



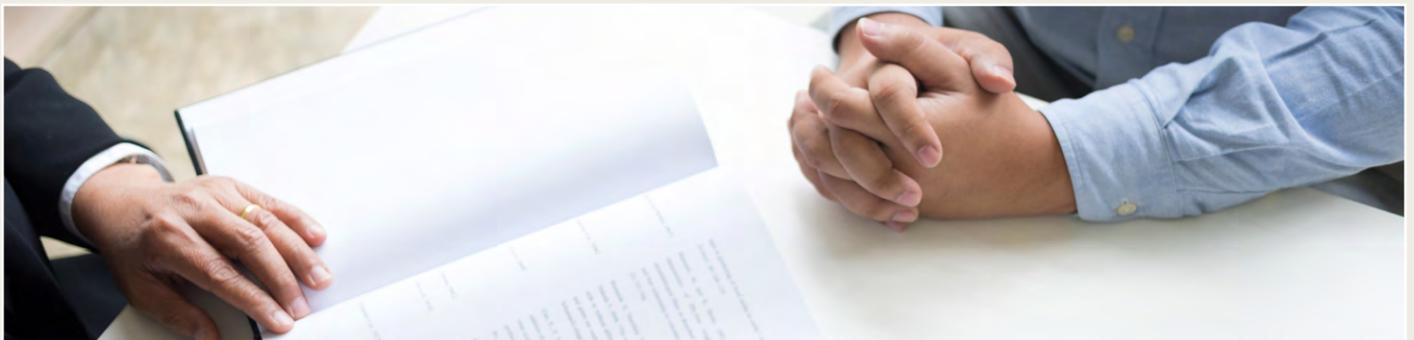
IMMOBILIENRECHT

Zur Löschung der Ersichtlichmachung einer Benützungsbewilligung bei Ausnutzung der angemerkten Rangordnung

- ✦ Wird die **Einverleibung der Veräußerung einer Liegenschaft in der angemerkten Rangordnung bewilligt**, so ist gemäß § 57 Abs 1 GBG auf **Ansuchen der Partei**, für die die Einverleibung vorgenommen worden ist, die **Löschung** der Eintragungen zu verfügen, die in Ansehung dieser Liegenschaft nach Überreichen des Anmerkungs gesuchs erwirkt worden sind. Schon nach dem unmissverständlichen Gesetzeswortlaut **setzt die Löschung der Zwischeneintragungen daher voraus**, dass die **Einverleibung der Veräußerung der Liegenschaft in der angemerkten Rangordnung bewilligt** wurde.
- ✦ Im Übrigen legt die ständige Rechtsprechung § 57 GBG **einschränkend** dahingehend aus, dass über Antrag des Erwerbers **nur jene Zwischeneintragungen zu löschen** sind, die eine **Beinträchtigung der dinglichen Rechte** des Erwerbers bedeuten würden, **nicht** aber solche, die **sich auf ein Recht beziehen, das der Anmerkung im Rang vorausgeht oder die keine neue Belastung der dinglichen Rechte** des bisher Berechtigten **enthalten**. Der Erwerber muss sich **auch jene Zwischeneintragungen** gefallen lassen, die **ohne seine Zustimmung hätten erwirkt werden können, wenn er schon im Zeitpunkt der Anmerkung einverleibt** gewesen wäre.
- ✦ Die **Ersichtlichmachung einer Benützungsbewilligung nach § 17 Abs 3 WEG** ist als eine solche **nach § 20 lit a GBG zu werten**. Eine Ersichtlichmachung nach § 17 Abs 3 WEG wirkt nach der Rechtsprechung nur **deklarativ** und wird durch **den Wechsel eines Wohnungseigentümers nicht berührt**. **Jeder Einzelrechtsnachfolger ist an die bestehende Benützungsbewilligung gebunden**, mag diese im Grundbuch ersichtlich sein oder nicht. Im **Wohnungseigentumsrecht besteht die unbedingte Bindung von Einzelrechtsnachfolgern an die bestehende Benützungsbewilligung** bereits **unmittelbar nach dem Gesetz** (§ 17 Abs 3 Satz 1 WEG).

