen bezogen worden. Im konkreten Fall wurde die Wohnung faktisch aber überhaupt nicht bezogen. Und gerade dieser faktische Bezug der Wohnung wurde aber in früheren Entscheidungen stets vorausgesetzt.

Die Entscheidung wurde von *Vonkilch*<sup>19</sup> im Ergebnis zwar als zutreffend erachtet, er kritisiert allerdings die mangelhafte Begründung. Er führt aus, dass es sich die Entscheidung des OGH bezüglich der Bejahung des Eintrittsrechts im Hinblick auf die Voraussetzung des gemeinsamen Haushalts zu leicht mache. Die Entscheidung geht einfach davon

13 RS0069541

14 OGH 3 Ob 117/95

15 Prader, MRG § 14 E 110

16 Hausmann/Vonkilch, Österr. Wohnrecht MRG § 14 Rz 17 aE

17 Hausmann/Vonkilch, Österr. Wohnrecht MRG § 14 Rz 16

18 OGH 4 Ob 309/99s

19 Vonkilch, Eintrittsrecht bei noch nicht oder nicht mehr bestehendem gemeinsamem Haushalt? wobl 2001, 65

aus, dass auch die bloße Absicht ausreiche, den gemeinsamen Haushalt in die Wohnung zu verlegen. Dies ließe sich aber mit dem Wortlaut des § 14 MRG, der verlangt, dass der Begünstigte mit dem Hauptmieter „schon bisher im gemeinsamen Haushalt gewohnt hat“ nicht begründen. Laut *Vonkilch* müsse die Möglichkeit des Eintritts unter Berücksichtigung der ratio des Gesetzes, nämlich der Bewahrung vor einer abrupten Verlegung eines schon bisher mit dem Mieter geteilten Lebensmittelpunktes, geprüft werden. Er kommt damit im vorliegenden Fall, wie der OGH, zur Bejahung des Eintritts, methodisch aber im Wege der teleologischen Reduktion anhand des Zweckes der gesetzlichen Bestimmung.

Auch mE ist die Entscheidung des OGH in diesem Fall zu begrüßen. Denn der Verlust des Eintrittsrechts und damit die drohende Obdachlosigkeit der Familie sollten im vorliegenden Fall nicht davon abhängen, dass die neue Mietwohnung einfach noch nicht bezugsbereit war, woran der verstorbene Hauptmieter mit Freunden und Familie seit Monaten gearbeitet hatte. Dies stünde in klarem Widerspruch zur ratio des Gesetzes, die in der Bewahrung eines schutzwürdigen Lebensmittelpunktes zu erblicken ist. Es ist aber sicherlich angebracht, im jeweiligen Fall die genauen Umstände des Einzelfalles zu prüfen, um diese Schutzwürdigkeit auch beurteilen zu können.

Außerdem wird angenommen, dass der gemeinsame Haushalt bei Trennungen aufgrund bestimmter Umstände, wie eben zB Krankenhausaufenthalte, nicht aufgehoben wird.<sup>20</sup> Das würde auch zu unbilligen Ergebnissen führen. Wenn jemand beispielsweise gemeinsam mit seiner Mutter den Lebensmittelpunkt in einer Wohnung hat und sie dann nach einem längeren Krankenhausaufenthalt verstirbt, zu behaupten, man hätte keinen Anspruch in den Mietvertrag einzutreten, da zum Zeitpunkt des Todes kein gemeinsamer Haushalt bestanden habe, würde den Sinn der Bestimmung aushöhlen. Hier ist es genau wie bei § 12 der Rückkehrwille des Hauptmieters entscheidend.

### c) Dringendes Wohnbedürfnis

Die letzte Voraussetzung für den Eintritt gem § 14 ist das Vorliegen eines dringenden

<sup>20</sup> *Hausmann/Vonkilch*, Österr. Wohnrecht MRG § 14 Rz 19

Wohnbedürfnisses. Auch das Vorliegen dieser Voraussetzung wird zum Zeitpunkt des Todes des Hauptmieters geprüft. Grundsätzlich schaden spätere Entwicklungen nicht, außer sie sind durch den Tod des Hauptmieters begründet. Wenn also während des Kündigungsverfahrens das dringende Wohnbedürfnis wegfällt, ist das irrelevant.<sup>21</sup>

Die Dringlichkeit des Wohnbedürfnisses hängt davon ab, ob der Angehörige entweder eine eigene Wohnung hat oder auf eine andere Wohnung verwiesen werden kann. Bei Vorhandensein einer eigenen Wohnung muss die unbedingte Notwendigkeit bestehen in der Wohnung des Verstorbenen zu bleiben, zB weil die eigene Wohnung unbewohnbar ist.<sup>22</sup>

Allgemein muss die andere Wohnmöglichkeit rechtlich gleichwertig sein, das heißt, es darf mit ihrem Verlust in naher Zeit nicht gerechnet werden.<sup>23</sup> Das ist bei normalen Miet- aber auch Dienstwohnungen der Fall.

