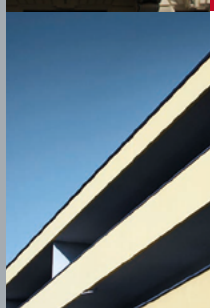


Der Rustler

6

RUSTLER GRUPPE

DIE IMMOBILIEN-EXPERTEN

Für gewünschtes Stichwort bitte Suchfenster aktivieren unter:
Menü > Bearbeiten > Suchen

Vorwort 13

Zur Geschichte des Hauses Rustler 15

Rustler heute 25

Österreich 33

Deutschland 53

Rumänien 71

Serbien 87

Slowakei 107

Tschechien 119

Ukraine 129

Ungarn 141

Real Estate Asset Management 149

Themen aus dem Hausverwaltungsalltag 163

Ordentliche Verwaltung 166

Hauptmietzins 181

Betriebskosten 196

Hausverwalterwechsel 207

Steuerrecht für Liegenschaftseigentümer ... 213

Ausgewählte Rechtsfragen aus dem MRG und WEG für Eigentümer und Mieter ... 235

Facility Management ... 311

Immobilienvermittlung ... 363

Bauprojektmanagement ... 371

Die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften ... 399

Unternehmen mit denen wir gut zusammenarbeiten ... 420

Mietrechtsgesetz ... 455

Wohnungseigentumsgesetz ... 541

Die mietrechtlichen Richtwerte für die Neuvermietung der »mietrechtlichen Normwohnung« ... 595

Leistungskatalog der Rustler Gruppe ... 609

RUSTLER GRUPPE
DIE IMMOBILIEN-EXPERTEN

RUSTLER DIE VERWALTER
FRIEDA RUSTLER GEBÄUDEVERWALTUNG
MITGLIED DER RUSTLER GRUPPE

RUSTLER DIE ENTWICKLER
RUSTLER IMMOBILIENENTWICKLUNG GMBH
MITGLIED DER RUSTLER GRUPPE

RUSTLER DIE MAKLER
RUSTLER IMMOBILIENTREUHAND GMBH
MITGLIED DER RUSTLER GRUPPE

RUSTLER DIE PLANER
RUSTLER BAUMANAGEMENT GMBH
MITGLIED DER RUSTLER GRUPPE

IFM DIE FACILITY MANAGER
IMMOBILIEN FACILITY MANAGEMENT UND DEVELOPMENT GMBH
MITGLIED DER RUSTLER GRUPPE

Vorwort

Vor 20 Jahren haben wir die erste Auflage unseres Buches herausgegeben. Seit damals hat sich »Der Rustler« zu einem Standardwerk entwickelt, und zwar nicht nur für unsere Kunden, sondern, soweit wir es überblicken, auch für all jene, die sich mit Immobilien beschäftigen.

Dies war uns Ansporn, die Ihnen vorliegende 6. Auflage dahingehend zu überarbeiten und in weiten Teilen neu zu konzipieren, dass dieses Buch bei Fragen der Immobilienbewirtschaftung Lösungen anbietet und in Form eines Nachschlagewerkes allen Interessierten zur Hilfe gereicht.

Sinn unserer Arbeit ist es seit jeher, Eigentümer von Immobilien beim Betrieb und der Entwicklung ihrer Liegenschaften bestmöglich zu unterstützen. Dieses Ziel haben wir auch beim Verfassen dieses Buches verfolgt. Darüber hinaus wollen wir Ihnen einen umfassenden Einblick in unsere Geschäftsbereiche geben.

Die Rustler Gruppe bietet alle Dienstleistungen rund um die Immobilie aus einer Hand an. Unser Haus steht auf sechs Säulen: kaufmännische Gebäudeverwaltung, Facility Management und Services, Baumanagement, Vermittlung, Bewertung sowie Projektentwicklung. Diese sechs Geschäftsbereiche stellen unsere Kernkompetenzen dar und sind Inhalt des Buches.

Unsere Experten für die einzelnen Teilbereiche haben unter dem Blickwinkel der aktuellen Gesetzeslage und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ihre Beiträge verfasst.

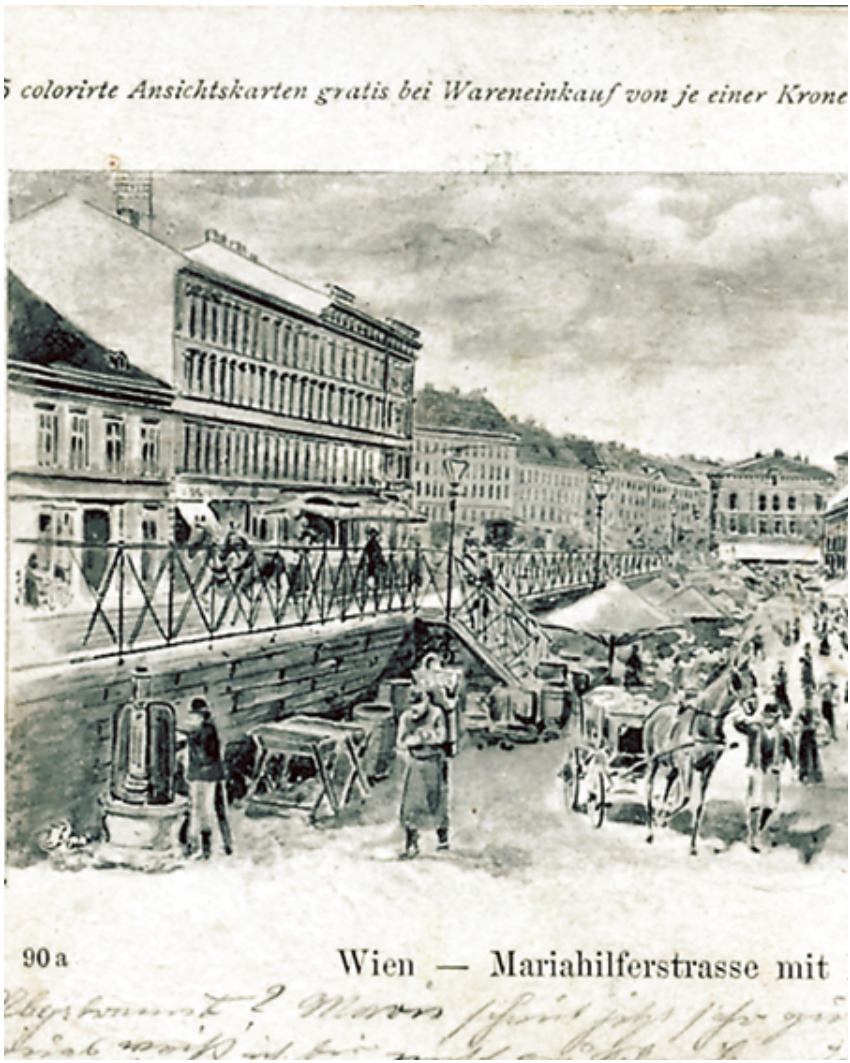
Viel Engagement ist für das Entstehen so eines Werkes notwendig. Unser Dank gilt daher an dieser Stelle allen Mitarbeitern und Experten der Rustler Gruppe, die dieses Buch durch ihren Einsatz und ihre Fachkenntnis erst möglich gemacht haben.

Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen bei der Lektüre und freuen uns auf die weitere gute Zusammenarbeit.

Peter Rustler

Michael Moshammer · Martin Troger · Julia Wegerer · Robert Wegerer

Wien, im Frühjahr 2015


5 colorirte Ansichtskarten gratis bei Wareneinkauf von je einer Krone
90 a
Wien — Mariahilferstrasse mit

Zur Geschichte des Hauses Rustler

PETER RUSTLER

Der Ursprung der Familie Rustler

Meine Vorfahren lebten und arbeiteten bereits seit dem 18. Jahrhundert an dem Ort, an dem sich auch heute die Unternehmen der Rustler Gruppe befinden. Die Mariahilfer Straße hieß damals Schönbrunner Straße, sie war die Verbindung von der Hofburg zum Schloss Schönbrunn, die der Kaiser häufig befuhr. Hier betrieb meine Familie nahe der »Linie« und dem Schwendermarkt den Einkehrgasthof »Zum Goldenen Mondschein«. Der Markt diente damals der Versorgung der Stadt mit Agrarprodukten, wobei insbesondere Heu und Stroh sowie Gemüse verkauft wurden. Das Gasthaus verfügte nicht nur über umfangreiche Wein- und sonstige Lagerkeller von zwei Stock Tiefe, sondern auch über eine eigene Champignonzucht. Der Ort war ein beliebter Treffpunkt von bäuerlichen Lieferanten aus der Umgebung ebenso wie von Wiener Einkäufern. Man fand sich schon zur frühen Morgenstunde dort ein, um eine Stärkung für das harte Tagwerk zu sich zu nehmen. Das Anwesen gehörte 1819 dem Wirt und Hauseigentümer Friedrich Reichenbach. Zur Zeit des Wiener Kongresses kam mein aus Eger in Böhmen stammender Urgroßvater Franz Rustler nach Wien, heiratete bald die hübsche Gastwirtstochter und kaufte mit ihr 1843 Haus und Betrieb von Friedrich Reichenbach. Damit war mein Urgroßvater Gastwirt »Zum Goldenen Mondschein«. Er war später auch Bürgermeister von Reindorf, einem Teil des heutigen 15. Bezirks. Der »Goldene Mondschein« findet sich noch heute im Wappen dieses Bezirkes.

Im Jahre 1828 kam mein zweiter, aus Württemberg gebürtiger Urgroßvater Karl Ludwig Schwender, damals 20-jährig, auf seiner Wanderschaft nach Wien. Er war ein fleißiger Kellner, der bald Arbeit fand – eine Profession, die ihn zuerst langsam, dann aber sehr rasch zum Erfolg führen sollte. Da er tüchtig und fleißig war, konnte er sich bald selbstständig machen und in kürzester Zeit ein gesundes Unternehmen aufbauen.