Zum Volltext der Entscheidung OGH 17.01.2019, 5Ob231/18h

Im vorliegenden Fall wurde das Begehren des im Rang einer Ranganmerkung eingetragenen Erwerbers auf Löschung der Zwischeneintragungen (darunter der Anmerkung einer Benützungsbewilligung nach § 17 WEG) vom Erstgericht abgewiesen. Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung, wobei der OGH den gegen diese Entscheidung erhobenen Revisionsrekurs als nicht zulässig sah und daher zurückwies.



Zum Mietzinsanhebungsrecht nach § 12 a Abs 5 MRG beim Pächterwechsel

- ✦ **Jeder Pächterwechsel** verwirklicht den Tatbestand des **§ 12a Abs 5 MRG**, weil er **stets der Zustimmung des Verpächters bedarf**, unabhängig davon, ob diese schon vorweg (etwa bereits bei Abschluss des Mietvertrags) erteilt wurde. Eine **wiederholte Verpachtung** kann den **Anhebungstatbestand mehrfach verwirklichen** oder **mehrere verschiedene Anhebungstatbestände** begründen.
- ✦ Im Gegensatz zu **§ 12a Abs 2** sieht **§ 12a Abs 5 MRG** für die **Geltendmachung des Anhebungsrechts** bei Verpachtung **keine Präklusivfrist** vor. Rechtsprechung und überwiegende Lehre verneinen die analoge Anwendung der Präklusivfrist im Fall der Unternehmungsverpachtung.
- ✦ Die in **§ 12a Abs 2** erster Satz und **§ 12a Abs 5 dritter Satz MRG** angeordnete **Berücksichtigung der Art der im Mietgegenstand ausgeübten Geschäftstätigkeit** („Branchenabschlag“) sollte nach den Vorstellungen des Gesetzgebers primär **soziale Härten vermeiden**, vor allem im Bereich ertragsarmer Branchen und zur **Sicherung der Nahversorgung**. Der besondere Schutz dieser

Regelung ist vorrangig jenen **kleingewerblichen Nahversorgern** zugedacht, die **Sachgüter und Dienstleistungen des täglichen Lebens** bereitstellen, also Grundbedürfnisse der Bevölkerung abdecken. Die **Mietzinsbegünstigung** kann **im Einzelfall aber auch Branchen** zugutekommen, die **nicht zum Kreis typischer „Nahversorger“** gehören, sofern ausreichend behauptet und bewiesen wird, dass auch diesen die vom Gesetzgeber geforderte **soziale Rücksichtnahme gebührt**.

- ✦ Handelt es sich um ein **geschütztes kleingewerbliches Unternehmen**, ist der **ortsübliche Hauptmietzins** nach den Kriterien des **§ 16 Abs 1 MRG zu ermitteln** und dann **zu untersuchen**, ob er **üblicherweise** auch von den **Angehörigen der selben Branche** bezahlt wird. Wenn dies festgestellt wird, kommt eine **Mietzinsreduktion nicht in Betracht**, weil dargetan ist, dass die **Ertragskraft der Branche ausreicht**, um auch mit der vollen angemessenen Miete überleben zu können.

Zum Volltext der Entscheidung OGH 20.02.2019, 5Ob3/19f

Im vorliegenden Fall mietete die Antragsgegnerin mit Mietvertrag aus dem Jahr 1959 ein Geschäftslokal zur Ausübung des Handels mit Schuhen und Damenhandtaschen. Die Lage des Objekts ist als „1b-plus-Lage“ einzustufen. Für vergleichbare Geschäftslokale mit ähnlicher Infrastruktur wurden zum Stichtag 01.02.2010 monatliche Hauptmietzinse zwischen 63,70 EUR und 85,56 EUR pro m² bezahlt. Der durchschnittliche marktangemessene monatliche Netto-Hauptmietzins für gut konfigurierte Geschäftsflächen mit rund 100 m² Verkaufsfläche betrug zum Stichtag 01.02.2010 rund 78,20 EUR pro m². Die Antragsgegnerin verpachtete das Geschäftslokal mit Zustimmung der Vermieter bereits im Jahr 1985. Sie schloss am 12.01.2010 mit der früheren Unterpächterin einen mit 01.01.2010 beginnenden unbefristeten Pachtvertrag. Vereinbart wurde ein monatlicher Pachtzins von 1.805,05 EUR wertgesichert zuzüglich USt, Betriebskosten sowie dem von den Vermietern jeweils vorgeschriebenen Hauptmietzins samt allen anteiligen Betriebskosten. Die Antragsteller beehrten nach Bekanntwerden des Pachtverhältnisses im Jahr 2015 und Vorlage des Pachtvertrags die Anhebung des Hauptmietzins auf 3.237,74 EUR wertgesichert ab 01.02.2010, gestützt auf die Verpachtung des Bestandobjekts. Die Anhebung sei angemessen. Die Vorinstanzen stellten fest, dass die Anhebung dem Grunde nach berechtigt sei, die Höhe der gesetzlich zulässige monatliche Hauptmietzins zum Stichtag 01.02.2010 jedoch nur 2.902 EUR betrage. Der OGH hob die Entscheidungen der Vorinstanzen auf und trug dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf, da keine Feststellungen zu der Art des Warenangebots und zu den branchenspezifisch gezahlten Mieten getroffen wurden.



