

8. bis 10. Mai 2017: TULBINGERKOGEL

So schnell ist ein Jahr vergangen – und doch: „Die Zeit verweilt lange genug für denjenigen, der sie nutzen will“ (Leonardo da Vinci). Und die Zeit haben die Teilnehmer am heurigen Seminar aus Wohn- und Mietrecht im Berghotel Tulbingerkogel jedenfalls wieder genutzt – durch die hochwertigen Vorträge, die Diskussionen, den gegenseitigen Austausch. Daneben blieb auch noch ein wenig Zeit, um das Wiedersehen, das gute Essen und die Freizeitmöglichkeiten im und ums Hotel zu genießen.

Der Präsident des OGH Dr. *Eckart Ratz* war zu unserer Freude auch heuer wieder Ehrengast und eröffnete das Seminar am Montag mit einleitenden Worten: Anforderungen und Fachwissen seien für die Richter im Wohnrechtsbereich sehr hoch. Eine Spezialisierung sei damit notwendig. Dies spiegle sich im jährlich breiten Spektrum des Seminarprogramms wider, ebenso wie durch die hochrangigen Seminarteilnehmer und Gäste.

Univ.-Prof. DDr. *Christoph Grabenwarter* (u.a. seit 2005 Richter des VfGH und seit 2008 Universitätsprofessor für Öffentliches Recht/Wirtschaftsrecht/Völkerrecht an der WU Wien) begann danach mit seinem Vortrag zum Parteiantrag auf Normenkontrolle im Bestandrecht. Nach allgemeinen Ausführungen zum Gesetzesprüfungsverfahren vor dem VfGH – seit 1.1.2015 sind auch erstinstanzliche Gerichte antragslegitimiert - folgte die detaillierte Darstellung des Parteiantrages auf Normenkontrolle, der von einer Einzelperson in bestimmten Verfahren eingebracht werden kann. Thema waren nicht nur die formell und inhaltlich strengen Anforderungen und Voraussetzungen, sondern auch damit zusammenhängende Fragen der Praxis – etwa die wechselseitigen Mitteilungspflichten zwischen Gericht und VfGH, aber auch, dass der VfGH eine Gerichtsentscheidung in der Sache nicht

abwarten müsse. Komme der VfGH zu einem aufhebenden Erkenntnis, seien alle Gerichte und Verwaltungsbehörden (nur) an den Spruch gebunden. Abschließend wurden speziell zum Bestandrecht noch aktuelle Entscheidungen des VfGH sowie Themen derzeit anhängiger Verfahren referiert.

VPdOGH Dr. *Elisabeth Lovrek* setzte am Montagvormittag auf hohem Niveau fort und trug „Verbraucherrechtliche Aspekte im Bestandrecht“ vor. Die Bedeutung von KSchG (u.a. Unternehmer- und Verbraucherbegriff sowie Rücktrittsrechte) und Unionsrecht seien nunmehr auch im Bestandrecht angekommen. Aufgrund des jeweiligen Inkrafttretens gelte das KSchG (BGBl 1979/40) aber nicht für Mietverträge vor 1.10.1979 und die Klausel-RL (93/13/EWG) erst ab 31.12.1995. Die Klausel-RL enthalte nur Mindeststandards und keine Vollharmonisierung und gelte nur für Nebenleistungen. Zwingend in der Klausel-RL sei aber das Transparenzgebot (welches wiederum auch für Hauptleistungen gelte!) und gemäß Art. 4 (2) das Verbot einer geltungserhaltenden Reduktion. Das bedeute, dass Klauseln bei Unzulässigkeit komplett wegfielen, um einen Abschreckungseffekt auf Unternehmer zu bewirken. Im Vortrag wurden bezughabende OGH-Entscheidungen dargestellt und zuletzt verfahrensrechtliche Fragen diskutiert wie die amtswegige Wahrnehmung der Verbrauchereigenschaft oder die Wahrnehmung unzulässiger Klauseln.

Montagnachmittag startete der erste Teil des traditionellen Judikatur-Teiles „Neues vom OGH (WEG, Verfahrensrecht)“ in heuer neuer Besetzung durch Mag. *Judith Siegmund* und Mag. *Ruth Vospernik*. Anerkennung wurde dem vormaligen Vortragenden Dr. *Peter Kovanyi* ausgesprochen. Die neuen Vortragenden machten ihre Sache mit viel Herz und sehr gut. Dankenswerterweise wurde auch heuer eine umfänglich ausgearbeitete Vortragsunterlage für die Teilnehmer erstellt, da der Umfang der interessanten Judikatur in der vorgegebenen Vortragszeit nicht unterzubringen ist.

Auch am Dienstag waren mit viel Freude Ehrengäste zu begrüßen: die VPdOLG Wien Dr. *Waltraud Berger* und die Präsidentin des LGZ Wien HR Dr. *Marlene Perschinka*.