Karl Ludwig Schwender hatte erkannt, dass die Wiener zu Zeiten Metternichs am liebsten tanzen und genießen wollten. An Vergnügungsstätten fehlte es in der damals noch von Mauern umgebenen Stadt und vor allem in den aufblühenden Vorstädten keineswegs. Zwischen der äußeren Mariahilfer Straße

und der Sechshauser Straße in Rudolfsheim betrieb er zunächst eine trotz der starken Konkurrenz gut besuchte Kaffeehalle im Palais Arnstein, die er bald um den begehrten Amor-Saal vergrößern ließ. Als dieser zu klein wurde, baute er den schönen Flora-Saal, der fortan die Wiener und Wienerinnen zum Tanz einlud. Sogar ein dritter, der Harmonie-Saal, musste eröffnet werden. Damit nicht genug, erweiterte mein Urgroßvater seinen Betrieb um ein Varieté und schließlich sogar um ein richtiges Theater mit 500 Sitzplätzen. Auf diese Weise wurde der Zugewanderte allmählich zum Besitzer des bekanntesten Vergnügungsgroßunternehmens von Wien, nunmehr »Schwender´s Colosseum« genannt.

Dennoch genügten ihm die in Rudolfsheim errungenen Erfolge nicht. Nach dem Konkurs des Bankhauses Pereira kaufte er einen Großteil des Herrschaftssitzes der Bankiersfamilie in Hietzing zwischen der Lainzer Straße und der Hietzinger Hauptstraße und errichtete mit der »Neuen Welt« eine florierende Ergänzung zu den bisherigen Unterhaltungsstätten. Die weitläufige Gaststätte, in der tausende Personen an Tischen bedient werden konnten, durfte sich zu Recht als »Das größte und eleganteste Park-Etablissement« der Stadt bezeichnen. Berühmt waren die Blumenarrangements in den Gärten, die nachts zauberhaft bengalisch beleuchtet, im Schein von 10.000 Gasflämmchen magisch erblühten. Johann, Josef und Eduard Strauß spielten mit ihren Orchestern auf, Carl Michael Ziehrer dirigierte, die besten Militärkapellen konzertierten, und fast jeder Abend gestaltete sich für den begeisterten Besucher zu einem Fest.

Zur Zeit der Wiener Weltausstellung 1873 war der Name Schwender bereits weit über die Landesgrenzen hinaus bekannt. Riesige Straßenplakate sowie die in Zeitungen, Fremdenführern und auf Pferdeomnibussen platzierte Werbung sorgten dafür, dass die von Karl Ludwig Schwender betriebenen Tanz- und Vergnügungsstätten nicht nur von Einheimischen, sondern auch von Fremden besucht wurden. Allen voran die »Neue Welt« mit dem populärsten Ballsaal Wiens sowie mit der eigens für die Weltausstellung erbauten »Alhambra«, einem im maurischen Stil schlossartigen Gebäude, in dem sich Theater, Restaurants und ein Kaffeehaus befanden. Sie erfreuten sich sogar bei gekrönten Häuptern wie Kaiser Franz Josef I. und Karl I. König von Württemberg und beim Hochadel besonderer Beliebtheit.

Schließlich übernahm Karl Ludwig Schwender noch das »Dritte Kaffeehaus« im Prater und verfügte nunmehr über ein Personal von mehr als 300 Personen. Um den Angestellten und auch den Gästen die ständige Anwesenheit des Chefs zu suggerieren, besaß Karl Ludwig Schwender mehrere gleichfarbige Zylinderhüte, von denen er einen stets nahe der Eingangstüre in den Lokalen platzierte, während er selbst geschäftig mit einem anderen Exemplar unterwegs war.

Mein Urgroßvater verstarb unvermutet im Jahr 1866, in jenem Jahr, in dem das Habsburgerreich die Schlacht bei Königgrätz verlor, was auch wirtschaftliche

Adolf Rustlers Sohn, Adolf Sigmund Rustler

Adolf Rustler

Rückwirkungen auf Wien mit sich brachte. Für Vergnügungen war jedenfalls weniger Geld vorhanden. Damit war auch der Höhepunkt überschritten. Sein Sohn, Carl Schwender, führte das Unternehmen weiter. Er hatte mit der Wirtschaftskrise nach dem Börsenkrach 1873 und der wenig erfolgreichen Wiener Weltausstellung zu kämpfen, in der der Umsatz von Vergnügungsbetrieben stark zurückging. Nach Carl Schwenders Tod versuchte seine Witwe den Betrieb zu erhalten. Die wirtschaftliche Entwicklung stand dem aber entgegen, sie musste sogar schließen. In der Folge wurden die Baulichkeiten in Hietzing abgebrochen und die Grundstücke parzelliert; das Cottagegebiet »Neue Welt« entstand.

Mein Großvater Adolf Sigmund Rustler, der Sohn des Franz Rustler, welcher jenen eingangs erwähnten Gasthof »Zum Goldenen Mondschein« betrieb, heiratete Karoline, die Tochter von Carl Schwender. Mein Großvater verpachtete das Lokal, um sich dem Bankwesen zuzuwenden, in dem er es bald zum Direktor brachte.

Die Gründung der Hausverwaltung

Mein Vater Günther, Sohn von Adolf Sigmund Rustler, studierte Jus. Im Jahre 1928 heiratete mein Vater Frieda Hoffmann, die Tochter des Gemeindearztes Dr. Oskar Hoffmann aus St. Leonhard am Forst in Niederösterreich. 1935, zu einem Zeitpunkt, als die Hauseigentümer vor allem durch die 1929 in Kraft getre-

Dr. Günther Rustler begründete die Rechtsanwaltskanzlei, Frieda Rustler die Hausverwaltung

tenen Mieterschutzbestimmungen genötigt waren, sich zur Bewirtschaftung ihrer Liegenschaften fachkundiger Personen zu bedienen, gründete meine Mutter die Gebäudeverwaltung Frieda Rustler. Die ersten Kunden waren Verwandte und Bekannte, deren Hausbesitz die junge Unternehmerin zu deren Zufriedenheit betreute.

Drei Jahre später eröffnete mein Vater Dr. Günther Rustler seine Rechtsanwaltskanzlei.

Die Bombardements während des Zweiten Weltkrieges hatten für den Wiener Liegenschaftsbesitz schreckliche Folgen. Eine Unzahl an Häusern war ausgebombt, die umliegenden Gebäude hatten durch Luftdruck, Brände etc. schwere Schäden insbesondere an Dächern und Fenstern erlitten. Es war daher nach 1945 ein Neubeginn erforderlich, wobei sich die Haupttätigkeit der Hausverwaltung darauf richtete, die schweren Kriegsschäden wenigstens provisorisch zu beheben. Dies war deshalb besonders schwierig, weil es an den wichtigsten Materialien, wie Dachziegeln, Blech und Glas fehlte, sodass vielfach Provisorien, wie zB transparentes Papier statt Fensterglas oder Betondachziegel statt Tonziegeln, als Ersatz verwendet werden mussten.

Nach einem bescheidenen Wachstum des Betriebes in den 1950er-Jahren brachte das darauf folgende Jahrzehnt insbesondere durch persönliche Betreuung und Integrität eine wesentliche Ausweitung, wobei die Auftraggeber überwiegend private Hauseigentümer und Eigentümerfamilien mit Liegenschafts-

besitz waren, deren teilweise sehr bekannte Namen an dieser Stelle aus Gründen der Diskretion nicht genannt werden können. In jener Zeit wurden auch Kontakte zu einem Versorgungsfonds hergestellt, dessen seit damals in Zusammenarbeit mit dem Unternehmen angeschaffter Hausbesitz die Grundlage für ein heute umfassendes Versorgungswerk eines ganzen Berufsstandes darstellt. Frieda Rustler, unterstützt von ihren beiden Söhnen Helfried Rustler und von mir, vergrößerte das Unternehmen in dieser Zeit erfolgreich.

Etwa zehn Jahre später trat ich nach Ablegung der Rechtsanwaltsprüfung ebenso wie bereits vorher mein Bruder in die Rechtsanwaltskanzlei unseres Vaters Dr. Günther Rustler ein. In dem Büro, das auf die Gebiete des Immobilien- und Wohnrechts spezialisiert war, arbeiteten bis zur Pensionierung von Helfried und von mir mehrere Anwälte und Rechtsanwaltsanwärter.

Die folgende Zeit brachte eine weitere Expansion der Gebäudeverwaltung. Der Tätigkeitsbereich wurde erweitert, es wurden Kontakte zu neuen Auftraggebern hergestellt, so etwa zu Stiftungen der Universität Wien und zur Schloss Schönbrunn-Gesellschaft, deren Vertrauen durch zuverlässige Betreuung und Beratung gewonnen und gefestigt werden konnte. Dementsprechend werden heute historisch sehr anspruchsvolle Bauten, wie zB das Schloss Schönbrunn und auch zahlreiche Gebäude in der Wiener Innenstadt, betreut. Es wurde immer getrachtet, die anvertrauten Objekte im bestmöglichen Zustand zu erhalten, wodurch auch ein Beitrag zur Verbesserung des Wiener Stadtbildes geleistet wurde.

Ab den 1990er-Jahren ermöglichten die Aktivitäten nach dem Eintritt meines dynamischen Schwiegersohnes Mag. Robert Wegerer, der heute als Gesellschafter im Unternehmen tätig ist, eine erhebliche Expansion in den Bereichen moderner und neu errichteter Büro- und Wohnhäuser sowie Gewerbeobjekte wie Fachmärkte und Einkaufszentren, die an unsere Mitarbeiter und deren Ausbildung gänzlich neue Anforderungen stellten. In Anbetracht der hoch technisierten Ausstattung dieser Gebäude mit Einrichtungen wie Klimaanlagen, Zentralheizungen, automatischen Toren, Tiefgaragen, zahlreichen elektronischen Überwachungs- und Kontrolleinrichtungen sowie EDV-Zentralen, ist deren Betreuung kaum mehr mit der Verwaltung von Altmiethäusern vergleichbar. Darüber hinaus wurden mit mehreren Bauträgern Geschäftsbeziehungen aufgenommen, so zB mit Unternehmen wie der S&B Gruppe.

Unser Unternehmen, ursprünglich eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, wurde in eine Familien-Kommanditgesellschaft umgewandelt, deren Partner meine Tochter Julia Wegerer-Rustler, Mag. Robert Wegerer und ich waren.

Die Geschäftsführung des Verwaltungsbetriebes hat ab 2010 der geschäftsführende Gesellschafter DI Martin Troger MBA übernommen.