↑↑ §§ #1

EISENBERGER ✦ HERZOG

Zur Rügeobliegenheit des Vermieters nach § 10 MRG

✦ **Kündigt der Hauptmieter das Mietverhältnis** auf, muss er einen Anspruch auf Investitionskostenersatz nach § 10 Abs 4 Z 2 MRG **bei sonstigem Verlust des Anspruchs** dem Vermieter unter Vorlage von Rechnungen **spätestens 14 Tage nach Zustellung der Aufkündigung** an den Vermieter **schriftlich anzeigen**. Entspricht eine rechtzeitig erstattete Anzeige des Ersatzanspruchs in **Form oder Inhalt nicht der Regelung des § 10 Abs 4 MRG**, so hat der **Vermieter den Mieter zur Verbesserung des Mangels** nach § 10 Abs 4a MRG binnen einer Frist von **mindestens 14 Tagen** aufzufordern und der Verlust des Ersatzanspruchs tritt nur ein, wenn der Mieter einer solchen Aufforderung nicht fristgerecht nachkommt.

✦ **Voraussetzung** für das Eingreifen der Rügeobliegenheit des Ver-

mieters nach § 10 Abs 4a MRG ist schon nach dem klaren Wortlaut des Gesetzes eine „**rechtzeitig erstattete Anzeige des Ersatzanspruchs**“. Der Mieter muss gegenüber dem Vermieter also innerhalb der von § 10 Abs 4 MRG statuierten Fristen **zumindest artikulieren, dass er Investitionskostenersatz begehrt**. Es ist dafür **ausreichend, aber auch notwendig**, dass der Mieter vom Vermieter **innerhalb der gesetzlichen Fristen Geldersatz** für auf die Wohnung getätigte Aufwendungen **verlangt**. Nur dann ist es Sache des Vermieters, den **Mieter unter Setzung einer mindestens vierzehntägigen Frist und ausdrücklicher Bekanntgabe der Mängel** zur Verbesserung aufzufordern.

Zum Volltext der Entscheidung OGH 20.02.2019, 5Ob192/18y

Zur Verkehrsüblichkeit einer geplanten wesentlichen Veränderung des Mietgegenstandes nach § 9 MRG

✦ Voraussetzung für die **Verpflichtung des Vermieters zur Duldung** einer vom Mieter geplanten **wesentlichen Veränderung des Mietgegenstandes**, wie etwa die Errichtung und Installation eines Klimageräts auf der Loggia, ist unter anderem nach § 9 Abs 1 Z 2 MRG, dass diese **Veränderung der Übung des Verkehrs entspricht** und einem **wichtigen Interesse des Hauptmieters dient**. Die Behauptungs- und Beweislast dafür, dass beide Voraussetzungen kumulativ vorhanden sind, trifft den Mieter. Ob die Voraussetzungen für die Duldungspflicht des Vermieters gemäß § 9 Abs 1 Z 2 iVm Abs 2 MRG gegeben sind, hängt von den besonderen Umständen des Einzelfalls ab, die in ihrer Gesamtheit zu beurteilen sind.

