

## Jour Fixe bei Müller Partner Rechtsanwälte

Von [redaktion](#) - 2. April 2019



*Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS (Gerichtssachverständiger für Immobilien), RA Dr. Manuela Maurer-Kollenz, RA Mag. Simone Maier-Hülle und Mag. Andreas Grieb (Richter am Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien)*

Am 27. März 2019 luden die Immobilienrechtsexpertinnen RA Dr. Manuela Maurer-Kollenz und RA Mag. Simone Maier-Hülle zum Jour Fixe mit dem Thema „Bisherige Rechtsprechung zum Lagezuschlag“ in die Räumlichkeiten der Wiener Wirtschaftskanzlei Müller Partner.

Die Gastvortragenden Mag. Andreas Grieb (Richter am Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien) und Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS (Gerichtssachverständiger für Immobilien) referierten über die Rechtslage und Praxis zum Lagezuschlag im Wandel der Zeit mit besonderem Augenmerk auf die Entwicklungen mit und nach dem umstrittenen höchstgerichtlichen Erkenntnis vom 20.11.2017, 5 Ob 74/17v, unterstützt von den Erfahrungen der Rechtsanwältinnen Dr. Manuela Maurer-Kollenz und Mag. Simone Maier-Hülle aus ihrer Beratungstätigkeit.



*Markus Reithofer*

Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS präsentierte eingangs einen Überblick über die Bedeutung sowie Rechtslage des Richtwertes seit seiner Begründung und die damit einhergehende tatsächliche Richtwertmietzinsentwicklung. In der Folge ging er auf die Voraussetzungen für eine die Vereinbarung eines Lagezuschlages und die tatsächliche Übung vor dem richtungsweisenden Erkenntnis aus 2017 ein. Die Gastreferenten hoben hervor, dass nach ständiger Praxis vor dem Erkenntnis 5 Ob 74/17v für die Vereinbarung eines Lagezuschlages neben der Schriftlichkeit die Hervorhebung einer zentralen Lage sowie gute Verkehrsanbindung als ausreichend erachtet wurde, soweit sich das Mietobjekt nicht in einem „Gründerzeitviertel“ befand. Sie betonten, dass nunmehr eine ausführlichere und gut dokumentierte Vereinbarung einzelner Kriterien für die Zulässigkeit eines Lagezuschlages unerlässlich sein wird.



*Andreas Grieb*

In der Folge präsentierte Mag. Andreas Grieb die bedeutsame höchstgerichtliche Entscheidung und damit einhergehende Änderung der Rechtslage sowie auch für die Praxis relevante grundlegend geänderte Lagezuschlagskarte aus 2018. Er erläuterte die vom OGH als wesentlich aufgezeigten sechs Wohnungsumgebungsfaktoren. Es wird sich – so Grieb – künftig erst zeigen, welche Rolle die aktuelle Lagezuschlagskarte einnehmen wird und ob Mietzinsüberprüfungsverfahren vermehrt angestrengt werden.



*Simone Maier-Huelle*

Die Anwältinnen Dr. Manuela Maurer-Kollenz und Mag. Simone Maier-Hülle sehen für die Vermieter konkreten Handlungsbedarf in der sorgfältigen Aufarbeitung der für den Lagezuschlag bedeutenden Faktoren und deren – auch in der Zukunft nachvollziehbaren – Dokumentation, damit man für allfällige gerichtliche Auseinandersetzungen zur Höhe des Mietzinses bestens gerüstet ist.



Zwischen den zahlreich erschienenen Hauseigentümern, Hausverwaltern, Immobilienmaklern und Beratern aus vielen Immobilienbereichen ergab sich im Anschluss an den Vortrag eine rege Diskussion aus vielen Blickwinkeln. Der Jour Fixe klang nach einem weiteren intensiven Meinungsaustausch der Gäste beim Buffet in gewohnt gemütlicher Atmosphäre aus.

Fotos: Walter J. Sieberer, Redaktion

*Dieser Artikel ist online auf [www.wirtschaftsanwaelte.at](http://www.wirtschaftsanwaelte.at) erschienen.*