PRESSEINFORMATION

Dos and Don'ts beim Lagezuschlag

Das 32. bpv Hügel-Breakfast Briefing befasste sich mit dem Lagezuschlag beim Richtwertmietzins.

13. Juni 2019. Dr. Michaela Pelinka, Partner von bpv Hügel, und Frieder Tim Heissenberger von Heissenberger & Rainer Immobilien GmbH informierten beim 32. bpv Hügel-Breakfast Briefing zur Überprüfung des Lagezuschlags und seinen neuen Kriterien durch letzte Entscheidungen, um drohende Ansprüche frühzeitig zu erkennen und sie schlimmstenfalls im Überprüfungsverfahren effektiv und souverän abzuwehren.

Vermieter sind im Detail oft komplizierten Mietzins-Regimen unterworfen. Gerade hinsichtlich Altbauwohnungen sind die komplexen Bestimmungen zum Richtwert zu beachten, die den Vermieter in vielerlei Hinsicht einschränken. Umso kontroverser war die Entscheidung des Obersten Gerichtshofs, mit der er das bestehende System des Lagezuschlags beim Richtwertmietzins umgestoßen hat. Die Folgen dieser Entscheidung sind vielfältig und nicht zu unterschätzen - denn oftmals sind es ebendiese Zuschläge, welche das sprichwörtliche "Kraut" fett machen, und denen bei der Vermietung eine maßgebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt.

Dorn im Auge des Obersten Gerichtshofs war die bisherige, ausschließliche Betonung eines höheren Grundkostenanteils gegenüber einer Normwohnung. Seiner Ansicht nach reicht dies nicht aus, um die vom Richtwertgesetz geforderte "überdurchschnittliche Lage" zu rechtfertigen. Vielmehr ist im Einzelfall zu prüfen, ob nach der Lebenserfahrung eine Wohnumgebung im Hinblick auf Kriterien wie öffentliche Verkehrsmittel, Bildungseinrichtungen, Grünraum und ärztliche Versorgung besser als die durchschnittliche Lage ist.

Die Unsicherheiten, die sich seither erheben, machen eine umfassende Dokumentation der Umstände bei Vertragsabschluss notwendig. Vieles in diesem Bereich ist außerdem noch im Fluss, wie aktuelle Entscheidungen zeigen.

Auch die Lagezuschlagskarte der MA 25 wurde gemeinsam thematisiert und auf ihre Praxistauglichkeit geprüft. Anhand von Fallbeispielen wurden die Auswirkungen auf den Mietmarkt und die abgeleiteten Auswirkungen auf den Eigentumsmarkt dargestellt und diskutiert.

Über Dr. Michaela Pelinka

Michaela Pelinka ist auf M & A, Gesellschafts- und Handelsrecht, Liegenschafts- und Mietrecht spezialisiert. Sie ist seit 2009 Rechtsanwältin bei bpv Hügel und seit 2015 Partner. Sie ist Lektorin am bfi Wien und hält regelmäßige Vorträge zum Immobilienrecht. Zahlreiche Beiträge in Fachzeitschriften und Publikationstätigkeit runden ihre Tätigkeit ab.

Über Frieder Tim Heissenberger

Frieder Tim Heissenberger ist Geschäftsführer bei Heissenberger & Rainer Immobilien GmbH und war zuvor Head of Transactions bei IMMOFINANZ AG.

Über bpv Hügel

bpv Hügel berät als eine der führenden Rechtsanwaltskanzleien Österreichs nationale und internationale Mandanten aller Branchen. Sie gilt als erste Beratungsadresse für hochkomplexe Mandate, deren Bearbeitung spezialisierte Steuer- und Rechtskenntnisse, langjährige Erfahrung und wirtschaftliches Verständnis voraussetzt. Mit dem Brüsseler Büro verfügt bpv Hügel über ein direkt bei den europäischen Institutionen angesiedeltes Kompetenzzentrum für allgemeines EU-Recht, europäisches Kartell- und Regulierungsrecht. bpv Hügel ist Mitglied der Allianz "bpv LEGAL" mit Büros in Bratislava, Bukarest, Budapest und Prag und bietet damit maßgeschneiderte Lösungen in ganz CEE. Darüber hinaus bestehen langjährige Kooperationen mit führenden internationalen Anwaltskanzleien. Die Full-Service-Kanzlei wurde 1979 gegründet und ist in Österreich mit Büros in Wien, Mödling und Baden vertreten, wo sie rund 100 Mitarbeiter beschäftigt, darunter rund 50 Juristen.

Rückfragen

bpv Hügel Rechtsanwälte GmbH
Mag. Martina Büchele
Head of PR and Communications
T: +43 1 260 50-909
E: martina.buechele@bpv-huegel.com
<http://www.bpv-huegel.com>