✦ Bei der Voraussetzung der „**Übung des Verkehrs**“ ist nach der Rechtsprechung des OGH **auf objektive Umstände abzustellen**. Diese objektiven Umstände sind **vom dafür behauptungs- und**

beweispflichtigen Mieter durch konkrete Tatsachen darzulegen, wenn sich die Verkehrsüblichkeit nicht aus der allgemeinen Lebenserfahrung ergibt. Gegenstand der Prüfung einer Duldungspflicht des Vermieters kann also immer nur die im konkreten Einzelfall beabsichtigte Änderung in ihrer geplanten Ausgestaltung sein.

✦ Bei der Beurteilung der Verkehrsüblichkeit iSd § 9 Abs 1 Z 2 MRG **kommt es also nicht auf die Verkehrsüblichkeit** der vom Mieter mit seinem Veränderungsbegehren **angestrebten Ausstattung des Mietgegenstands im Allgemeinen an**, sondern darauf, **ob die konkret beabsichtigte Änderung in ihrer geplanten Ausgestaltung als solche verkehrsüblich ist**.

Zum Volltext der Entscheidung OGH 20.02.2019, 5Ob245/18t

Im vorliegenden Fall stellte die Antragstellerin den Antrag auf Ersetzung der Zustimmung der Antragsgegnerin zur Errichtung und Installation eines Klimageräts auf der Loggia ihrer Wohnung. Das Rekursgericht wies den Antrag ab und stellte fest, dass die Wohnung vor allem aufgrund ihrer Ausstattung mit Außenrollläden den normativen Vorgaben für die Vermeidung sommerlicher Überwärmung entspricht. Objektive Umstände, aus denen sich ableiten ließe, dass ungeachtet dessen die Installation einer Außenklimaanlage der Übung des Verkehrs entspricht, habe die Antragstellerin nicht dargelegt. Aus dem Begriff der Verkehrsüblichkeit ergibt sich jedoch eindeutig, dass es dabei nicht auf die subjektiven Interessen des Mieters ankommt. Bei der Beurteilung dieser Voraussetzung des § 9 Abs 1 Z 2 MRG können daher – anders als bei der des wichtigen Interesses – die mit ihrer Erkrankung verbundenen besonderen persönlichen Bedürfnisse der Antragstellerin nicht Berücksichtigung finden. Der OGH bestätigte diese Entscheidung.



Zur Benützungsvereinbarung nach § 17 WEG 2002

- ✦ **§ 17 Abs 1 WEG 2002** sieht für die **Benützungsvereinbarung** über verfügbare allgemeine Teile der Liegenschaft die **Schriftlichkeit als Formvoraussetzung** vor. Dies **bedeutet aber nicht**, dass **vor dem 01.07.2002** zulässigerweise **mündlich oder konkludent** abgeschlossene **Benützungsvereinbarungen** ihre **Wirksamkeit verloren hätten**. Auch die **Übergangsregelung des § 56 Abs 3 WEG 2002** hat die **nach der alten Rechtslage wirksam zustande gekommenen Benützungsvereinbarungen nicht beseitigt**.
- ✦ Das mit dem WEG 2002 eingeführte Schriftlichkeitsgebot des § 17 Abs 1 WEG berührt allerdings den nach 30.06.2002 im Weg der Einzelrechtsnachfolge **neu hinzutretenden Mit- und Wohnungseigentümer**. Die Vereinbarung bleibt wirksam, wenn der Rechtsnachfolger, der seine Anteile nach diesem Zeitpunkt erwarb, **mit schriftlichem Vertrag in die Rechtsstellung seines Vorgängers eintrat** oder der **von seinem Vorgänger (konkludent) übernommenen Verpflichtung schriftlich beiträt**. Solange der Erwerber – sollte er nicht ohnedies bereits in die Rechtsstellung seines Vorgängers eingetreten sein – seinen **Beitritt nicht ablehnt**, besteht ein **Schwebezustand**, währenddessen die **übrigen Teilhaber an die Vereinbarung gebunden bleiben**. Erst wenn feststeht, dass der Erwerber einen **formgerechten Beitritt zu einer solchen Vereinbarung ablehnt**, fällt die **Wirksamkeit der Vereinbarung für alle Beteiligten weg**.
- ✦ Die schriftliche Vereinbarung, einen Miteigentumsanteil mit allen Rechten und Pflichten, mit welchen ihn sein Vorgänger besessen und benützt hat, zu übernehmen, ist in der Regel als **Eintritt in die bestehende Benützungsvereinbarung anzusehen**.
- ✦ Ein **auf eine Benützungsvereinbarung zwischen Miteigentümern gegründetes alleiniges Nutzungs- und Verfügungsrecht** umfasst auch das **Recht zur physischen Veränderung**, das **nur insofern eingeschränkt** ist, als **in die Rechtssphäre der übrigen Teilhaber eingegriffen oder deren wichtige Interessen beeinträchtigt werden könnten**. Im Fall einer **Teilung eines zur Liegenschaft gehörenden Gartens durch Benützungsregelung**, der einzelnen Wohnungseigentümer zur alleinigen Nutzung überlassen wird, ist das **bei Maßnahmen der Gartengestaltung grundsätzlich nicht der Fall**.