Das Firmengebäude in Wien 15, Mariahilfer Straße 196

Die Entwicklung zur Rustler Gruppe

Die Marktentwicklung machte es notwendig, bestimmte Teilgebiete der Immobilienwirtschaft noch professioneller zu bearbeiten, sodass im Jahr 1990 die von meiner Tochter Julia Wegerer-Rustler geleitete Schwesterfirma, »Rustler Immobilientreuhand GmbH«, als Maklerunternehmen zur Vermarktung der frei werdenden Objekte gegründet wurde. Vermietungen und Verkauf erfolgen durch ausgezeichnet geschulte und spezialisierte Fachkräfte, die sich dieser Tätigkeit hauptberuflich widmen. Seit Gründung der Maklergesellschaft der Rustler Gruppe haben sich auch in diesem Bereich mehrere Sparten herausgebildet.

Anfänglich auf die Vermietung leerstehender Objekte der Hausverwaltung spezialisiert, verfügt das Unternehmen heute über eigene Bereiche für die Vermittlung von Wohnungseigentum, Anlageobjekte wie insbesondere Zinshäuser sowie gewerblich genutzte Objekte. Zunehmend wurde auch die Verwertung von Objekten von »hausverwaltungsfremden« Auftraggebern übernommen. Die Gesellschaft wird heute von Dr. Alexander Scheuch als Geschäftsführer geleitet.

1997 wurde auch dem Bedarf unserer Kunden nach einem Unternehmen für Bauplanung und Bauüberwachung Rechnung getragen. Das Schwesterunternehmen »Aspekt Bauplanung und Projektmanagement GmbH, nunmehr

Rustler Baumanagement GmbH«, wurde gegründet. Professionelle Planung und Überwachung von Bauvorhaben mit mehreren Gewerken gehen weit über die Kompetenzen des Hausverwalters hinaus. Im Rahmen des Unternehmens werden heute nicht nur Instandhaltungen und Instandsetzungen schadhafter Gebäudeteile geplant und überwacht, sondern ganze Wohnungs-, Büro- und Geschäftsraumsanierungen und Dachgeschoßausbauten durchgeführt. Auch für die geförderte energieoptimierende Sanierung wie Thewosan stehen den Kunden Experten zur Verfügung.

Zu einer zusätzlichen Erweiterung der Geschäftsfelder in den Bereich der höher technisierten Büro- und Gewerbeanlagen wie auch der modernen Wohnhäuser kam es im Jahre 1999: Gründung der »IFM Immobilien Facility Management und Development GmbH« als Schwesterunternehmen. Unsere Facility-Management-Experten sind in der Lage, sämtliche technische Gebäudeeinrichtungen zu kontrollieren und teilweise auch zu warten. In der Aufzugsabteilung werden bereits über 2000 Liftanlagen kaufmännisch und technisch betreut. Einen stark gewachsenen Bereich bildet die auf rasche Schadens- und Störungsbehebungen spezialisierte Soforthilfe. Diese setzt sich aus Experten für fast alle wesentlichen Gewerke zusammen. Darüber hinaus werden von der IFM auch sämtliche Leistungen im Zusammenhang mit der Abwicklung von Versicherungsschäden aus einer Hand angeboten. Insbesondere Leitungswasserschäden bedingen die Koordination mehrerer Gewerke und Abstimmung mit den zuständigen Versicherungssachverständigen. IFM übernimmt hier die Aufgabe der gesamten Abwicklung für den Hauseigentümer oder dessen Vertreter. Die Leitung des Unternehmens erfolgt durch den geschäftsführenden Gesellschafter Ing. Michael Moshammer.

Zu Beginn des neuen Jahrtausends hat die Hausverwaltung nach langen Vorbereitungsarbeiten auch die ISO-Zertifizierung erlangt, die mit Audits in den Folgejahren bestätigt wurde, sodass der Betrieb heute gemäß den internationalen Normen der EN ISO 9001:2008 geprüft ist. Dies bedeutet einen weiteren wichtigen Schritt zur Erhöhung der Qualität unserer Leistungen im Dienste unserer Kunden.

Seit 2002 werden im Rahmen der Rustler Immobilientreuhand zusätzlich Schwerpunkte im Bereich der gutachterlichen Sachverständigentätigkeit gesetzt. Dies geschieht nicht nur in der Ermittlung des Verkehrswertes, sondern auch bei tiefer gehenden Fragen der Entwicklung von Liegenschaften. Federführend ist dabei mein Schwiegersohn Mag. Robert Wegerer, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, MRICS/CIS Immozert. Die Gutachtertätigkeit wird gemeinsam mit zwei weiteren Sachverständigen aus dem eigenen Haus ausgeübt.

Ebenfalls seit 2002 stehen wir in Notfällen unseren Eigentümern und Mietern rund um die Uhr an 365 Tagen im Jahr zur Verfügung!

Seit 2003 wurden unsere Aktivitäten international um Unternehmen in Deutschland, Rumänien, Serbien, der Slowakei, Tschechien, der Ukraine und Ungarn erweitert, um unsere vorhandenen Kunden und weitere Auftraggeber vor Ort betreuen zu können. Diese bieten ebenso wie die Rustler Gruppe in Österreich umfangreiche Immobiliendienstleistungen an.
Weiters ergab sich durch kontinuierliches Wachstum auch eine Expansion der betreuten Gebiete auf mehrere Bundesländer, sodass wir heute in Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Salzburg und in der Steiermark tätig sind.

Das jüngste Unternehmen in unserem Verbund heißt »Rustler Immobilienentwicklung GmbH«. Es befasst sich mit der Realisierung von Projekten für rendite- und qualitätsorientierte Investoren und der Schaffung von Eigentumswohnungen unter der Leitung von DI Markus Brandstätter BSc als Geschäftsführer.

Infolge dieser Fülle an Erweiterungen reichte der Platz im Haus Mariahilfer Straße 196 nicht mehr aus, daher wurde 2008 das an den bisherigen Standort anschließende Bürohaus Lehnergasse 3 erworben und bezogen. Die technische Soforthilfe und Teile des technischen Gebäudemanagements verblieben an dem für Einsätze günstigen zentralen Standort Wien 1, Wipplingerstraße 34, dem ehemaligen Börsegebäude. Im gleichen Jahr wurden die weiterhin selbstständigen Gesellschaften unter dem Dach der »Rustler Gruppe GesmbH«, zusammengeführt. An dieser sind heute neben meiner Familie auch Ing. Michael Moshammer, Geschäftsführer der IFM und DI Martin Troger MBA, Geschäftsführer der Hausverwaltung als Gesellschafter beteiligt. Dadurch kam es zu einer wesentlichen Stärkung und auch Verjüngung der leitenden Kräfte, was für die zukünftige Entwicklung und den Bestand des Unternehmens von großer Bedeutung ist.

Der vieljährige Aufbau ist dadurch gekennzeichnet, dass es mit einem ausgezeichneten Team von Mitarbeitern durch persönliche Betreuung und Integrität gelang, die Verwaltung von ursprünglich etwa 50 Häusern auf über 1000 Immobilien zu erweitern, sodass von der Rustler Gruppe in Österreich und international heute über 3,5 Mio. Quadratmeter Nutzfläche betreut werden. Waren die Verwalter ursprünglich Generalisten, die eine Rundumbetreuung der Liegenschaften aufgrund ihres Wissens garantieren konnten, so machten es immer komplizierter und zahlreicher werdende Normen sowie der technische Fortschritt erforderlich, dass heute unseren Kunden für immer weitere Sachgebiete Experten zur Verfügung stehen (Bewertung, Finanzierung, Förderung, Recht, Steuer, Technik etc.).

Uns ist es ganz besonders wichtig, dass neben aller Expansion und technischen Neuerungen die persönliche, umfassende und fachkundige Betreuung unserer Kunden in vollem Umfang erhalten bleibt. Wir wissen, dass wir uns

nur dadurch das Vertrauen unserer Kunden verdienen. Gleichzeitig sind wir stolz darauf, im heurigen Jahr auf 80 Jahre dieses Vertrauens zurückblicken zu können.

Die Partner der Rustler Gruppe

Peter Rustler

Michael Moshammer

Martin Troger

Robert Wegerer

Julia Wegerer

Rustler heute

PETER RUSTLER · MICHAEL MÜLLER

Wie im vorigen Kapitel beschrieben, entwickelte sich die Rustler Gruppe in den letzten acht Jahrzehnten von einer Wiener Hausverwaltung zu einem international tätigen, alle Bereiche des Immobilienwesens abdeckenden Immobiliendienstleister. Die Rustler Gruppe verfügt in Österreich neben ihrem Stammsitz in Wien über Standorte in Linz, Graz, Klagenfurt und Mödling. International bestehen Niederlassungen in Deutschland (Berlin), Serbien (Belgrad und Nis), der Slowakei (Bratislava), Ungarn (Budapest), Rumänien (Bukarest,) der Ukraine (Kiew, Charkow, Odessa, Nikolaev, Zaporoshe) und Tschechien (Prag).

Rustler bietet heute seinen Kunden Dienstleistungen von der klassischen Hausverwaltung über technisches Facilitymanagement, Immobilienvermittlung, Immobilienentwicklung, Bauplanung und -management bis hin zur Immobilienbewertung. So vielfältig sich das Angebot darstellt, so heterogen ist auch unsere Kundenstruktur. Vom klassischen Zinshausbesitzer über öffentlich rechtliche Körperschaften, Immobilienfonds und professionelle Immobilienentwickler, bis zu unseren rund 8.000 Wohnungseigentümern und 15.000 Mietern. Und nicht zu vergessen auch im Bereich der Vermittlung und Bewertung einfach jeder, der Immobilien zu mieten und vermieten, zu kaufen und verkaufen gedenkt.

Egal um welche Art von Liegenschaft es sich handelt, verfügen wir mit unseren Mitarbeitern über die passenden Spezialisten. Wir betreuen Zinshäuser, Wohnungseigentumsobjekte, Bürohäuser, Einkaufszentren, Fachmarktzentren und kümmern uns darüber hinaus auch gerne um die Betreuung einzelner vermieteter Wohnungseigentumsobjekte. Insgesamt betreuen wir bereits über 3,5 Millionen Quadratmeter Nutzfläche. Für jede Art von Immobilie stehen unseren Kunden Fachleute in entsprechenden Teams zur Verfügung.

Mit einem Umsatz von etwa € 50 Millionen, einem betreuten Vermögen von geschätzt € 10 Milliarden und unseren über 500 Mitarbeitern gehört die Rustler Gruppe zu den großen Immobiliendienstleistern in Europa. Unser größtes Vermögen sind unsere Mitarbeiter. Vom Kundenbüro bis zur Geschäftsleitung steht Kundenorientierung an erster Stelle. Hierfür sind hervorragende, regelmäßige Ausbildung und gute Arbeitsbedingungen unserer Mitarbeiter sowie klare interne Kommunikation nötig. Unser Leitmotiv ist es, das anvertraute Vermögen unserer Kunden wie unser eigenes zu betreuen.

