

## Schwerpunkt Wohnrecht und Digitalisierung

Smart Contracts – ein Fall für das  
Wohn- und Immobilienrecht?

Schriftlichkeit bei Mietverträgen  
im digitalen Zeitalter

Das Smart Home als Instrument  
der digitalen Rechtsdurchsetzung?

Der Einsatz moderner Technologien  
in der Hausverwaltung

Immobilienbesteuerung  
Verschmelzung des Mieters bewirkt  
kein neues Mietverhältnis

Forum Immobilientreuhänder  
Neue Rechtsprechung zum  
Lagezuschlags-Cluedo



**FACHZEITSCHRIFT FÜR  
NEUES MIET- UND  
WOHNRECHT**  
23. JG. Heft 06, Juni 2019

**Zitiervorschlag:**  
immolex 2019, Seite  
immolex 2019/Nummer

**HERAUSGEBER:**  
Manz'sche Verlags- und  
Universitätsbuchhandlung GmbH

**LEITENDE REDAKTEURE:**  
ao. Univ.-Prof. Dr. H. BÖHM  
StB Mag. K. FUHRMANN  
Sen.-Präs. d. VwGH iR  
Dr. E. GALL  
HR d. VwGH Dr. F. PFIEL  
RA Dr. C. PRADER

**SCHRIFTFLEITUNG:**  
RA Dr. H. RAINER

**STÄNDIGE MITARBEITER:**  
Ri Mag. F. IBY  
Ri Mag. M. EBERWEIN  
Ri Mag. J. KAINC  
Univ.-Prof. Dr. A. KLETEČKA  
Mag. C. KOTHBAUER  
Ri Mag. S. KULHANEK  
RA Dr. E. LINDINGER  
Dr. S. MALAINER  
RAA Dr. R. PESEK  
Hon.-Prof.  
Dr. J. STABENTHEINER  
Dr. A. STARIBACHER

**EDITORIAL**

<b>Digitalisierung von Dienstleistungen</b>	<b>189</b>
Herbert Rainer	
<b>Impressum</b>	<b>U3</b>

**LEITSÄTZE**

<b>Nr. 36 – 41</b>	<b>192</b>
--------------------	------------

**WOHNRECHT UND DIGITALISIERUNG**

<b>Smart Contracts – ein Fall für das Wohn- und Immobilienrecht?</b>	<b>194</b>
Smart Contracts sind seit geraumer Zeit ein „Modethema“ in den Rechtswissenschaften. Der folgende Beitrag beschäftigt sich mit den technischen Grundlagen sowie den rechtsgeschäftlichen Abläufen und geht auf mögliche Anwendungsfälle im Wohn- und Immobilienrecht ein. Raimund Pittl / Lukas Gottardis	
<b>Schriftlichkeit bei Mietverträgen im digitalen Zeitalter</b>	<b>197</b>
Seit Einführung der qualifizierten digitalen Signatur können auch dem Mietrechtsgesetz unterliegende, befristete Mietverträge unter Einhaltung des Schriftlichkeitsgebots des § 29 Abs 1 Z 3 lit a MRG iVm § 886 ABGB auf diese Art und Weise unterfertigt werden. Eine eigenhändige Unterschrift ist daher prinzipiell nicht mehr erforderlich. Dennoch hat sich diese Möglichkeit in der Praxis noch nicht durchgesetzt – dies wohl auch mangels diesbezüglicher (höchstgerichtlicher) Judikatur und der dadurch fehlenden Rechtssicherheit. Agnes Beck / Magdalena Imelda Brandstetter	
<b>Das Smart Home als Instrument der digitalen Rechtsdurchsetzung?</b>	<b>200</b>
Digital steuerbare Räumlichkeiten und Einrichtungsgegenstände (Smart Home und IoT) könnten die Durchsetzung von Mietverträgen erleichtern. Kombiniert mit als Blockchain ausgestalteten sog Smart Contracts könnte die Beendigung von Mietverhältnissen bspw im Fall von Mietzinsrückständen auch ohne Einschaltung von Gerichten exekutiert und der Mietgegenstand gesperrt werden. Es fragt sich, ob eine solche digitale Durchsetzung im Lichte des Besitzschutzes zulässig ist. Oliver Mandl	
<b>Der Einsatz moderner Technologien in der Hausverwaltung</b>	<b>204</b>
Im Alltag von Immobiliendienstleistern ist die Digitalisierung bereits weit verbreitet. Eine professionelle Gebäudeverwaltung ohne ein dafür spezifisches Hausverwaltungsprogramm ist kaum mehr vorstellbar. Viele Arbeitsschritte werden bereits digital unterstützt, mitunter auch teilweise vollautomatisch erledigt. Diese Vollautomatisierung betrifft dabei zunächst Abläufe, die in der Verwaltung selbst angesiedelt sind. Herausfordernder stellt sich die Situation hinsichtlich der Digitalisierung bei der Kommunikation mit Kunden, also sowohl Liegenschaftseigentümern als auch Mietern, dar. Martin Troger	