Teilweise umstritten ist, inwieweit und in welchen Fällen familienrechtliche Wohnansprüche als rechtlich gleichwertig angesehen werden können. Bei selbsterhaltungsfähigen Personen ist eine im Familienrecht begründete Wohnmöglichkeit, im Hinblick auf ihre jederzeitige Widerrufbarkeit, jedenfalls nicht ausreichend. Nur weil die Kinder wieder zu ihren Eltern ziehen könnten, kann man also nicht das dringende Wohnbedürfnis verneinen.<sup>24</sup>

Die faktische Gleichwertigkeit wurde in der früheren Rsp nicht wirklich berücksichtigt und nur in Extremfällen beachtet, mittlerweile wird aber auch auf die faktischen Gegebenheiten geachtet. Die andere Wohnung muss im Sinne der Zumutbarkeit angemessen sein. Eine Schwangere kann zB nicht in eine 23m<sup>2</sup> Wohnung verwiesen werden. Es kann auch unzumutbar sein, wenn sich der Weg zum Arbeits- oder Ausbildungsplatz erheblich verlängert usw.

In der bereits oben unter Punkt 3.a) angesprochenen Entscheidung wurde vom OGH das dringende Wohnbedürfnis, im Gegensatz zu den Vorinstanzen, verneint. Die 30m<sup>2</sup> Wohnung des Beklagten sei nicht zu Wohnzwecken geeignet. Der OGH führte dazu aus, dass aufgrund des schlechten Ausstattungss-

<sup>21</sup> *Hausmann/Vonkilch*, Österr. Wohnrecht MRG § 14 Rz 22

<sup>22</sup> LGZ Wien 38 R 302/05a

<sup>23</sup> *Hausmann/Vonkilch*, Österr. Wohnrecht MRG § 14 Rz 23

<sup>24</sup> *Prader*, MRG § 14 E 73

und Erhaltungszustand dieses Objekts, der Verwendung als

Lager für die Restaurationstätigkeit des Beklagten und wegen der mangelnden Größe die Verwendung auch zu Wohnzwecken unzumutbar sei. Des Weiteren hielt er fest, dass zwar in der älteren Rsp das dringende Wohnbedürfnis nur dann angenommen wurde, wenn die unbedingte Notwendigkeit bestand, den in einer anderen Wohnung nicht in rechtlich gleichwertiger Weise gedeckten Wohnbedarf zu befriedigen und die faktische Gleichwertigkeit nicht geprüft wurde. Seit den 80er Jahre habe der Gerichtshof allerdings mehrfach ausgesprochen, dass der dringende Wohnbedarf nur dann zu verneinen ist, wenn dem Begünstigten eine andere ausreichende und angemessene Unterkunft zur Verfügung steht.

#### 4. Zeitpunkt des Eintritts

Bei Vorliegen aller geforderten Voraussetzungen übernehmen die Begünstigten ex lege und automatisch den Mietvertrag, sofern sie nicht binnen 14 Tagen dem Vermieter bekanntgeben, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen. Bei dieser Frist handelt es sich um eine materiell-rechtliche Ausschlussfrist, die auch in Unkenntnis des Entstehens des Eintrittsrechts weiterläuft. Dazu konnte allerdings weder in der Judikatur noch in der Literatur eine Erörterung gefunden werden. Durch das Fehlen oberstgerichtlicher Judikatur gehe ich davon aus, dass die Konstellation, bei der der Eintrittsberechtigte nichts vom Tod des Hauptmieters bemerkt (weil er sich zB gerade im Ausland aufhält) keine allzu großen Probleme aufwirft. Zum einen wird der Eintritt in den meisten Fällen sehr wohl von den Begünstigten auch erwünscht sein. Zum anderen wird gerade bei den privilegierten Eintrittsberechtigten, bei denen der Vermieter den Mietzins nicht anheben kann, auch der Vermieter keine Einwände dagegen haben, den Mietvertrag, nach Kenntnis des Eintritts, einvernehmlich aufzulösen. Auch im Fall des Eintritts einer nicht privilegierten Person, liegt der zulässige Mietzins grundsätzlich unter dem ohne Eintritt zulässigen, sodass auch hier ein Beharren des Vermieters auf die Übernahme des Mietvertrages wohl eher unwahrscheinlich ist.