Wir alle stehen für Qualität, rasche Erledigung der Arbeiten und regelmäßige Verbesserung unserer Abläufe und Leistungen. Wichtig ist es uns, die Bedürfnisse unserer Kunden zu antizipieren und entsprechende Lösungen anzubieten. Fair zu handeln ist unsere Maxime.

Welche Dienstleistungen sind dies nun genau, die wir unseren Kunden für Ihre unterschiedlichen Liegenschaften anbieten?

Gebäudeverwaltung

- Klassische Hausverwaltung
- Mietenverwaltung (Betreuung von vermieteten Objekten im Wohnungseigentum)
- Entwicklungskonzepte
- Sanierungen (einschließlich Förderungsverfahren und mietrechtlicher Verfahren)
- Beratung in den zugehörigen rechtlichen und steuerlichen Bereichen
- Betriebskostenoptimierung
- Betriebskostengarantie
- Rustler 24/7 Netservice (totale Transparenz und alle Informationen per Mausklick via Internet)
- Rustler Excellence Service (Entwicklung statt Verwaltung)
- Rustler Permanent Service (wir sind rund um die Uhr in Notfällen für unsere Kunden verfügbar)
- Management von Einkaufzentren

Facilitymanagement

Technisches Gebäudemanagement und Betriebsführung

- EDV-CAFM-Programme zur Qualitätssicherung, Gebäudeleittechnik, Fernüberwachung
- Professionelles Berichtswesen – Medienverbrauchsstatistik
- Übernahme gesetzlicher Prüfpflichten – Betreiberverantwortung
- Vertretung vor Behörden, Befunderstellung
- Wartungen und Inspektionen
- Gewährleistungsverfolgung
- Energieoptimierungen
- Organisation des infrastrukturellen Gebäudemanagements
- Periodische Hausbegehungen
- Evidenzhaltung der Prüfpflichten
- Vorbeugender Brandschutz

- Zählerablesungen
- Organisation von Störungsbehebungen und Instandhaltungen
- Erster Ansprechpartner für die Mieter
- Sofortige Kleinreparaturen vor Ort

Aufzugsmanagement – Übernahme der Betreiberverantwortung
- Garantierte Kostenreduktion
- Effiziente Dokumentation – nur eine Rechnung pro Jahr
- Umfassendes Service – 24 Stunden Erreichbarkeit
- Durchführung von Betriebskontrollen – Sicherheit durch GPS-Überwachung
- Preisanpassungen entsprechend VPI

Soforthilfe – Notfallmanagement
- Notfallmanagement – RASCH • PERMANENT • SICHER (RPS)
- 24 Stunden / 365 Tage Erreichbarkeit und Soforthilfe
- Zentrale Notfallerfassung
- Schadensabwicklung
- Direktabwicklung mit der Versicherung
- Reparatur und Wartungsarbeiten für Elektro und HKLS
- Tischler- und Portalschlosserarbeiten

Garagenmanagement
- Für Hausgaragen und gewerbliche Garagen
- Stellplatzvergabe und Kontrolle (Falschparker)
- Inspektion der technischen Ausstattung
- Umsatz und Parkbewegungsstatistiken bzw. Berichte
- Notdienst – 24 Stunden / 365 Tage

Expertisen für Fragen zum Gewerberecht

Immobilienvermittlung
- Abwicklung von An- und Verkauf von Immobilien aller Art
- Abwicklung von An- und Vermietung von Bestandobjekten
- Beratung in allen Fragen von Immobilientransaktionen

- **Immobilienbewertung**
- Marktwerteinschätzungen
- Marktwertermittlungen
- Erstellung von Sachverständigengutachten

Baumanagement

- Bauplanung und Projektmanagement
- Projektentwicklung und Projektsteuerung
- Entwurfs-, Einreich-, Ausführungs- und Detailplanung
- Ausschreibungen
- Örtliche Bauaufsicht
- Baukoordination
- Generalplanung
- Generalunternehmung
- Energieausweise

Immobilienentwicklung

- Projektentwicklung und -abwicklung vom Liegenschaftsankauf bis zur Verwertung
- Entwicklung und Verkauf von maßgeschneiderten Bauherrenmodellen
- Entwicklung und Verkauf von Eigentums- bzw. Vorsorgewohnungen

Alle der oben beschriebenen Leistungen werden in (fast) ganz Österreich erbracht. Etwas anders ist die Situation bei unseren internationalen Tochtergesellschaften. Insbesondere im CEE- und SEE-Raum werden aufgrund der derzeitigen Marktsituation nur eingeschränkte Leistungen im Rahmen der Hausverwaltung, des technischen Facilitymanagements und der Immobilienvermittlung, jedoch auch Centermanagement ganzer Einkaufszentren nachgefragt. Hier stehen meist die technischen Serviceleistungen und Hausverwaltung ohne Mietinkasso und Rechnungsübernahme im Vordergrund.

Weitere Leistungen wie die Erstellung von Bewertungen, Technical Due Diligences, Projektmanagement für Sanierungen und Umbauten sowie Immobilien Consulting erbringen wir ebenso auch international (siehe auch Anhang »Leistungskatalog«).

Dr. Peter Rustler
Konsulent
Telefon + 43 1 904 2000
peter@rustler.eu

Michael Müller
Geschäftsführer
Rustler Gruppe GmbH
Telefon + 43 1 904 2000
mueller@rustler.eu

Berlin
Mödling
Wien
Bratislava
Kiew
Prag
Linz
Bukarest
Graz
Belgrad
Klagenfurt
Budapest

Immobilienmärkte

UDO BICHLER

Vorwort

Andere Länder, andere Sitten – für den Immobilienbereich trifft dies jedenfalls zu! Nicht nur die rechtlichen Rahmenbedingungen unterscheiden sich sogar zwischen Österreich und Deutschland wesentlich, auch Angebot und Nachfrage differieren stark in allen Immobilienkategorien.

Im folgenden Abschnitt möchten wir Ihnen einen kurzen Überblick über wesentliche rechtliche Regelungen zu den verschiedenen Immobilienbereichen geben. Wie wir alle wissen, »liegt der Teufel« im Immobilienrecht meist im Detail, unsere Ausführungen dienen daher lediglich der Vermittlung eines grundlegenden rechtlichen Einblicks. Darüber hinaus möchten wir Ihnen zu jedem Land, in dem unser Unternehmen eine Niederlassung hat, eine Darstellung der derzeitigen Marktlage für das von uns aktuell betreute Gebiet vermitteln.

Unsere Niederlassungen befinden sich in Österreich, Deutschland, Rumänien, Serbien, der Slowakei, Tschechien, Ukraine und in Ungarn. Den jeweiligen Anforderungen unserer Kunden und des Marktes angepasst, setzt sich unser Leistungsspektrum in den einzelnen Ländern unterschiedlich zusammen.

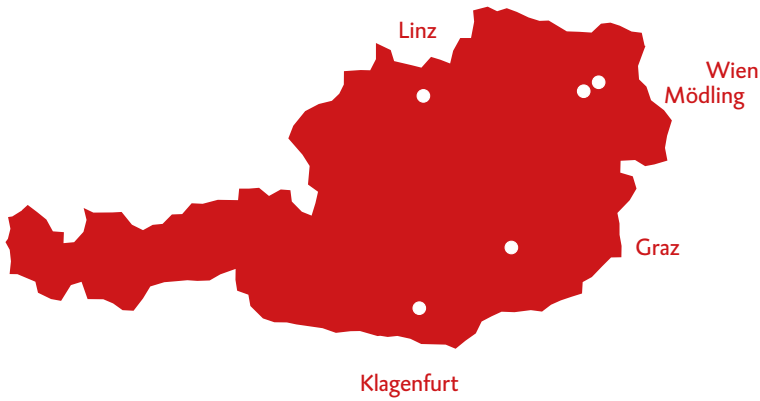
Details über die Serviceleistungen, welche wir aktuell in den einzelnen Ländern anbieten, finden Sie in der im Anhang enthaltenen Tabelle »Leistungsspektrum der Rustler Gruppe«.

Die folgenden Beiträge wurden von unseren örtlichen Experten, den Geschäftsführern unserer Tochtergesellschaften, verfasst.

Prok. Udo Bichler
Leiter Rustler International
Telefon + 43 1 904 2000
bichler@rustler.eu

Österreich

ALEXANDER SCHEUCH



Rechtliche Rahmenbedingungen

Zu den rechtlichen Aspekten des österreichischen Immobilienwesens darf auf die diesbezüglichen Beiträge dieser Publikation im Abschnitt Immobilienbewirtschaftung verwiesen werden.

In Zusammenhang mit dem Erwerb von Eigentum an Immobilien, welcher auf Basis des Kaufvertrages durch Eintragung ins Grundbuch erfolgt, fallen in Österreich üblicherweise nachstehende Nebenkosten zu Lasten des Käufers an, wobei die Bemessungsgrundlage für die Nebenkosten der Kaufpreis des Objektes bildet.

- Grunderwerbssteuer: 3,5 %
- Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1 %
- Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung: 1–3 % zzgl. 20 % USt nach Vereinbarung (im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters) sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren
- Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision): 3 % zzgl. 20 % USt (ab einem Wert von € 48.448,51)
- Grundbuchseintragungsgebühr bei Pfandrechten: 1,2 % des Pfandbetrages, wenn der kreditgebenden Bank ein Pfandrecht im Grundbuch eingetragen wird.

Der Immobilienmarkt Österreich im Überblick

Für eine Einschätzung des Immobilienmarktes Österreich ist der internationale Kontext und die gesamteuropäische Betrachtung wichtig. Dabei zeigt sich eine interessante Situation und Diskrepanz, aus der man leicht falsche Schlussfolgerungen für den heimischen Immobilienmarkt ziehen kann.

In Studien und Marktanalysen präsentiert sich nämlich konstant das Bild, dass Österreich und speziell die Landeshauptstadt Wien bei Kriterien wie Pro-Kopf-Einkommen, Wohlstand, Beschäftigungsquote oder Lebensqualität auf den absoluten Spitzenplätzen aufscheint, in einigen Kategorien sogar an führender Position in Europa.