Zum Volltext der Entscheidung OGH 20.02.2019, 5Ob246/18i

Im vorliegenden Fall sind die Streitparteien Mit- und Wohnungseigentümer einer Liegenschaft. Die Klägerin begehrt von der Beklagten die Entfernung des von ihr auf einer als Garten genutzten Allgemeinfläche der Liegenschaft errichteten „Gebäudes“. Die Beklagte hält dem eine Nutzungsvereinbarung sämtlicher Wohnungseigentümer entgegen, die sie zur Errichtung von Gartenhütten und Terrassen in dem ihr zugewiesenen Gartenstreifen berechtigt. Die Vorinstanzen gaben dem Klagebegehren nur für einen Teil des „Gebäudes“ als nicht von der Nutzungsvereinbarung gedeckt statt, wies das Mehrbegehren hingegen ab. Der OGH bestätigte diese Entscheidungen.



↑↑ §§ #1

EISENBERGER + HERZOG

Wienerbergstraße 11, 1100 Wien | Österreich | +43 1 606 36 47, F: +43 1 606 36 47-58 | office@ehlaw.at | www.ehlaw.at

Zur sachlichen Rechtfertigung von Gemeinschaftswerbung durch den Bestandgeber

- ✦ In einem Vertrag kann die Bestimmung der Leistung einer Vertragspartei grundsätzlich der einen oder auch anderen Vertragspartei vorbehalten werden, sodass ein **Gestaltungsrecht** vorliegt. Die **Zulässigkeit der Leistungsbestimmung durch eine Vertragspartei** ergibt sich aus der **Privatautonomie**. Das dem Vertragspartner eingeräumte Gestaltungsrecht zur Bestimmung der Leistung ist grundsätzlich **nicht iSd § 879 Abs 1 ABGB sittenwidrig**. Es schafft grundsätzlich zwischen den Parteien ein **verbindliches Recht**.
 - ✦ Das **Gestaltungsrecht** ist aber **begrenzt**. Zum einen darf der Gestaltungsberechtigte bei der Gestaltung ihm schon **durch den Vertrag selbst gesetzte Grenzen nicht überschreiten**. Zum anderen darf das Gestaltungsrecht – außerhalb von nebensächlichen Vertragspunkten, wo Leistung nach beliebigem Ermessen eines Vertragspartners vereinbart werden darf – immer nur **nach billigem Ermessen ausgeübt** werden.
 - ✦ Das **dispositive Recht** geht davon aus, dass sich die **Parteien eines Vertrags über den Vertragsinhalt einig** werden müssen
- (§ 861 ABGB). Vorzusehen, dass eine Partei über den Vertragsinhalt ein **Gestaltungsrecht** besitzt, stellt eine **Abweichung vom dispositiven Recht** dar.
- ✦ **Gemeinschaftswerbung bei Einkaufszentren** ist – was auch der vorliegende Fall zeigt – **üblich**. Die Werbung kommt – durch die damit erwirkte höhere Zahl von Besuchern des Einkaufszentrums – **potentiell jedem Ladenbesitzer im Einkaufszentrum zugute**. Gemeinschaftswerbung von einem **Mitspracherecht vieler** oder gar der **Zustimmung aller abhängig zu machen**, könnte **unpraktikabel** sein und die **Effizienz** der sodann nicht mehr „aus einer Hand“ stammenden **Werbung herabsetzen**. Es ist damit **sachlich gerechtfertigt**, die **Gemeinschaftswerbung** dem Bestandgeber als **Betreiber des Einkaufszentrums zu übertragen** und dennoch, obgleich kein Mitspracherecht besteht, eine **Kostenbeteiligung der einzelnen Ladenbesitzer** als Bestandnehmer **vorzusehen**.
- Zum Volltext der Entscheidung OGH 25.03.2019, 8Ob27/19g