**MIETRECHT**

OGH 13. 12. 2018, 5 Ob 202/18 v • Zum Veränderungsrecht des Mieters ( <i>Nicole Neugebauer-Herl</i> )	<b>206</b>
OGH 20. 2. 2019, 5 Ob 198/18 f • Vor 1870 errichtete Gebäude haben keinen Einfluss auf die Beurteilung der Lage der zu beurteilenden Liegenschaft ( <i>Daniel Richter</i> )	<b>208</b>
OGH 20. 3. 2019, 5 Ob 242/18 a • Valorisierung des Grundkostenanteils	<b>211</b>
OGH 30. 1. 2019, 7 Ob 152/18 f • Unmöglichkeit der Befolgung einer Betriebspflicht? ( <i>Nadja Holzer</i> )	<b>213</b>
(7 Ob 204/18 b)	
OGH 23. 1. 2019, 3 Ob 245/18 b • Mietzinserhöhung nach Eintritt in den Mietvertrag des verstorbenen Mieters ( <i>Wolfgang Ruckenbauer</i> )	<b>214</b>

<b>WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT</b>	
OGH 6. 11. 2018, 5 Ob 40/18w	• Durchsetzung individueller Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche an allgemeinen Teilen ( <i>Theresa Hauswurz</i> ) 215
OGH 13. 12. 2018, 5 Ob 168/18v	• Zur Neufestsetzung des Verteilungsschlüssels ( <i>Marie-Lidvine Beham</i> ) 218
<b>VERFAHRENSRECHT</b>	
OGH 29. 1. 2019, 2 Ob 146/18m	• Eintragungsgrundsatz beim Erwerb einer Dienstbarkeit ( <i>Alexander Klein</i> ) 220
<b>IMMOBILIENBESTEUERUNG</b>	
Verschmelzung des Mieters bewirkt kein neues Mietverhältnis iSd § 28 Abs 38 UStG	221
Das Erk BFG 6. 6. 2018, RV/5101672/2014, wonach die Verschmelzung der anmietenden Gesellschaft nach dem 31. 8. 2012 zu keinem Ausschluss von der Optionsmöglichkeit nach § 6 Abs 2 iVm § 28 Abs 38 UStG 1994 führt, weil kein neues Mietverhältnis begründet wird, wurde nun auch vom VwGH bestätigt. Christian Oberkleiner / Gottfried Sulz	
VwGH 22. 3. 2018, Ra 2017/15/0047	• Keine abstrakte Renditeermittlung, wenn vom Steuerpflichtigen für das errichtete Mietobjekt ein funktionierender Mietenmarkt nachgewiesen wird; keine „unzulässige Beweislastumkehr“ ( <i>Karin Fuhrmann</i> ) 224
VwGH 20. 12. 2018, Ra 2016/13/0016	• Unzumutbarkeit der Verlegung des Familienwohnsitzes ( <i>Clemens Malainer/Andreas Staribacher</i> ) 226
<b>FORUM IMMOBILIENTREUHÄNDER</b>	
Neue Rechtsprechung zum Lagezuschlags-Cluedo Christoph Kothbauer	228

RECHTSAKADEMIE MANZ 

# Spezialtagung

## IMMOBILIENBESTEUERUNG

### 2019

### Zeitsparendes Wissens-Update

Donnerstag, 12. September 2019, 09:00 bis 17:00 Uhr

Courtyard by Marriott Vienna Prater/Messe  
Trabrennstraße 4, 1020 Wien**Jetzt anmelden!**[www.manz.at/rechtsakademie](http://www.manz.at/rechtsakademie)