Bei immobilienbezogenen Kenndaten zeigt sich hingegen ein ganz anderes Bild. Hier rangieren Österreich oder einzelne Regionen allenfalls im Mittelfeld, häufig sogar im unteren Durchschnitt. Dies gilt sowohl für Mietpreise als auch Eigentumspreise. Dieser Umstand war in den Zeiten der Krise und wirtschaftlichen Stagnation während des letzten halben Jahrzehnts nicht nachteilig, als es dadurch bedingt keine erheblichen Überbewertungen, Blasenbildungen oder ähnliche Phänomene gab. Durch das vergleichsweise niedrigere Preisniveau war auch kein Verfall der Preise festzustellen.

Im Zuge der Finanz- und Wirtschaftskrise entwickelte sich parallel dazu der Trend, dass aufgrund der Risiken auf den Finanzmärkten die Assetklasse »Immobilie« zunehmend an Bedeutung gewann. Dies lässt sich auch an der entsprechenden Nachfrage bei den Kunden erkennen, die grundbücherliche Sicherheit und konkretes Eigentum an Objekten zunehmend zu schätzen begannen. Vor der Finanzkrise war hingegen die direkte Investition in Immobilien aufgrund der eher moderaten Renditen häufig sogar belächelt. Aktien und sonstige Einzeltitel waren wesentlich gefragter, da sie weit höhere Renditen und Wertzuwächse in Aussicht stellten.

IMMOBILIENWERTPAPIERE nehmen dabei eine nicht unproblematische Sonderstellung ein. Hier existierte nämlich viele Jahre die verallgemeinerte Meinung, dass diese alleine aufgrund des Segments, in das investiert wird, sicherer seien als eine Investition in Wertpapiere anderer Branchen. Dabei wurde und wird übersehen, dass Immobilienwertpapiere den Anleger in den seltensten Fällen direkt an Immobilien beteiligen, sondern allenfalls an Unternehmen, die Immobilien bewirtschaften, oder lediglich an den Kursgewinnen des jeweiligen Wertpapiers. Realisiert der Anleger seine Rendite aus erzielten Kursgewinnen, d.h. aus An- und Verkauf des Wertpapiers, entscheiden nicht die Qualität des Immobilienportfolios oder die Geschäftsergebnisse des Unternehmens über die Rendite, sondern schlicht und einfach die Börse-Mechanismen. Ist ein Immobilienwertpapier daher auf Kurssteigerungen konzipiert, ist das Argument der Immobilie

als sichere Anlageform nur sehr bedingt zutreffend. In der werblichen Umsetzung und der Informationspolitik der Unternehmen wurde dies zumeist völlig unterschlagen. Betrachtet man beispielsweise Inserate von börsennotierten Immobilienunternehmen der letzten 10 Jahre, wurde häufig die Behauptung aufgestellt, dass diese Wertpapiere eine besonders hohe Sicherheit bieten, wie sie nur bei Immobilien gegeben sei.

Durch diese Erfahrungen vieler Anleger und durch erhebliche Kursverluste von Einzeltiteln an den Börsen hat das Direktinvestment in Immobilien in den vergangenen Jahren einen neuen »Reiz« erhalten. Die zuvor als niedrig oder als wenig attraktiv empfundenen Renditen gelten nach Abkehr von der »Hype« und der auch medial gesteuerten »Gier« nach hohen Renditen zunehmend als völlig akzeptiert. Hier ist definitiv ein konservativerer Zugang und ein höheres Sicherheitsdenken bei den Kunden festzustellen.

Das deutlich gesunkenen Zinsniveau im Zuge der wirtschaftlichen Stagnation unterstützt ebenfalls Immobilieninvestitionen. Dieses dürfte mittelfristig auch nicht maßgeblich steigen, um ein moderates Wirtschaftswachstum aufrecht zu erhalten oder überhaupt zu ermöglichen. Somit können auch einstellige Renditen, im Wohnimmobilienbereich sogar RENDITEN von deutlich unter 5 %, vertretbar sein und Sinn machen. In den letzten Jahren verbreitet zu vernehmende Slogans wie etwa »Grundbuch statt Sparbuch« verdeutlichen diese Marktsituation.

Ein weiterer Umstand begünstigt die Situation am heimischen Immobilienmarkt. So sprechen die Bevölkerungsentwicklung, die Konzentration auf Ballungsräume und ein Rückgang des Neubauvolumens ab Mitte der 90er Jahre für WOHNIMMOBILIEN. In der Bundeshauptstadt sorgen ein starker Zuzug, der sich in den kommenden Jahren voraussichtlich noch weiter verstärken wird, und der Trend zu mehr Singlewohnungen für eine Verknappung des Angebots bei gleichzeitigem Nachfrageanstieg. Daraus ergeben sich steigende Preise bei EIGENTUMSWOHNUNGEN, der Trend der letzten Jahre dürfte weiter anhalten. Hingegen sind bei den Mieten, entgegen der verallgemeinerten Meinung, statistisch keine Preisexplosionen zu erkennen, hier ist derzeit sogar eine Stagnation festzustellen, und im internationalen Vergleich liegen die Preise relativ niedrig.

Für BÜROFLÄCHEN treffen die angeführten positiven Effekte nicht zu, hier ist im Gegensatz zu Wohnimmobilien von Überkapazitäten auszugehen, aber auch von einer deutlich anderen Nachfragesituation. Diese ist dadurch geprägt, dass weniger neue Unternehmen Büroflächen suchen beziehungsweise Unternehmen eher »redimensionieren« oder ihren Bürostandort wechseln und dadurch vergleichsweise veraltete Büroflächen verlassen. So sind in den Städten stagnierende, insbesondere in Wien sogar rückläufige Büromieten festzustellen. Ältere Objekte ohne entsprechende Sanierung und Neupositionierung, die dem heutigen

Standard und den gewerblichen Mieterbedürfnissen nicht mehr genügen, scheiden zunehmend aus dem Markt aus oder müssen aufwendigen Umwidmungen oder Folgenutzungskonzepten zugeführt werden.

Diese Tendenz gilt nicht nur für Büroflächen, sondern ebenso für das Shopping Center-Segment und für Fachmärkte. In diesen Segmenten wird es insbesondere für B- und C-Lagen stetig schwieriger. Wurden vor einigen Jahren von Filialisten so viele Flächen wie möglich angemietet, belegt man heute nur so viele Flächen wie nötig. Flächenreduktionen oder Schließungen im Rahmen von Standortoptimierungen der Filialnetze stehen auf der Tagesordnung.

Immobilienmärkte gehorchen lokalen Gesetzmäßigkeiten. Diese Tatsache ist bei den einleitend erwähnten internationalen Vergleichen zu berücksichtigen. Stellt man die vergleichsweise niedrigen Preise bei allen Immobilienarten in Österreich den sehr hohen Werten bei Kriterien wie Einkommen, Wohlstand oder Lebensqualität gegenüber, wäre es nahe liegend, stark steigende Miet- und Eigentumspreise in Österreich in Aussicht zu stellen. Aus der Tatsache, dass etwa eine vergleichbare Wohnung in Städten wie London oder Paris sowohl im Eigentum als auch in der Miete rund den dreifachen bis vierfachen Wert hat und erzielt, kann und darf aber nicht gefolgert werden, dass auch die Preise in Wien in Zukunft derart stark steigen müssen oder »explodieren« werden.

In Österreich ergeben sich Preisentwicklungen und Trends nicht aus der Tatsache, dass wir international noch deutlich unterbewertet sind, sondern vielmehr aus lokalen Parametern wie dem Aufeinandertreffen von Angebot und Nachfrage.

In Zusammenhang mit der Konzentration auf Ballungsräume und der feststellbaren LANDFLUCHT haben so genannte SPECKGÜRTEL in den größeren Städten neue Perspektiven gewonnen, die wesentlich mit dem gestiegenen Bedarf an Wohnungen, der Bevölkerungsentwicklungen und dem teilweise zu geringen Bauvolumen der letzten 20 Jahre zusammenhängen. Diese Trends können mit reinen Maßnahmen im Bereich der Stadterneuerung, der Revitalisierung oder auch der Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich nicht alleine abgedeckt werden. Vielmehr ist die Notwendigkeit nach zusätzlichem Wohnraum und Lagen mit Entwicklungspotenzial gestiegen, was dem SPECKGÜRTEL deutlich positivere Zukunftsperspektiven, als in den letzten Jahren vermutet, gibt.

Gleiches trifft im Wesentlichen auf den gewerblichen Immobilienmarkt zu, wo die LANDFLUCHT zeitversetzt schon etwas früher eingesetzt hat, und die Verwertung von Liegenschaften außerhalb von Ballungsräumen schwierig war und ist. Ein aktueller Trend in diesem Zusammenhang ist der Boom innerstädtischer High Street-Immobilien. Aufgrund der Rückbesinnung der Verbraucher auf die Stadt als Wohnort erleben innerstädtische Einkaufsstraßen derzeit eine Renaissance. Dies führt vor allem in den 1A-Lagen landesweit zu tendenziell stabilen bis steigenden Mieten und sinkenden Spitzenrenditen. Auch nahezu alle Shopping

Center-Neuentwicklungen werden im urbanen Raum, in den Innenstädten, aber auch in Stadtteilzentren oder rasch wachsenden Entwicklungszonen der Städte erfolgen. Somit können auch im Segment der Büroflächen und Handelsimmobilien Speckgürtel-Lagen aufgrund der Stadterweiterungstendenzen und verbesserter Verkehrsanbindung interessanter werden.

Ein generelle Trend am österreichischen Immobilienmarkt ist das deutlich gestiegener Bewusstsein für Themen wie Betriebskosten, Energieeffizienz, Zertifizierungen, NACHHALTIGKEIT, Werthaltigkeit oder Langzeitbeständigkeit von verwendeten Materialien. Dies mag zwar auch mit dem generell höheren öffentlichen Interesse für derartige Themen zu tun haben, jedoch hat sich definitiv auch die Sichtweise der Entwickler und Investoren in positiver Weise verändert.