Es bedarf also im Fall einer Vertragsübernahme nach § 14 MRG nicht zum Eintritt, sondern nur zu dessen Ausschluss einer Wil-

lenserklärung der Eintrittsberechtigten. Da der Eintritt ex lege passiert und es sich um keine rechtsgeschäftliche Willenserklärung handelt, muss der Begünstigte auch nicht geschäftsfähig sein. Minderjährige treten deshalb automatisch in den Mietvertrag ein, ohne dass es einer gerichtlichen Genehmigung bedarf.<sup>25</sup> Für einen eventuellen Abschluss des Eintritts, als Willenserklärung, ist wiederum die volle Geschäftsfähigkeit erforderlich.

#### 5. Rechtsfolgen

Durch den Eintritt gem § 14 kommt es zu einer ex lege stattfindenden Sonderrechtsnachfolge in das Hauptmietverhältnis an einer Wohnung von Todes wegen, die die allgemeine Erbfolge ausschließt.<sup>26</sup>

Gemäß § 14 Abs 2 MRG haften die Eintretenden ab Eintrittszeitpunkt für den Mietzins und die Verbindlichkeiten, die während der Mietzeit des verstorbenen Mieters entstanden sind.

Auch im Falle eines Eintritts nach § 14 hat der Vermieter die Möglichkeit den Mietzins bei nicht privilegierten Angehörigen im gleichen Umfang wie bei § 12 anzuheben, wobei auch Lebensgefährten zu den privilegierten Eintrittsberechtigten zählen.

---

*Simona Mugrauer* war von September 2011 bis September 2014 Mitarbeiterin der Mietervereinigung Österreich und der vorliegende Artikel ist ein Auszug ihrer Diplomarbeit über §§ 12,14 MRG, den sie unserer Fachzeitschrift dankenswerterweise zur Verfügung gestellt hat.

<sup>25</sup> Würth/Zingher/Kovaniy, Miet- und Wohnrecht § 14 Rz 9

<sup>26</sup> Korinek/Krejci, Handbuch zum Mietrechtsgesetz 329



# Das gesamte Wohnrecht unter einem Dach!

## Kurzkomentar zum Wohnrecht

Der **Kurzkomentar** gewährleistet auch in **2. Auflage** eine **übersichtliche** und **zeitsparende Schnellinformation** von ausgewiesenen Experten aus Praxis und Lehre über die aktuelle Judikatur und Literatur ohne Überfrachtung mit ausführlichen Lehrmeinungen zu den wichtigsten wohnrechtlichen Gesetzen:

- Mietrechtsgesetz
- Richtwertgesetz
- Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
- Wohnungseigentumsgesetz
- Energieausweis-Vorlagegesetz
- Heizkostenabrechnungsgesetz
- NEU: Bauträgervertragsgesetz

Auf Literaturmeinungen wird insbesondere dort Bezug genommen, wo keine aktuelle Judikatur vorliegt oder eine solche uneinheitlich ist.

Berücksichtigt wurden seit der Voraufgabe alle bis Sommer 2014 veröffentlichten **neuen wohnrechtlichen Entscheidungen des Höchstgerichtes**, die aktuellen Literaturmeinungen sowie die gesetzlichen Änderungen insbesondere durch die **Grundbuchs-Novelle 2012**, das **Zahlungsverzugsgesetz 2013** sowie das **Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012** und die **Wohnrechtsnovelle WRN 2015**.

### Die Herausgeber:

**RA Mag. Dr. Alexander Illedits** ist seit 1994 selbstständiger Rechtsanwalt in Wien, seit 1998 Partner der Winkler, Reich-Rohrwig, Illedits, Wieger Rechtsanwälte-Partnerschaft und Autor diverser Veröffentlichungen zum allgemeinen Zivilrecht mit Schwerpunkt Miet- und Wohnrecht.

**RA Dr. Otto Reich-Rohrwig** ist Seniorpartner der Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger Rechtsanwälte Partnerschaft, die seit Jahrzehnten schwerpunktmäßig miet- und wohnrechtliche Themen behandelt.



Preis € 179,-  
2. Auflage | Wien 2015 | 1.224 Seiten  
Best.-Nr. 92051002  
ISBN 978-3-7007-5908-9