Den Dienstag eröffnete SenRat iR Dr. *Peter Heindl* mit seinem Vortrag zu „Betriebskosten im MRG“. Während im Vollenwendungsbereich des MRG in § 21 MRG eine taxative Auflistung der zulässigen Betriebskosten und öffentlichen

Abgaben enthalten sei, liege es außerhalb des MRG und im Teilanwendungsbereich am Vermieter, entsprechende Vereinbarungen zu treffen. Der Vortrag widmete sich der Darstellung der umfangreichen Judikatur zu den Tatbeständen des § 21 MRG, zu Fragen der Pauschalverrechnung nach § 21 Abs 3 MRG und zum Thema der Gemeinschaftsanlagen nach § 24 MRG. Letztlich wurde noch die ÖNORM A4000 angesprochen. Diese enthalte Empfehlungen für ordentliche Abrechnungen im gesamten Wohnrecht (in einer Dreiteilung von Belegsammlung, Langfassung und Kurzfassung). Obwohl seit 1997 eine Verordnungsermächtigung in § 21 Abs 6 MRG enthalten sei, gäbe es aber bis heute keine tatsächlich dazu erlassene Verordnung.

Im Anschluss brachte Prof. Dr. *Arnold Mettnitzer* (studierter Theologe; ehem. Priester; nunmehr verheiratet und u.a. tätig als Psychotherapeut, Vortragender in der Erwachsenenbildung und als freier Mitarbeiter des ORF) zum Thema „Der Mensch ist des Menschen beste Medizin, das beste Maß ist die Liebe“ (Paracelsus) die Bedeutung der Sprache dar. Menschen könnten nicht nicht kommunizieren. Menschen müssen miteinander, Menschen brauchen einander. Worte die von und zu Herzen gehen, können heilen. Richtig zu sprechen, bedeute richtig zu leben. Dabei zeichnete er fünf Dimensionen der menschlichen Sprache auf: die Körpersprache, die deskriptive, normative und kurative Sprache sowie das „beredete“ Schweigen. Unvorhergesehene Schwierigkeiten im Leben sollten Vorrang haben, auch wenn sie die eigene Ordnung anfänglich durcheinander brächten. Die täglichen Glücks- und Freudenmomente bewusster wahrzunehmen, etwa vor dem Schlafengehen, stärke zudem das innere Wohlbefinden.

Am Dienstagnachmittag führte Mag. *Andrej Grieb* bewährt durch den zweiten Judikatur-Teil „Neues vom OGH (ABGB, MRG)“, wobei auch er wieder in einem Skriptum die Gesamtdarstellung der wichtigsten neuen Entscheidungen den Seminarteilnehmern zur Verfügung stellte.

Am frühen Dienstagabend startete Mag. *Markus Reithofer* MSc (Immobilientreuhänder und Jurist; Allg. beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger; u.a. Kursleiter am WIFI Wien) mit einem Workshop zum Thema „Das Gründerzeitviertel am Prüfstand“. Zu § 16 Abs 4 MRG iVm § 2 Abs 3 RichtWG wurden die einzelnen Tatbestandselemente und Wortdefinitionen erörtert. Die aktuellen Entscheidungen zum Thema - OGH 5 Ob 188/14d und VfGH G 673/2015 –

wurden skizziert. Danach wurden offene praktische Fragen zur Diskussion gestellt: Wie ist mit Kriegsschäden und Wiederaufbauten umzugehen? Wie mit innen durchgehend sanierten Häusern mit dann neuer Raumstruktur? Wie mit bereits abgerissenen Häusern und Neubauten? Wie mit Bebauungen erst nach 1917? Wie ist die „Durchschnittlichkeit“ zu definieren – durch ein Abstellen auf ganz Wien oder nur auf den jeweiligen Bezirk (dazu sei derzeit eine Revision beim OGH anhängig). Letztlich wurde auch die Frage diskutiert, wie die Grenzziehung zur Ermittlung der jeweiligen „Wohnumgebung“ erfolgen könne.

Die Fachgruppe Wohn- und Mietrecht sieht dabei die sog. Zirkelmethode kritisch. Eine Variante für das Gericht könnte sein, dem Sachverständigen vorab aufzutragen, eine Definition der konkreten Wohnumgebung vorzuschlagen und dann den Parteien eine Äußerung dazu einzuräumen. Der weitere Auftrag an den Sachverständigen zur Gutachtenserstellung sollte dann eine konkrete Festlegung der zu prüfenden Wohnumgebung durch das Gericht enthalten, vor allem wenn die Abgrenzung strittig bliebe.