Gerade im gewerblichen Bereich ist ein deutliches Umdenken zu erkennen. Wurden vor vielen Jahren gewerbliche Objekte oft innerhalb weniger Jahre von und zwischen Investoren oder Fonds mehrfach weiterveräußert und gehandelt, lag dem ursprünglichen Entwickler oder Betreiber die Nachhaltigkeit meist gar nicht sonderlich »am Herzen«. Bei aktuellen gewerblichen Projekten wird jedoch erfreulicherweise vielmehr darauf geachtet, wie sich die Betriebskosten für die Mieter darstellen. Insgesamt wird der Mieterzufriedenheit wesentlich mehr Aufmerksamkeit geschenkt, dazu zählen auch Punkte wie die Einbettung des Projekts in das lokale Umfeld sowie ein professionelles Gebäudemanagement. In diesem Zusammenhang hat sich auch der Begriff des »Blue Building« etabliert, der derartige Kriterien noch umfassender einbezieht und als weiterer Evolutionsschritt des »Green Building« gilt. Nebenkosten beziehungsweise Energiekosten gewinnen neben Büroprojekten und -flächen auch für Einzelhandelsimmobilien an Bedeutung. Entwickler in diesem Segment setzen bei der Realisierung neuer Projekte ebenso vermehrt auf die Einhaltung von Green Building- respektive Blue Building-Standards.

Auch bei Wohnimmobilien ist das Bewusstsein für Betriebskosten, entsprechende Zertifizierungen (Energieausweis) sowie vor allem für die langfristige Werthaltigkeit und künftige Vermietbarkeit beziehungsweise Veräußerbarkeit der Immobilie deutlich gestiegen.

Immobilientypisierung und Immobilieninvestment

Zinshäuser

Aufgrund der beschriebenen Rahmenbedingungen war sowohl bei Zinshäusern als auch bei Wohnungen die Kapitalflucht in Immobilien »der« Trend der letzten Jahre. Bei Zinshäusern hat dies zu deutlichen Preisanstiegen geführt. Wurde das Segment früher von institutionellen österreichischen Anlegern dominiert, haben sich in den letzten Jahren zunehmend private Investoren sowie ausländische

Fonds etabliert. Nirgendwo in Österreich ist der Zinshausmarkt so ausgeprägt oder gibt es annähernd so viele Objekte wie in Wien. Hinsichtlich des klassischen Wiener Zinshauses aus der Zeit von 1848 bis 1918, der so genannten Gründerzeit, wird derzeit von einem Bestand von knapp 15.000 ausgegangen, der nur langsam zurückgeht. Der Abbruch von Häusern wird von Experten als relativ gering eingeschätzt.

Aktuell ist am Zinshausmarkt eine »Plafond«-Bildung im Gange. Nach Jahren der absoluten »Hypes« haben sich in den Jahren 2012 bis 2014 insbesondere die Innere Stadt gefolgt von den Bezirken Wien 4 und Wien 20 mit Durchschnittspreissteigerungen von rund 5 bis 7 Prozent weiter nach oben entwickelt. Auch in Wien 2 und Wien 5 waren weitere Wertanstiege festzustellen, Schlusslichter mit stagnierender Wertentwicklung sind hingegen der 10., 11., 14. und 23. Bezirk. Dieser Umstand spricht jedoch nicht gegen derartige Lagen oder Bezirke, vielmehr lassen sich hier noch vergleichsweise höhere Renditen erzielen.

Generell ist der Immobilieninvestmentmarkt reifer geworden, und die Marktteilnehmer haben ihre klaren Positionen bezogen. Privatanleger fragen vor allem kleinere Häuser bis rund € 1 Mio. oder bereits entwickelte Objekte zur Erwirtschaftung laufender Einnahmen nach, während Entwickler »verzweifelt« nach sinnvollen Projekten bis rund € 2 Mio. suchen. Reine Zinshaushändler haben sich darauf spezialisiert, alle Einkaufsquellen zu nutzen und Objekte auch kurzfristig weiter zu veräußern und agieren überwiegend in einer Bandbreite von € 0,5 bis 8 Mio., Stiftungen und private Investorengruppen bewegen sich in einem Mittelbereich von rund € 2 bis 8 Mio. und fokussieren stärker auf langfristige Veranlagung und Wertsicherung, Institutionelle Investmentgesellschaften veranlagen in der Regel im zweistelligen Millionen-Bereich. Baufirmen und Bauträger haben als weitere Alternative zur Sanierung und Entwicklung von Bestandsobjekten die Neubautätigkeit forciert und investieren in Grundstücke und in Lagen, welche im Rahmen der Stadterweiterung interessante Perspektiven aufweisen, wie etwa in den Bezirken Wien 21 und Wien 22.

Nahezu parallel zu den sinkenden Kapitalmarktzinsen haben sich am ZINSHAUSMARKT die Renditen in den letzten Jahren von 5 bis 6 Prozent auf ein Niveau von rund 3 Prozent, selbst in vermeintlich nicht so guten Lagen außerhalb des Gürtels in Wien, nach unten bewegt. Dies ist eine Konsequenz aus sinkenden Angeboten und der gestiegenen Nachfrage. Auch in den begehrten Lagen für Zinshäuser, beispielsweise in den Bezirken 1–9 sowie 18 und 19, sind die Renditen kontinuierlich gesunken, wobei hier schon das Ausgangsniveau vor einigen Jahren mit Renditen zwischen 3 und 4 Prozent sehr moderat war. Dessen ungeachtet bleibt, selbst bei Renditen von mitunter auch nur 2 Prozent, das Zinshaus eine interessante Anlageform mit Werthaltigkeit und langfristiger Wertsteigerungsperspektive.

Zu erwähnen sind bei nicht entwickelten Zinshäusern Potenziale in Zusammenhang mit dem Altmieterbestand sowie Aufstockungs- und Ausbaumöglichkeiten. Dabei kommt dem Begriff der so genannten NACHVERDICHTUNG Bedeutung zu. Der aktuelle und künftige Bedarf an zusätzlichem Wohnraum kann realistisch nicht alleine mit bisher unbebauten Flächenreserven der Stadt abgedeckt werden. Es ist daher unerlässlich, dass auch im bereits dicht verbauten Gebiet neuer Wohnraum geschaffen wird. Vertreter der Bauwirtschaft und der Immobilienbranche fordern in diesem Zusammenhang, dass die Nachverdichtung generell erleichtert wird (rechtliche Rahmenbedingungen, Flächenwidmung, etc.), damit Häuser auch leichter um Regelgeschosse aufgestockt werden können, und sich Entwicklungsmaßnahmen nicht ausschließlich auf die Schaffung zusätzlicher Fläche durch DACHGESCHOSSAUSBAUTEN beschränken.

Freilich darf trotz dieser positiven Perspektive nicht übersehen werden, dass ein Dachgeschoßausbau nicht zwingend bei jedem Zinshausprojekt Sinn macht. Hier ist definitiv eine Abkehr von der »Hype«, in jeder Lage einen Dachgeschoßausbau durchzuführen, festzustellen. Auflagen und Baukosten stehen in Bezirken vor allem außerhalb des Gürtels oft in keiner vernünftigen Relation zu erzielbaren Verwertungsergebnissen nach der Entwicklung. Hier kann alternativ die konventionelle Bewirtschaftung des Zinshauses ohne einen zwingenden Dachgeschoßausbau Sinn machen.

Anders als in Wien existiert kein vergleichbarer Zinshausmarkt in den Landeshauptstädten. Es gibt für Investoren interessante Objekte vereinzelt in Graz, Linz, Salzburg und Innsbruck, was auch mit der historisch gewachsenen Eigentümerstruktur zusammenhängt. Der Eigentumsgedanke war in jenen Regionen stärker, und es wurde generell weniger gemietet. In Wien kann sich die Anzahl an klassischen Zinshäusern etwa durch Begründung von Wohnungseigentum ebenfalls reduzieren, jedoch ist wie oben beschrieben die Ausgangsbasis eine völlig andere. Aufgrund der Größe Wiens während der Monarchie und des daraus resultierenden Bedarfs an Wohnraum hat das Wiener Zinshaus diese, auch zahlenmäßige, besondere Bedeutung gewonnen.

Viele private Anleger tendieren alternativ zum Zinshaus zu Neubauprojekten, auch aufgrund der Thematik des Richtwertes und schwer kalkulierbarer Punkte (Altmieterbestand, statische Aspekte der Häuser, etc.), die einen Einfluss auf die Projektkosten im Falle einer Revitalisierung und Entwicklung des Zinshauses haben können. Auch hat durch die rasche Verbreiterung des Marktes die Beratungsqualität gelitten und nicht selten hat sich ein vermeintliches »Schnäppchen« als schwieriges Zinshausprojekt erwiesen.

Bei größeren Veranlagungsvolumina, wo für viele Investoren und Profis am Markt etliche Jahre häufig ausschließlich Zinshäuser gewünscht waren, ist festzustellen, dass diese vermehrt ihre Suchkriterien ausweiten, und aufgrund deutlich

höherer erzielbarer Renditen auch ausgewählte gewerbliche Projekte interessant sind, wie etwa Fachmarktzentren bzw. Handelsimmobilien. Bei entsprechender Mieterstruktur und Kriterien wie Kündigungsverzichte oder Folgenutzungskonzepte muss eine solche Investition nicht zwingend ein deutlich höheres Risiko aufweisen als Wohnimmobilien.

Gewerblich genutzte Flächen und Objekte

Der österreichische Einzelhandel hat die Wirtschaftskrise vergleichsweise unbeschadet überstanden, was auch auf einen gut aufgestellten Einzelhandelsmarkt zurückzuführen ist, wobei Toplagen krisensicherer und stabiler sind als Sekundärlagen (B- und C-Lagen). So konnten in den letzten Jahren stabile Mieten und geringe Leerstände in Toplagen festgestellt werden, während Sekundärlagen durch den wirtschaftlichen Abschwung unter Druck geraten sind, was sich in sinkenden Mieten und Leerständen widerspiegelt.

Trends zum Einkaufsverhalten der Kunden haben sich in den letzten Jahren fortgesetzt, wobei Einkaufs- und Fachmarktzentren weiter an Bedeutung gewonnen und den klassischen selbstständigen Einzelhandelskaufmann aufgrund von Wettbewerbsnachteilen (Kriterien wie Fläche, Angebot, Standortdefizit oder Einkaufserlebnis) immer weiter vom Markt verdrängt haben. Die Mieter dieser modernen Einkaufsquellen sind hauptsächlich Filialen von Handelskonzernen. Manche Einzelhandelsbranchen, wie der Lebensmittelhandel und der Baumarktbereich, haben einen Filialisierungsgrad von nahezu 100 % erreicht. Auch im Möbel-, Drogerie- und Parfümerieeinzelhandel betragen die filialisierten Marktteilnehmer je über 90 % und selbst im Bekleidungs- und Schuhhandel haben die Anteile rund 80 % erreicht.