Im vorliegenden Fall ist die beklagte GmbH Bestandnehmerin eines Geschäftslokals in einem Einkaufszentrum der klagenden GmbH & Co KG. Der Geschäftsbeziehung liegt ein als „Pachtvertrag“ bezeichneter Vertrag samt „Pachtbedingungen“ – die den Charakter von Allgemeinen Geschäftsbedingungen haben – zu Grunde. Zusätzlich zum Zins hat die Beklagte an (anteiligen) Nebenkosten unter anderem für „Kosten der Werbung“ zu zahlen, wobei im Vertrag eine Vorauszahlung iHv 7,52 EUR pro Quadratmeter pro Monat vorgesehen ist. Nach den AGB führt die Bestandgeberin – somit die Klägerin – „nach ihrem Ermessen Werbung gemeinsam für das gesamte [Outlet-Einkaufszentrum] durch“. Die Beklagte erachtet ihre Verpflichtung zur (anteiligen) Tragung der Werbungskosten als gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB, weil ohne ein Mitspracherecht ihrerseits die Klägerin alleine über das Ausmaß der Werbung entscheiden könne. Das Berufungsgericht verneinte den behaupteten Gesetzesverstoß, weil die Beklagte nicht hinreichend dargelegt habe, inwieweit sie hinsichtlich der Werbungskosten gröblich benachteiligt sei. Der OGH sah eine sachliche Rechtfertigung für Gemeinschaftswerbung durch den Bestandgeber und bestätigte die Entscheidung der Vorinstanzen. Auf eine gröbliche Benachteiligung wegen theoretischer Unbegrenztheit der Kostenbelastung durch Werbung hat sich die Beklagte nicht berufen, weshalb der OGH auf die Frage der Unzulässigkeit einer Kostenbeteiligung für Gemeinschaftswerbung bei Fehlen von Höchstgrenzen nicht eingegangen ist.



↑↑ §§ #1

EISENBERGER + HERZOG

Zur Anwendbarkeit des § 1 Abs 2 Z 5 MRG bei der Vermietung von Flächen zur Errichtung von Superädifikaten

- ✦ Der OGH hat bereits mehrfach ausgesprochen, dass im Fall der **Gleichstellung der Vermietung** einer Grundfläche **zwecks Errichtung eines Superädifikats zu Wohn- oder Geschäftszwecken mit der Raummiete** nach § 1 MRG auch die **Ausnahmeregelungen** des § 1 Abs 2–4 MRG sinngemäß herangezogen werden müssen. Gemäß § 1 Abs 2 Z 5 MRG sind vom **Anwendungsbereich** des MRG **Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten ausgenommen** (Ein- und Zweifamilienhäuser); nachträglich neu geschaffene Dachbodenausbauten sind nicht zu zählen.
- ✦ Wegen der im MRG üblichen Gleichsetzung von Haus und Liegenschaft sind zwar grundsätzlich bei der Beurteilung nach § 1 Abs 2 Z 5 MRG **alle vermieteten Teile eines Grundbuchkörpers in die Beurteilung einzubeziehen**. Die Judikatur macht aber dann eine **Ausnahme**, wenn es **unbillig** wäre, **mehrere selbständige Gebäude als Einheit zu betrachten**. Ob es unbillig wäre, mehrere selbständige Gebäude als Einheit zu betrachten, hängt davon ab, **ob tatsächlich und wirtschaftlich voneinander getrennte selbständige Objekte bzw Häuser vorliegen und jedes für sich allein eine wirtschaftlich selbständige Einheit bildet**. Dies ist letztlich nach der Verkehrsauffassung zu beurteilen. Eines der Kriterien, die für die Einheitlichkeit sprechen, ist das Vorhandensein **gemeinsamer Versorgungseinrichtungen**, daneben spielen aber auch **Alter der Gebäude, bauliche Trennung, Erhaltungszustand**, aber auch **unterschiedliche Verwendung** einerseits zu Wohnzwecken, andererseits zu betrieblichen Zwecken eine entscheidende Rolle. Dass bei verschiedenen Problemlagen verschiedene Kriterien zur Unterscheidung herangezogen werden, bedeutet nicht, dass stets alle vorliegen müssen. Es handelt sich um eine typische Einzelfallbeurteilung.
- ✦ Auch die Lehre stellt bei der **Vermietung einer Fläche zur Errichtung eines Wohn- oder Geschäftsraum-Superädifikats** auf eine **gebäude-** und nicht auf eine liegenschaftsbezogene **Betrachtung** ab. Ein derartiger Mietvertrag soll seit der Mietrechtsnovelle 2001 jedenfalls dann **nicht dem MRG unterliegen**, wenn der **Überbau als solcher nicht mehr als zwei Wohnungen oder Unternehmen** beherbergt. In diesem Sinn hat der OGH bereits ausgesprochen, dass analog § 1 Abs 4 Z 2 MRG in der für alle vor dem 01.01.2002 geschlossenen Verträge unverändert weiter geltenden Fassung vor der Mietrechtsnovelle 2001 (Teilausnahme für Ein- oder Zweifamilienhäuser) die Bestimmung des **§ 12 MRG keine Anwendung auf Superädifikate** findet, die **Ein- oder Zweifamilienhäuser** sind und auf einer gemieteten Grundstücksfläche errichtet wurden.

