

# Mietzinsüberprüfungsverfahren für VermieterInnen



Immobilien

Auswirkungen der neuen Entscheidung zum Lagezuschlag (5 Ob 44/17v)

Topaktuell



RA Mag. RICHTER

JOKLIK KATARY RICHTER RAe



04. Dezember 2018, Wien  
29. Mai 2019, Wien  
jeweils von 9.30 – 13.00 Uhr



**ARS**  
AKADEMIE  
FÜR RECHT,  
STEUERN &  
WIRTSCHAFT

Von den Besten lernen.

# Mietzinsüberprüfungsverfahren für VermieterInnen

Auswirkungen der neuen Entscheidung zum Lagezuschlag (5 Ob 44/17v)

## IHR NUTZEN

Immer öfter lassen MieterInnen den Mietzins gerichtlich überprüfen, die diesbezüglichen Verfahren bei Schlichtungsstelle und Gericht nehmen stetig zu.

Neben den etablierten Mieterschutzvereinigungen, die in solchen Verfahren MieterInnen begleiten, treten nun auch vermehrt und aktiv sogenannte Prozessfinanzierer auf, die ihr Geschäftsmodell darauf aufbauen, von Mietzinsüberprüfungen durch Verrechnung eines prozentuellen Anteils des erstrittenen Betrags zu profitieren.

In diesem Seminar erfahren Sie, wie Sie als VermieterIn richtig reagieren sollten, wenn Sie mit solchen Ansprüchen konfrontiert werden. Themen sind nicht nur die mietrechtlichen Grundlagen der Mietzinsbildung und Mietzinsüberprüfung, sondern vor allem auch, wie Sie aus Vermietersicht strategisch am besten mit solchen Verfahren umgehen und Ihre Position optimieren können.

Eine neue Entscheidung des OGH zum Lagezuschlag sorgt seit Beginn des Jahres für Diskussionen und könnte erhebliche Auswirkungen auf die bisherige Praxis haben. Im Seminar soll auch diese für Mietzinsüberprüfungsverfahren wichtige Entscheidung und ihre möglichen Auswirkungen auf die Praxis genauso besprochen werden, wie die Reaktionsmöglichkeiten des Vermieters / der Vermieterin.

**Informieren Sie sich rechtzeitig bei unserem Experten, wie Sie als VermieterIn kostspielige Fehler vermeiden und strategisch richtig reagieren!**

## VORTRAGENDER



### RA Mag. Daniel Richter

Rechtsanwalt bei Joklik Katary Richter Rechtsanwälte mit Tätigkeitsschwerpunkten im Miet- und Immobilienrecht; begleitet Mandanten regelmäßig bei der Entwicklung von Immobilienprojekten im Altbau und bei Dachausbauten als Berater und Treuhänder; Autor von Fachpublikationen im Mietrecht; trägt regelmäßig zu immobilienrechtlichen Themen vor u. a. an der Universität Wien, der Donau Universität Krems, der FH Wiener Neustadt und bei der ARS.

## WER MUSS INFORMIERT SEIN

- ✓ *ZinshauseigentümerInnen | ImmobilieninvestorInnen*
- ✓ *ImmobilienentwicklerInnen | Immobilienunternehmen*
- ✓ *Immobilienverwaltungen, Family Offices | ImmobilienmaklerInnen*
- ✓ *RechtsanwältInnen und RechtsanwaltsanwärterInnen*

## SEMINARINHALTE

### ■ Mietrechtliche Grundlagen der Mietzinsüberprüfung

- Vorschriften über die Mietzinsbildung und deren Anwendbarkeit
- Notwendige Erhebungen des Vermieters / der Vermieterin bei Verfahrenseinleitung
- Beurteilung von Zu- und Abschlägen, Lagezuschlag
- Förderungsrechtliche Anknüpfungspunkte für die Anwendung des MRG
- Verzicht auf Mietzinsüberprüfung möglich?
- Anknüpfungspunkte für Vereinbarung angemessenen Mietzins
- Frist für die Geltendmachung der Mietzinsüberprüfung, Präklusion

### ■ Neue Entscheidung des OGH zum Lagezuschlag (5 Ob 44/17v)

- Besprechung des Inhalts und der praktischen Auswirkungen der Entscheidung
- Konsequenzen für die aktuelle Praxis
- Bisherige Erfahrungen mit der neuen Entscheidung

### ■ Verfahrensablauf und Strategien

- Verfahren vor der Schlichtungsstelle
- Mietrechtliches Außerstreitverfahren
- Anrufung des Gerichts, Zeitpunkt
- Weiteres Verfahren bei Gericht
- Gutachten der Schlichtungsstelle vs. Gutachten des Gerichts
- Wichtiges zum Vergleichsabschluss, Vor- und Nachteile
- Umgang mit Mietervetretungen & Prozessfinanzierern
- Verfahrenskosten

### ■ Vermeidung von Fehlern bei der Vertragsgestaltung

- Analyse der Bestandsituation
- Drohende Ansprüche erkennen und einschätzen
- Optimierung des Mietvertrags
- Wirksame Vereinbarung eines Lagezuschlags
- Vereinbarung von Möbelmiete
- Nachträgliche Mietzinsvereinbarungen
- Pauschalmietzins