Die Anzahl an Einzelhandelsgeschäften in Österreich ist leicht rückläufig, wobei es in den letzten Jahren die stärksten Rückgänge im Drogeriehandel, maßgeblich bedingt durch Insolvenzen und Standortaufgaben, gab. Leichtere Rückgänge gab es im Elektrohandel, im Lebensmittelhandel sowie im Schuhhandel, auch der Buchhandel und der Sportartikelhandel haben Standorte verloren. Nahezu unverändert blieb die Anzahl der Geschäfte im Möbelhandel, Spielwarenhandel und Baumarktsektor, hingegen gibt es im Bekleidungseinzelhandel einen merklichen Aufwärtstrend. Der filialisierte Einzelhandel bietet seine Waren hauptsächlich in Shopping Centern, Fachmarktzentren, High Street-Objekten und auch im Online-Handel an.

Die Shopping Center-Fläche in Österreich ist seit über 20 Jahren stetig um rund 3 Prozent pro Jahr gestiegen, was Österreich eine der höchsten Shopping Center-Dichten in Europa beschert. Das Verkaufsflächenranking Österreichs wird von Kärnten mit aktuell 1,99 Quadratmetern pro Einwohner angeführt, Schlusslicht ist Vorarlberg. Ebenfalls überdurchschnittliche Verkaufsflächen-

dichten weisen die Bundesländer Niederösterreich mit 1,98 und die Steiermark mit 1,91 Quadratmetern pro Einwohner auf. Salzburg und Tirol liegen mit Werten von 1,76 beziehungsweise 1,75 Quadratmetern pro Einwohner im Mittelfeld. Die Bundesländer Oberösterreich, Burgenland, Wien und Vorarlberg erreichen eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächendichte. Ungeachtet dieser Kennzahl weist Wien einen starken und überdurchschnittlichen Flächenzuwachs auf, in der Bundeshauptstadt hat ein regelrechter Boom von neuen Einkaufszentren eingesetzt.

Die Spitzenmiete für Einkaufszentren im Jahre 2014 beträgt ca. € 105/m²/Monat. Die stellt eine leichte Steigerung im Vergleich zu den Vorjahren dar und es wird erwartet, dass die Spitzenmiete auch weiterhin leicht zulegen wird. Die Spitzenanfangsrenditen bewegen sich bei Einkaufszentren ab 5,4 Prozent.

Fachmarktzentren nehmen in Österreich zunehmend die Rolle des Nahversorgers ein. Bedingt durch einen relativ gesättigten Markt gab es in den letzten Jahren geringere Neubauten als vor 2010. Derzeit befinden sich österreichweit rund 10 Neubau- oder Erweiterungsprojekte in Planung. Modernisierung, Rebranding beziehungsweise wirkungsvolles Marketing und die Einbindung zugkräftiger Marken nehmen auch bei Fachmärkten eine immer wichtigere Rolle für ihr erfolgreiches Bestehen ein.

Aktuell gibt es in Österreich rund 290 Fachmarktzentren, wobei rund 70 Prozent der Objekte Flächen von unter 5.000 m² aufweisen. Mit dieser Größe erfüllen die meisten Fachmarktzentren die Funktion des Nahversorgers, wobei neben einem Supermarkt zumeist komplementär Bereiche wie Drogerie- oder Bekleidungseinzelhandel anzutreffen sind. Nach Bundesländern betrachtet sind die meisten Fachmarktzentren in Niederösterreich (rund 80), die wenigsten in Vorarlberg zu finden. In Relation zur Einwohnerzahl ist die höchste Fachmarktzentrendichte im Burgenland mit 29,5 m² pro Einwohner zu finden. Die stabile Nachfrage nach Mietflächen in Top-Fachmarktzentren spiegelt sich in einer gegenüber den Vorjahren leicht gestiegenen Spitzenmiete mit rund € 14/m²/Monat wider, die Spitzenanfangsrenditen bewegen sich bei Fachmarktzentren ab 6,6 Prozent.

Bei den EINZELHANDELSIMMOBILIEN gibt es einen Run auf innerstädtische High Street-Immobilien, was sich beispielsweise im boomenden Luxus-Einzelhandel in der Wiener Innenstadt manifestiert. Die Spitzenmieten sind in den vergangenen drei Jahren um rund 25 % auf € 400/m², Neuvermietungen von Kleinflächen bereits auf bis zu € 500/m² gestiegen. In den Bundesländern sind nach wie vor in Salzburg die Getreidegasse, in Linz die Landstraße, in Innsbruck die Maria-Theresien-Straße und in Graz der Hauptplatz begehrte Ziele des Luxus-Einzelhandels. Investoren sehen jedenfalls aussichtsreiche Perspektiven im High Street-Segment, da sich das Angebot in diesem Segment aufgrund von Kriterien wie Denkmalschutz und natürlicher Begrenzungen nur wenig

ausdehnen lässt und durch die exzellenten Lage überdies viel versprechende Drittverwendungsmöglichkeiten für die Objekte bestehen.

Bereits 15 % der Einzelhandelsunternehmen in Österreich verkaufen Waren über ihre Website. In den letzten fünf Jahren hat sich die Zahl der Online-Shops um 75 % erhöht, die Umsätze der Online-Shops im Internet-Einzelhandel haben sich in diesem Zeitraum verdreifacht. Die Anteile des Online-Handels schwanken zwar branchenspezifisch noch sehr, wachsen aber in allen Branchen kontinuierlich an. Dafür verantwortlich sind zum Teil die Online-Shops der stationären Einzelhändler, insbesondere aber reine Online-Händler, die immer mehr an Bedeutung gewinnen.

Am österreichischen BÜROMARKT verhalten sich Angebot und Nachfrage anders als insbesondere bei Wohnimmobilien, generell entwickelt sich der Büromarkt eher konträr zum Wohnmarkt. Seit einigen Jahren ist die Nachfrage konstant rückläufig, wobei sich nicht nur die Anzahl der Interessenten reduziert, sondern auch der jeweilige Flächenbedarf. Das hat nicht nur mit der Wirtschaftsstagnation zu tun, es haben sich auch Kriterien bei den Nachfragern verändert (geänderte Firmenstrukturen, flexiblere Büronutzungsanforderungen und Arbeitsplatzgestaltung).

Es sind in den vergangenen Jahren am Büromarkt definitiv Überkapazitäten entstanden und aufgebaut worden, die erst langsam durch weniger Neubauvolumen oder eine zeitliche Verschiebung von neuen Projekten oder der Erweiterungen bestehender Bürokomplexen relativiert werden können. Auch darf die Tatsache, dass Österreich im internationalen Kontext vergleichsweise niedrige Mietpreise und einen vermeintlich niedrigen Flächenleerstand aufweist, nicht darüber hinwegtäuschen, dass etwa börsennotierte heimische Immobiliengesellschaften in ihren aktuellen Veröffentlichungen zweistellige Leerstandsquoten bei ihren Objekten am Büromarkt ausweisen. Sie bewegen sich damit deutlich über den Durchschnittswerten diverser Marktanalysen, die von einstelligen Werten, konkret am Wiener Büromarkt von unter 7 % bei einem aktuellen Büroflächenbestand von über 10 Mio. m², ausgehen.

Diese Rahmenbedingungen wirken sich auf die Vermietungssituation und die Mieten aus. Die Büromieten sind rückläufig, und die potenziellen Mieter aufgrund der Kapazitäten und Leerstände in einer wesentlich stärkeren Verhandlungsposition hinsichtlich Mietfreistellungen oder Wünschen zu Investitionen in der Büroausstattung.

In der Bundeshauptstadt Wien sind die Mieten gemäß Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich (Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder) in allen Bezirken und über alle Segmente hinweg rückläufig und bewegen sich im Gesamtdurchschnitt, ungeachtet hoher Spitzenmieten, bei rund € 10/m²/Monat. Die Durchschnittsmieten in den Bundesländern bewegen

sich generell unter Wien, wobei in einzelnen Städten zumindest eine Stagnation oder eine leichte Zunahme festzustellen ist. So konnten beispielsweise in Niederösterreich St. Pölten, Krems und Mödling leicht zulegen, während Linz auf einem Durchschnittsniveau von rund € 8/m²/Monat stagniert. Leicht darüber positioniert sich seit einigen Jahren in einer Pendelbewegung das Preisniveau am Grazer Büromarkt in einer Bandbreite von € 8,2 bis 8,5/m²/Monat, während in Salzburg-Stadt die Büromieten in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen sind und mittlerweile annähernd an den Wert von Wien heranreichen. Ein ähnlicher leichter Trend nach oben zeigt sich in Tirol und Städten Vorarlbergs, während die Mieten in Kärnten in den Städten Klagenfurt und Villach auf deutlich niedrigerem Niveau von durchschnittlich knapp über € 5/m²/Monat stagnieren. Kontinuierlich steigende Büromieten können hingegen in Eisenstadt festgestellt werden, wo das Durchschnittsniveau in den letzten fünf Jahren von € 6,7 auf 8,6/m²/Monat angestiegen ist.

Bei Neuvermietungen von Büroflächen ist zu beobachten, dass diese überwiegend von so genannten Wechselmietern angemietet werden, hingegen die Anzahl expandierender oder internationaler Unternehmen respektive zusätzlicher nach Österreich kommender Unternehmen generell rückläufig ist. Neben den Folgen der Wirtschaftskrise tragen auch wirtschaftliche und im internationalen Kontext unattraktive steuerliche Rahmenbedingungen dazu bei, dass etwa die Bundeshauptstadt Wien als Standort bei internationalen Unternehmen und Investoren nicht die Anerkennung und Attraktivität besitzt, die sie aufgrund anderer Kennzahlen wie Kaufkraft oder Lebensqualität verdienen würde.

Die angesprochenen Wechselmieter fragen moderne, neu errichtete oder aufwendig sanierte Büroflächen nach und legen stetig größeren Wert auf Themenbereiche wie Betriebskosten, technische Infrastruktur, flexible Büronutzungskonzepte sowie Infrastruktur und Nebenleistungen am Standort. Dabei ist eine Abkehr von großvolumigen Strukturen festzustellen, klassische Bürotürme haben an Attraktivität verloren. Die gewerblichen Mieter fokussieren zunehmend auf besser strukturierte und auch flacher gestaltete Strukturen und Büroareale, wie auch die Sinnhaftigkeit so genannter »Company Buildings« zeigt, wo Unternehmen innerhalb einer Standortentwicklung ihr »eigenes« Gebäude haben. Diese Trends gehen mit der Tatsache einher, dass auch Entwickler und Investoren bei Büroflächen deutlich mehr Wert auf Punkte wie Mieternutzen, Betriebskosten, Nachhaltigkeit (auch im Rahmen von Zertifizierungen) sowie Infrastruktur und Standortattraktivität legen.