Den Mittwoch eröffnete Rechtsanwalt Dr. *Erich Kafka* mit seinen Ausführungen zur „Zeit im Wohnrecht: Verjährung, Verfristung und Verschweigung“. Sechzehnmal benutze das MRG das Wort „Zeit“. Dennoch liege die Bedeutung wesentlich höher. Nach allgemeiner Darstellung wurden drei Fallkonstellationen aufgeworfen: 1. Steht es der Wirksamkeit der gesetzlichen Mindestbefristung des § 29 Abs 1 Z 3 lit b MRG entgegen, wenn die schriftliche Ausfertigung des Mietvertrages – wie häufig in der Praxis – erst einige Tage nach dem vereinbarten Beginn des dreijährigen Mietverhältnisses unterschrieben wird? Der Gesetzestext spräche für ein Abstellen auf die Vereinbarung. Eine Revision sei derzeit dazu beim OGH anhängig. 2. Beginnt die sechsmonatige Verlängerung der Präklusivfrist bei befristeten Mietverhältnissen nach § 16 Abs 8 MRG mit Zustellung der Klage, welche eine Aufklärungserklärung nach § 1118 ABGB enthält, oder erst mit Rechtskraft des Räumungsurteiles zu laufen? Diese Frage sei zu OGH 5 Ob 71/15z behandelt worden. 3. Ein Liegenschaftseigentümer schließt einen wirksam auf drei Jahre befristeten Mietvertrag und verkauft das Bestandsobjekt oder die Liegenschaft noch innerhalb der Befristung an einen Dritten. Wann beginnt die sechsmonatige Fristverlängerung des § 16 Abs 8 MRG zur Antragstellung gegen den Veräußerer zu

laufen? Wohl ab dem Zeitpunkt des Vertragsüberganges auf den Erwerber. Rechtsprechung des OGH liege dazu noch nicht vor.

Mag. *Markus Reithofer* MSc brachte Mittwochvormittag seinen weiteren Beitrag zum heurigen Seminar – einen Vortrag zur „Mietzinsbildung bei gefördertem Wiederaufbau nach Kriegsschäden“ (siehe auch *immolex* 2016, 214). Zwischen 12.4.1944 und 28.3.1945 habe es auf Wien 53 größere Bombenangriffe gegeben, wobei die größten Schäden in der Innenstadt eingetreten seien. Praktische Schwierigkeit heute sei der Nachweis, welche Gebäudeteile nach dem 2. Weltkrieg gefördert instandgesetzt, wiedererrichtet oder neu geschaffen worden seien, da Pläne und Aufzeichnungen oft nicht oder nur unzureichend vorhanden seien. Österreichweit seien zwischen 1948 und 1967 mit Hilfe des WWF 122.000 Wohnungen neu errichtet und 76.000 Wohnungen instandgesetzt worden. Eine allfällige Förderung habe dabei Einfluss auf den Anwendungsbereich des MRG (vgl. etwa § 1 Abs 4 Z 1 und Z 3 MRG; § 58 Abs 4 MRG). Bei Prüfung von Mietzins in solchen Fällen sei u.a. der Zerstörungsgrad maßgeblich (siehe etwa Bauakt oder Kriegsschädenkataster), die zum Zeitpunkt des Einbringens eines Förderansuchens geltende Fassung des WWG (1948; 1952; bzw Novellen 1954 und 1967) und ob bzw. wann eine vorzeitig begünstigte Rückzahlung stattgefunden habe (jeweils Anfrage an das Wirtschaftsministerium). Eine vorzeitig begünstigte Rückzahlung nach dem RBG 1971 (Rückzahlung bis 31.12.1982, Ansuchen bis 30.9.1982) ermächtige zur Vorschreibung eines freien Mietzinses. Eine solche Rückzahlung nach dem RBG 1987 (Ansuchen bis 31.12.1988) zur Anwendbarkeit eines angemessenen Mietzinses. Der Vermieter müsse dabei im Verfahren den Ausnahmetatbestand einer Förderung behaupten. Eine allfällige amtswegige Erörterungspflicht mag für den Richter nur bei Aktenkundigkeit solcher Tatsachen eintreten.

Den heurigen Seminarabschluss bildete die Wahl des Fachgruppenvorstandes der Fachgruppe Wohn- und Mietrecht. Bestätigt wurden dabei Mag. *Julia Kainc* (LGZ Wien) als Obfrau, Mag. *Andrej Grieb* (LGZ Wien) als 1. Obfraustellvertreter und Mag. *Dagmar Felbab* (LGZ Wien) als 2. Obfraustellvertreterin. Als weitere Vorstandsmitglieder wurden gewählt: HrdOGH Dr. *Johann Höllwerth*, Dr. *Klaus*

Stockinger (LG Linz), Dr. *Erwin Pribitzer* (BG Favoriten) und Mag. *Veronika Bayer* (BG Innere Stadt Wien).



Die nächsten Veranstaltungen der Fachgruppe Wohn- und Mietrecht:

- 11.10.2017: Herbstforum in Linz
- 07.-09.05.2018: Tulbingerkogel

Mag. Dagmar Felbab (LGZ Wien)