### ■ Erfahrungsaustausch der TeilnehmerInnen mit dem Vortragenden

## SEMINARHINWEIS

### Nachträgliche WE-Begründung und Abrechnung

nach Abverkauf von Mietobjekten durch GBV

<b>Vortragende</b>	Mag. (FH) KRUPLAK, Dr. ARTHOLD	
<b>Nutzen</b>	Dieses PRAXIS-Seminar samt Abrechnungsbeispiel bietet Ihnen die Gelegenheit, sich über die nachträgliche Wohnungseigentumsbegründung infolge Abverkauf und die richtige und gesetzeskonforme Abrechnung nach Abverkauf durch gemeinnützige Bauvereinigungen sowohl für WohnungseigentümerInnen und bestehende MieterInnen umfassend zu informieren. Vermeiden Sie dadurch Beanstandungen und zeitaufwendige und kostspielige Auseinandersetzungen.	
<b>Termine</b>	06.12.18, Wien	26.06.19, Wien
<b>Investition</b>	€ 490,- exkl. USt. (Preisstaffelung)	



## TERMINE / IHRE INVESTITION

**Termine** 04. Dezember 2018  
ARS Seminarzentrum, Schallautzerstraße 2-4, 1010 Wien

29. Mai 2019  
ARS Seminarzentrum, Schallautzerstraße 2-4, 1010 Wien

**Uhrzeit** jeweils von 9.30-13.00 Uhr

**Investition** je € 320,-

inkl. Seminarunterlage, Begrüßungskaffee, Erfrischungsgetränken, Pausen-Snack und exkl. 20 % USt. Anmeldungen werden in der Reihenfolge des Eintreffens und nach Maßgabe freier Plätze berücksichtigt. Wir ersuchen Sie, nach Erhalt der Rechnung die Teilnahmegebühr bis zum Seminartermin zu überweisen. Die Rechnung wird per E-Mail versendet. Sollten Sie spezielle Bedürfnisse (Barrierefreiheit, Lebensmittelunverträglichkeiten etc.) haben, geben Sie uns diese bitte bekannt. Irrtümer und Preisänderungen vorbehalten.

## PREISSTAFFELUNG

€ 255,- ab der/dem 3. TeilnehmerIn eines Unternehmens

€ 290,- für die/den 2. TeilnehmerIn eines Unternehmens

€ 320,- für die/den 1. TeilnehmerIn eines Unternehmens

**20 %\*** für RA-KonzipientInnen, WT-BerufsanwärterInnen, NO-KandidatInnen

Ermäßigungen, Rabatte, Frühbucherbonus etc. sind nicht addierbar! \*Ermäßigung nur gegen Vorlage von Legitimation/Bescheid.

## STORNO

Bitte haben Sie Verständnis, dass bei Stornierungen ab 14 Tage vor Seminarbeginn 50 % des Seminarbetrages, bei Stornierungen oder Nichterscheinen am Veranstaltungstag die volle Gebühr in Rechnung gestellt wird. Bei jeder Stornierung beträgt die Bearbeitungsgebühr € 40,-. Bei einer Umbuchung auf einen Folgetermin bleibt die ursprüngliche Rechnung inkl. der Fälligkeit gültig. Zusätzlich wird eine Gebühr von € 20,- exkl. USt. (ausgenommen am Seminartag: 15 % Aufschlag) in Rechnung gestellt. Stornierungen können ausschließlich schriftlich entgegengenommen werden! Selbstverständlich können Sie jedoch gerne eine Ersatzperson nominieren. Die Veranstalter behalten sich vor, Seminare aus wichtigen Gründen zu verschieben sowie Programmänderungen vorzunehmen.

## ANMELDUNG / INFORMATION

**Projektorganisation:** Gudrun Sochor, MA

**Inhalt / Konzeption:** Nora Cejpek

office@ars.at ☎ +43 1 713 80 24-17 📠 +43 1 713 80 24-14

## ANMELDUNG/UNTERLAGENBESTELLUNG

**Ja, ich melde mich an** für das Seminar „Mietzinsüberprüfungsverfahren für VermieterInnen“

Termin

**Ja, ich melde mich an** für das Seminar „Nachträgliche WE-Begründung und Abrechnung“


Termin

**Ja, ich bestelle** die Seminarunterlage zu 40 % der Seminargebühr, da ich an der Teilnahme verhindert bin.

Titel des Seminars

Seminarunterlagen können nicht retourniert werden!

... und bin einverstanden, dass meine Daten elektronisch gespeichert werden und ich per E-Mail über weitere Veranstaltungen informiert werde. Als Gerichtsstand wird Wien vereinbart.

 **ARS ist ÖCERT-Qualitätsanbieter!**

### TEILNEHMER/IN

KonzipientIn  BerufsanwärterIn

Name / Vorname / Titel

Aufgabenbereich / Abteilung

Tel.

Mobil

E-Mail

### FIRMA

Beschäftigte  bis 100  100-200  über 200

Branche/ Firma

Straße, Postfach

PLZ, Ort

E-Mail für Rechnungsversand

Datum

Unterschrift

Von den Besten lernen.

**Individuelle  
Firmentrainings  
nach Maß!**

