

Recht so!

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

Optionshandel mit Wohnungen

MIETRECHT. Wie viel Sie als Mieter für das Vorkaufsrecht auf eine Wohnung herausholen können.

Mietverträge nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht (z. B. Genossenschaftswohnungen) unterscheiden sich von Mietverträgen nach dem Mietrechtsgesetz unter anderem dadurch, dass zwischen Vor- und Nachmietern im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht Ablösen in größerem Umfang zulässig sind. So kann beispielsweise der Vermieter vom Nachmieter den Ersatz der Bau- und Grundkostenbeiträge (gemindert um eine jährliche Abschreibung) verlangen. Eine besondere Spezialität des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts sind Anwartschafts- und Optionsrechte auf den Erwerb der gemieteten Wohnung in das Eigentum, sobald eine im Vertrag vereinbarte Frist ab der ersten Vermietung abgelaufen ist. Wie viel nun ein Vermieter von seinem Nachmieter für die Übertragung der Anwartschaft auf Eigentumsübertragung verlangen darf, beschäftigt die Gerichte immer wieder. Fraglich ist nämlich, ob das Ablöseverbot des Mietrechtsgesetzes auch auf Zahlungen anzuwenden ist, die wegen der Übertragung der Anwartschaft auf Wohnungseigentum geleistet werden. Ohne Zweifel ist die Anwartschaft auf den begünstigten Erwerb von Wohnungseigentum ein Vermögenswert, für den ein Vermieter für den Fall der Übertragung auch tatsächlich eine Ablösezahlung vereinbaren kann. Die entscheidende Frage ist allerdings, ob der Vermieter bezüglich der Höhe des

Entgelts an einen objektiven Wert des Anwartschaftsrechts gebunden ist oder aber – ähnlich wie ein Verkäufer der Wohnung – den Preis dafür frei bilden kann.

Nach einer aktuellen Entscheidung des Obersten Gerichtshofs ist der Vermieter in der Preisgestaltung nur dann frei, wenn er seinem Nachmieter über ein bloßes

Anwartschaftsrecht hinaus ein gegen den Liegenschaftseigentümer auch einklagbares Recht auf Einräumung von Wohnungseigentum übertragen kann. Wer nur ein bloßes Anwartschafts- oder Optionsrecht ohne klagbare Zusage zur Wohnungseigentumsbegründung übertragen kann, muss sich mit einem objektiv zu ermittelnden Wert des Optionsrechts begnügen. Die Bestimmung über unzulässige Ablösen im Mietrecht hat nämlich zum Grundsatz, dass jeder Zahlung des Nachmieters eine gleichwertige Gegenleistung des Vermieters gegenüberstehen muss. Die Gleichwertigkeit ist dabei nach objektiven Kriterien zu ermitteln. ●

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

Recht kurz

+++ Haftung des Bauherrn

Trotz Bestellung eines Baustellenkoordinators haftet ein Bauherr für Unfälle auf der Baustelle selbst, wenn in der Phase vor Beginn der Bauarbeiten kein Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan erstellt wurde.

+++ Kündigung wegen Untervermietung?

Eine unzulässige Untervermietung stellt einen Kündigungsgrund nach dem MRG dar. Dieser Kündigungsgrund liegt aber nicht vor, wenn der Hauptmieter den Untermietvertrag vor Zustellung der Kündigung selbst bereits gekündigt hat und damit letztlich auch erfolgreich bleibt.



ILLUSTRATION: JÖRG WOLLMANN