

# FALLGRUPPEN NACH DR WÜRTH

23.3.2010

Mag Nadja Shah, MVÖ

# Basisannahme



- 5 Jahresverträge
  - Verträge über das Grundstück zum Zweck ein haus zu errichten
  - Ausschluss des Entschädigungsanspruchs
  - Abrissklausel bei Vertragsauflösung
- 
- **ACHTUNG:** Würth – Gutachten bietet nur eine Leitblanke / zeigt nur grundsätzliche Rechtswege auf – die individuelle Vertragssituation ist immer zusätzlich zu prüfen, insbesondere dort wo die Häuser verkauft wurden und nun neue Vertragspartner neue Verträge abgeschlossen haben

# Allgemein

- Wenn Vertragszweck = Hauserrichtung – dann (Flächen-)Miete liegt vor – keine Pacht
- Grundstücksmiete unterliegt grundsätzlich nur dem ABGB, dh
  - ▣ Unbefristete Verträge = jederzeit kündbar
  - ▣ Befristete Verträge = vorzeitige Kündigung nur im Einvernehmen –Befristung gilt
  - ▣ Keine Grenzen bei Befristungsdauer/Kettenverträgen zulässig
  - ▣ Kein gesetzliches Eintrittsrecht in den Vertrag
  - ▣ Kein gesetzliches Weitergaberecht
  - ▣ Keine Zinsbeschränkungen (ausser: Wucher, laesio enormis)

# Sonderfall Superädifikat

- Mietzweck: Gebäudeerrichtung
  - ▣ Grundeigentümer A – Gebäudeeigentümer B
    - = Superädifikat / öffentlich sichtbar erst mit 1. Weitergabe des Gebäudes durch Urkundenhinterlegung im Grundbuch
- OGH Judikatur: bei Superädifikaten gilt Mietrechtsgesetz analog entsprechend § 1 MRG
  - ▣ HIER : vergleichbar die Vermietung eines Einfamilienhauses
- Mögliche Unterscheidung (in Würth-Gutachten nicht eindeutig getrennte Fallgruppen)
  - ▣ Erster Vertragsabschluss – Verlängerung
    - Im zeitlichen Zusammenhang zu Hauserrichtung
  - ▣ Hausverkauf – Neuabschluss - Verlängerung

# Heikle Fälle - Abgrenzungsfragen

- Verträge, die vor dem Stichtagen abgeschlossen wurde mit Bauten, die nach den Stichtagen errichtet wurden – Beispiel
  - ▣ Vertrag abgeschlossen vor 1.1.1968 – Haus errichtet nach dem 31.12.1967/ Datum Baubewilligung
  - ▣ Vertrag abgeschlossen vor dem 1.1.1982 – Haus errichtet nach dem 31.12.1981/ Datum Baubewilligung
- UND – Bauten die vor dem Stichtag errichtet wurden, aber mit Verträgen die nach dem Stichtag abgeschlossen wurden
  - ▣ Haus errichtet 1969 - Vertrag abgeschlossen 2003
- Im Würth Gutachten 2. Teil wird zT auf die Benützungsbewilligung/Bezug abgestellt – unklar warum?
- DAHER: Grundsätzlich muss man bei Rechtsstreit jeden Fall einzeln prüfen

# Fallgruppen Vertragsdauer I nach Datum der Baubewilligung des Hauses

## A) Erstmalige Verträge abgeschlossen vor dem 1.1.1968

- ▣ 5 Jahresverträge waren unwirksam
- ▣ Verlängerungen sind daher auch unwirksam

## B) Erstmalige Verträge 1.1.1968 – 31.12.1981

- ▣ mit Wohnbauförderung
  - ▣ einmalig 5 Jahre wirksam, Verlängerung bewirkt unbefristetes Verhältnis
- ▣ ohne WBF
  - ▣ Ohne Schutz, außer es gab eine Verlängerung nach dem 31.12.1981 – dann gilt C

# Fallgruppen Vertragsdauer II

C) Verträge 1.1.1982 –  
31.12.2001

- Kündigungsschutz (KS)  
wie Einfamilienhaus
  - ▣ Unbeschränkte Dauer
  - ▣ Kettenverträge erlaubt
  - ▣ Förderungen für  
Vertragsdauer  
unbeachtlich
- *NEU: Stillschweigende  
Verlängerung nach  
31.12.2001 – auch KS 1  
Ob 180/09s*

D) Verträge ab 1.1.2002

- Bei WBF 1968 MRG  
vollanwendbar
  - ▣ Befristung muss  
individuell geprüft werden,  
kann uU wirksam sein
- Ansonsten nur ABGB  
anwendbar - keine  
Schranken vorhanden
- Ausnahme: Verlängerung!  
Siehe C)

# Höhe des Mietzinses

- Gesetzliche Schranken kennt nur die WBF 1968
- Nach dem Mietengesetz unklare Äußerungen von Würth
- Nach dem Mietrechtsgesetz und dem ABGB gibt bei Ein/ Zweifamilienhäusern es KEINE Grenze für die Höhe außer Wucher, laesio enormis und Sittenwidrigkeit
  - Zur Sittenwidrigkeit: könnte vorliegen, wenn Miete unter Druck unangemessen hoch angesetzt wird – Kernfrage: welcher Maßstab wird angelegt?
    - Heute/ Damals
    - Wertsteigerungsanteil der „Mietergemeinschaft“



# Mündliche Zusagen



- ACHTUNG: Konsumentenschutzgesetz ist 1979 in Kraft getreten
  - mE: Abrissklauseln wären KSchGwidrig aber auch nach § 879 Abs 3 gröblich beachteiligend
    - Klauseln dieser Art in Verträgen nach 1978 sind mE unwirksam – Bei Nichtverlängerung besteht daher Kostenersatzanspruch hinsichtlich des Restwerts

# Mietvertragsübertragungen

## □ In der Familie

- Im Todesfall treten Angehörige seit 1.1.1982 in bestehende Verträge ein - § 14 MRG (dringendes Wohnbedürfnis und gemeinsamer Haushalt!)
- Nach ABGB übernehmen die Erben die Mietrechte, allerdings gilt hier kein Kündigungsschutz – daher problematisch
- Unter Lebenden grundsätzlich kein gesetzliches Abtretungsrecht vorhanden (ACHTUNG im Würth-Gutachten liegt meines Erachtens eine falsches Zitat vor)
  - Hier muss ausdrückliche Zustimmung des Stiftes vorliegen

# Sammelklage

- Was soll eingeklagt werden?
  - Mietzins
  - Vertragsdauer
  - Schadenersatz
- Notwendig sind gleichgelagerte Sachverhalte
  - zB Identität der Rechtslage bei Vertragsabschluss
- Derzeit keine Rechtsgrundlage – Hilfskonstrukt:
  - Der Geschädigte tritt seine Ansprüche einem Organisator der Sammelklage wie etwa dem VKI ab. Dieser bringt mehrere Fälle gebündelt in einem Verfahren vor das Gericht.

# Erfolgreiche Strategie



- Einheitliches Ziel – Lösungsorientierung!
  - ▣ – unabhängig von den möglichen Rechtsansprüchen einzelner
- Gemeinsame Vorgangsweise
  - ▣ Kein „Ausscheren“ – keine Zersplitterung
- Solidarität und Entschlossenheit
- Ausdauer
- Effizienter Informationsfluss und Entscheidungsmechanismen