



Recht so!

Was der Immobilien-Rechtsexperte rät. Von Thomas In der Maur

Zeit der Aufklärung

INFORMATION. Worauf ein Makler einen Wohnungsverkäufer aufmerksam machen muss.

Die Eigentümerin eines Einfamilienhauses beauftragt einen Makler mit der Suche nach einem Mieter. Ihre Mietzinsvorstellungen betragen rund 1450 Euro zuzüglich 500 Euro an Betriebskosten. Wie die Gerichte später feststellen werden, liegt sie mit ihren Erwartungen durchaus im Bereich der Ortsüblichkeit.

Der Makler präsentiert einen Mieter, der nur zur Zahlung eines Mietzinses von 1150 Euro bereit war. Nach einigem Überlegen stimmt die Eigentümerin der Vermietung zu. Den Mietvertrag unterschreibt sie in den Räumlichkeiten des Maklers, nachdem ihr dieser zuvor versichert, es handle sich um einen ganz normalen Mietvertrag. Bei Studium des Vertrags kommt die Eigentümerin aus dem Staunen nicht heraus: Der Mietzins von 1150 Euro ist ein Pauschalmietzins inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer, die Laufzeit des Vertrags unbefristet und die Vollenwendbarkeit des MRG vereinbart. Die Eigentümerin verliert jede Freude an ihrer Liegenschaft und verschenkt diese.

Allerdings klagt die Eigentümerin den Makler auf 180.000 Euro an Schadenersatz. Der Sachverständige stellt fest, dass die Liegenschaft belastet mit dem Mietrecht nahezu unverkäuflich ist. Er stellt drei verschiedene Schadensberechnungen an, die Wertminderungen zwischen 140.000 und 180.000 Euro ergeben. Potenzielle Käufer könnten weder mit einer Eigennutzung noch mit angemessenen Erträgen rechnen.

Nachdem die beiden ersten Instanzen der Eigentümerin Recht gaben, ging es vor dem Obersten Gerichtshof (OGH) im Wesentlichen noch um zwei Rechtsfragen. Die eine Frage beantwortete der OGH eindeutig: Der Makler wäre jedenfalls verpflichtet gewesen, die in Immobilienangelegenheiten unerfahrene Eigentümerin über die wirtschaftlich besonders wichtige Möglichkeit einer Befristung des Mietverhältnisses verständlich aufzuklären.

Besonders interessant war die Lösung der Frage, ob das Verschenken der Liegenschaft irgendeine Bedeutung für den Schadenersatzanspruch gehabt hat. Noch dazu ist es dem Nachfolger im Eigentum gelungen, den Mieter recht rasch wieder loszuwerden. Aber auch diese Frage beantwortete der OGH eindeutig. Der Schaden durch einen unbefristeten Mietvertrag zu unangemessenen Konditionen ist bereits zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses eingetreten, sodass es irrelevant bleibt, wie sich die Sache danach weiterentwickelt hat. ●

Mag. Thomas In der Maur ist Immobilienexperte der Anwaltskanzlei Höhne, In der Maur & Partner in Wien. www.immobiliengrecht.at

Recht kurz

+++ Höhere Spekulationsbesteuerung
Gewinne aus dem Verkauf von Liegenschaftsvermögen innerhalb der Spekulationsfrist unterliegen der Einkommensteuer. Die Frist beträgt grundsätzlich zehn Jahre, bei begünstigter Absetzung von Herstellungsaufwendungen 15 Jahre. Bei privat als Hauptwohnsitz genutzten Wohnungen verkürzt sich die Frist auf zwei Jahre. Mit Wirksamkeit ab der Veranlagung für 2007 gibt es wesentliche Änderungen bei der Berechnung des Spekulationsgewinns. Bereits geltend gemachte Abschreibungsbeträge oder Teilabsatzbeträge für Instandsetzung und Herstellung sowie die abgesetzte AfA sind bei der Gewinnermittlung wieder hinzuzurechnen, sodass die Spekulationssteuer wesentlich höher wird.

+++ Strengeres Bauträgervertragsgesetz
Das Bundesministerium für Soziales und Konsumentenschutz beharrt auf seiner Forderung, bei der Reform des Bauträgervertragsgesetzes eine Fertigstellungsgarantie zu verankern. Gefordert wird auch eine Rücktrittsfrist von drei Monaten.