Zum Volltext der Entscheidung OGH 25.03.2019, 8Ob22/19x



↑↑ §§ #1

EISENBERGER ✦ HERZOG



DR. ALRIC A. OFENHEIMER
Partner

Dr. Alric A. Ofenheimer ist Partner und Leiter der Praxisgruppen Unternehmensrecht und M&A sowie Immobilienwirtschaftsrecht.

Alric Ofenheimer ist ein international anerkannter Spezialist für private und immobilienbezogene M&A-Transaktionen, die auch den Schwerpunkt seiner Beratungstätigkeit bilden. In jüngerer Zeit berät er außerdem verstärkt bei Privatisierungen und im Kapitalmarktrecht.

Alric Ofenheimer studierte an der rechtswissenschaftlichen Fakultät der Karl-Franzens Universität Graz. Nach sechsjähriger Tätigkeit für Freshfields Bruckhaus Deringer in Wien und London trat er unserer Sozietät im September 2004 bei.

☎ +43 316 36 47
☎ +43 1 606 3647

✉ a.ofenheimer@ehlaw.at



MMAG. MICHAEL STRENITZ
Partner

MMag. Michael Strenitz leitet unsere Praxisgruppe Immobilienwirtschaftsrecht und ist Mitglied der Praxisgruppe Unternehmensrecht und M&A.

Im Bereich des Immobilienwirtschaftsrechts berät er regelmäßig Liegenschaftstransaktionen und infrastrukturnahe Public Private Partnerships.

Michael Strenitz studierte Rechtswissenschaften und Betriebswirtschaftslehre an der Karl-Franzens Universität Graz und an der Universität Paris IX Dauphine. Während seines Studiums arbeitete er für eine renommierte Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft. Von 1999 bis 2007 war er bei der internationalen Anwaltssozietät Freshfields Bruckhaus Deringer in Wien tätig.

☎ +43 1 606 3647 310

✉ m.strenitz@ehlaw.at

Dieser Newsletter gibt ausgewählte Aussagen aus in jüngster Zeit veröffentlichten höchstgerichtlichen Entscheidungen im Bereich des österreichischen Immobilienrechts wieder. Trotz sorgfältiger Ausarbeitung können wir keine Haftung dafür übernehmen, dass alle wesentlichen Aussagen aus den in den Newsletter aufgenommenen Entscheidungen wiedergegeben werden. Da im Newsletter nicht auf ältere bzw. allenfalls widersprechende Judikatur zu den dargestellten Rechtsfragen eingegangen wird, kann dieser Newsletter eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.



EISENBERGER + HERZOG

Wienerbergstraße 11, 1100 Wien | Österreich | +43 1 606 36 47, F: +43 1 606 36 47-58 | office@ehlaw.at | www.ehlaw.at