

Lagezuschlag-NEU – Was dringend anzuraten ist

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



Das Immobilienrechtsteam der Müller Partner Rechtsanwälte Dr. Manuela Maurer-Kollenz und Mag. Simone Maier-Hülle sowie – neu im Team – Mag. Anna Schimmer

Nachdem der OGH mit dem umstrittenen Erkenntnis vom 20.11.2017, 5 Ob 74/17v, die bisherige Praxis zum Lagezuschlag verworfen hat, ist eine neue Herangehensweise bei der Ermittlung dieses wirtschaftlich bedeutenden Bestandteiles des im Vollenwendungenbereich des MRG geltenden Richtwertmietzinses gefordert.

Das Immobilienrechtsteam der Müller Partner Rechtsanwälte bestehend aus Rechtsanwältinnen und Partnerinnen Dr. Manuela Maurer-Kollenz und Mag. Simone Maier-Hülle sowie – neu im Team – Mag. Anna Schimmer sehen für betroffene Vermieter konkreten Handlungsbedarf in der sorgfältigen Aufarbeitung der für den Lagezuschlag vom OGH herausgearbeiteten bedeutenden Faktoren und deren – auch in der Zukunft nachvollziehbaren – Dokumentation.

Was konkret zu beachten ist

Nach erwähnter höchstgerichtlicher Judikatur kann die für die Berücksichtigung eines Lagezuschlags geforderte „Überdurchschnittlichkeit“ einer Lage (Wohnumgebung) nicht schon allein aus einem gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung höheren Grundkostenanteil der konkret zu bewertender Lage abgeleitet werden. Es bedarf vielmehr einer Prüfung, ob im konkreten Einzelfall die Lage (Wohnumgebung) der Liegenschaft, auf der sich eine Wohnung befindet, nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Lebens besser als die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) ist. Soweit, so unklar! Klar ist, dass die Gerichte in Zukunft mehr Umgebungsfaktoren differenzierter für die Beurteilung eines Lagezuschlags heranziehen werden. Welche Bedeutung dabei die aktuelle Lagezuschlagskarte aus 2018 einnehmen wird, bleibt noch abzuwarten.

Vertragsgestaltung – challenge accepted

Nach bisheriger ständiger Praxis vor dem richtungsweisenden Erkenntnis aus 2017 wurde für die Vereinbarung eines Lagezuschlages neben der Schriftlichkeit die Hervorhebung einer zentralen Lage sowie guten Verkehrsanbindung als ausreichend erachtet, soweit sich das Mietobjekt nicht in einem „Gründerzeitviertel“ befand. Nunmehr ist eine ausführlichere Vereinbarung einzelner Kriterien für die Zulässigkeit eines Lagezuschlags essenziell.

Es gilt bei Neuabschlüssen von Mietverträgen jedenfalls die sechs Wohnungsumgebungsfaktoren: öffentlicher Verkehr, Bildung, ärztliche Versorgung inkl. Apotheken, Geschäftslokale, Grünraum, Grundkostenanteil – konkret und ausführlich vertraglich zu präzisieren. Hinsichtlich der „Alt-Verträge“ bleibt abzuwarten, ob eine Mietzinsüberprüfungsflut auf die Vermieter zukommt – bisher ist eher ein Rückgang zu spüren – entwarnt RA Mag. Simone Maier-Hülle.

Gute Dokumentation unerlässlich

Eine gute Vereinbarung ist aber nur die „halbe Miete“: In einem späteren Prozess hat ein Sachverständiger die einzelnen Kriterien für die Beurteilung eines zulässigen Lagenzuschlags zu ermitteln. Da es einzig darauf ankommt, welche Gegebenheiten zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gegolten haben, ist eine laufende, mit jedem Vertragsabschluss zu aktualisierende Dokumentation der Umgebungsfaktoren für die Mietzinshäuser empfehlenswert. Dieser Mehrauswand wird sich bei einer späteren Prozessführung lohnen, wie RA Dr. Manuela Maurer-Kollenz betont, zumal nicht zu vergessen ist, dass nach wie vor die Präklusivfristen für einen unbefristeten Mietvertrag drei Jahre ab Vertragsabschluss und für einen befristeten Mietvertrag (sogar) 6 Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses gelten. Ob sich aus der aktuellen Rechtsunsicherheit ergibt, befristeten oder unbefristeten Mietverträgen künftig den Vorzug zu geben, ist im Einzelfall zu beurteilen.

www.mplaw.at

Foto: Walter J. Sieberer

Dieser Artikel ist online auf www.wirtschaftsanwaelte.at erschienen.