Gerade hier zeigt sich der wesentliche Unterschied zu jenen Gebäuden und Büroflächen, die von den Unternehmen und Mietern im Gegenzug verlassen werden. Es handelt sich dabei zumeist um veraltete Büroflächen in Gebäuden oder Bürotürmen, die heutigen Standards oder den Nachfragekriterien der

Mieter nicht mehr genügen, und daher große Probleme in der Folgevermietung haben. Hier zeigt sich auch der Umstand, dass Büroimmobilien vergleichsweise weit schneller veraltern und unattraktiv werden als dies bei Wohnimmobilien der Fall ist. Jedenfalls lassen sich die vormals an diesen Stadtorten erzielten hohen Mieten aus der Erstvermietung in keiner Weise mehr erzielen, und die Leerstandsproblematik erhöht sich auch bei niedriger angesetzten Mieten erheblich.

Daraus ergibt sich die Notwendigkeit umfassender Sanierungen oder Umbauten. Hier stellt sich die Frage, ob nicht generell derartige veraltete Büroflächen alternativen Nutzungskonzepten zugeführt werden. Vor dem Hintergrund des steigenden Wohnbedarfs in Ballungszentren und des knappen Angebots könnte das Umbauen schwer bis gar nicht vermietbarer Flächen in Wohnungen der sinnvollere Weg sein als eine aufwendige Sanierung alter Büroflächen für eine gleichartige Folgenutzung. Darüber hinaus gab es beispielsweise in der Bundeshauptstadt in den letzten Jahren Überlegungen und auch schon konkrete Umsetzungen, derartige Flächen und Gebäude in Hotels umzuwandeln.

Abschließend kann festgestellt werden, dass Entwickler als Reaktion auf die Gefahr von Überkapazitäten generell vorsichtiger geworden sind. Das gibt Aussicht und Hoffnung darauf, dass weniger nicht genutztes Flächenangebot auf den Markt kommt und sich der Markt bis zu den nächsten geplanten Erweiterungen und Neuentwicklungen erholt. Bei den Investoren dominieren heimische und deutsche Markteilnehmer, insbesondere Fonds und Versicherungen. Hier sind Büroflächen am heimischen Markt im gesamteuropäischen Kontext als Investment weiterhin, entgegen den aktuellen Problemen bei Vermietung und Leerstand, interessant, jedoch gewinnt als Alternative der Einzelhandelsbereich aufgrund der beschriebenen und teilweise attraktiveren Rahmenbedingungen an Bedeutung. Die Spitzenanfangsrenditen bei Büroimmobilien sind etwas nach unten gegangen und bewegen sich 2014 bei rund 4,75 Prozent, die Spitzenmieten betragen rund € 25/m²/Monat.

Wohnimmobilien

Der Befund des Wohnimmobilienmarktes fällt insgesamt deutlich positiver aus als jener des Büromarktes. Mehrere Rahmenbedingungen, die zudem auch eine Konstanz aufweisen, sprechen für diese Einschätzung.

Zunächst profitieren Ballungsräume vom Zuzug, Österreichs Städte und ihr Umland wachsen. Die Bevölkerung in den Landeshauptstädten ist laut Statistik Austria in den letzten zehn Jahren um durchschnittlich über sieben Prozent gewachsen, wobei Eisenstadt (15,8 Prozent), Graz (12,9 Prozent) und Wien (9,3 Prozent) das stärkste Wachstum verzeichnen konnten. Dieser Trend hält weiter an, so werden hinkünftig alleine der Bundeshauptstadt kontinuierliche

Zuwächse von rund 20.000 bis 25.000 Einwohner/Jahr prognostiziert. Das lässt Wien schon bald wieder in jene Größenordnung wachsen, über welche die Stadt bereits einmal verfügte, nämlich zu Beginn des vorigen Jahrhunderts, als Wien einen Einwohnerstand von über zwei Millionen erreichte. Neben Wien wird auch Niederösterreich ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum prognostiziert. Bei der Haushaltsstruktur ist in den letzten Jahrzehnten der Anteil an Einpersonenhaushalten stetig gestiegen, wobei der Anteil in den Landeshauptstädten aller Bundesländer über dem jeweiligen Bundeslanddurchschnitt liegt.

Insgesamt lösen diese Entwicklungen einen hohen Bedarf an Wohnraum und Wohnungen aus, der nicht immer mit dem Angebot einhergeht. Ein hoher »Aufholbedarf« besteht insbesondere in Wien, wo in den letzten Jahrzehnten ein Rückgang des Neubauvolumens festzustellen war. Erst in den letzten Jahren wurden dringend notwendige Wohnbauoffensiven eingeleitet. Die Angebotsverknappung und die hohe Nachfrage erklären auch die steigenden Preise, sowohl bei neuen als auch bei gebrauchten Eigentumswohnungen, quer über alle Bezirke.

Es wird hinkünftig sowohl der Stadterneuerung als auch der Stadterweiterung große Bedeutung zukommen, um Wohnungen neu zu schaffen oder zu revitalisieren und am Markt anzubieten. Gerade in der Bundeshauptstadt ist dabei auch eine stetige Aufwertung von vormals als nicht attraktive Wohnlagen eingeschätzten Bezirken oder Regionen festzustellen. Weiters ist eine zunehmende Durchmischung der Bevölkerung und Differenzierung althergebrachter »Lage-Dünkel« zu beobachten, die sich auch bei Entwicklern und Investoren zeigt, die ebenso Ressentiments gegenüber vormals schlecht beleumundeter Bezirke ablegen.

Anlagewohnungen oder VORSORGEWOHNUNGEN sind weiterhin von Einzelinvestoren stark nachgefragt. Über die Jahre hat ein Umdenken dahin gehend stattgefunden, dass die Käufer solcher Eigentumswohnungen zunehmend die gute Vermietbarkeit in das Zentrum der Überlegungen stellen und nicht mehr die reine Eigennutzungsoption oder den vermeintliche Blickwinkel eines Selbstnutzers. Dies ist deshalb wichtig, da der Mietermarkt teilweise anderen Gesetzmäßigkeiten gehorcht als der Eigentumswohnungsmarkt.

Die Wohnungen sollten daher hinsichtlich von Kriterien wie Wohnungsgröße, Gesamtmiete, Infrastruktur und Verkehrsanbindung auf die Mieterbedürfnisse abgestimmt sein, und mit dem Ziel der leichten und raschen Vermietbarkeit und Minimierung des Leerstandrisikos bei künftigen Folgevermietungen eine möglichst breite Zielgruppe treffen. So sind beispielsweise große Wohnungen, Dachgeschoßwohnungen oder Wohnungen in sehr teuren Lagen für das Produkt der Anlagewohnung nicht so gut geeignet wie eine 2- bis 3-Zimmer-Wohnung in mittelpreisiger Lage. Als Faustregel gilt hier, dass neben der schwierigeren Vermietbarkeit auch die Rendite, das bedeutet die realisierbare Miete

in Bezug auf das Investment, tendenziell niedriger wird, je größer oder teurer die Wohnung ist. Auch aufgrund steuerlicher Rahmenbedingungen (Liebhaberei) sind kleinere Wohnungen besser geeignet, um zeitgerecht einen steuerlichen Totalgewinn realisieren zu können.

Investitionen in Wohnimmobilien bieten tendenziell niedrigere Renditen als gewerbliche Investments, insbesondere wenn man realistische Mieten ansetzt und etwaige Steuereffekte unberücksichtigt lässt. Eine konservative und vorsichtige Einschätzung der Mieteinnahmen ist insofern von Bedeutung, als beispielsweise in der Bundeshauptstadt die MIETPREISE entgegen der verallgemeinerten Meinung stagnieren oder sogar rückläufig sind.

Ist in Wien die Immobilienstruktur von mehrgeschoßigen Wohnhäusern und einem hohen Anteil an Mietobjekten bei untergeordneter Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Grundstücken geprägt, stellt sich die Situation in den Bundesländern differenzierter dar.

In Niederösterreich gibt es einen unveränderten Trend zum Einfamilienhaus, bedingt und begünstigt durch im gesamtösterreichischen Vergleich moderate Preise (im Schnitt unter € 2.000/m²) und ein großes Platzangebot. Hohe Preise sind überwiegend im Umfeld von Wien, in Bezirken wie Mödling oder Wien-Umgebung zu beobachten. Konstant moderat fallen die Mietpreise aus, auch ist die Nachfrage gegenüber Eigentum deutlich niedriger. Spitzenreiter bei den Mieten sind auch hierbei Regionen im Umfeld von Wien, die sich in Richtung der Wiener Mietpreise entwickeln.

Ein ähnliches Bild moderater Mietpreise zeigt sich in Oberösterreich. Spitzenreiter sind Linz (Stadt) und Vöcklabruck, die gemäß Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich Werte von rund € 8/m²/Monat oder leicht darüber ausweisen. Ähnlich wie in Niederösterreich ist ein Trend zum Eigenheim (Einfamilienhäuser) festzustellen. Dieser Trend hat aber erst vor rund zwei Jahren wieder verstärkt eingesetzt, da das Bundesland aufgrund des hohen Industrieanteils zuvor stark von der Wirtschaftskrise geprägt war und aufgrund der Unsicherheiten bei der arbeitenden Bevölkerung zwischenzeitlich eine höhere Nachfrage nach Mietwohnungen bestand. Eine Sonderstellung nehmen in Oberösterreich wie auch im Bundesland Salzburg die Ferienimmobilien ein, die sich preislich vom konventionellen Immobilienmarkt in beiden Bundesländern entkoppeln und einer unverändert starken Nachfrage gegenüberstehen.

Salzburg zählt generell bei den Eigentumspreisen zu den teuren Bundesländern. Sowohl bei Einfamilienhäusern als auch bei Eigentumswohnungen liegt das Bundesland über dem österreichischen Schnitt. In Salzburg-Stadt haben die Eigentumswohnungen im vergangenen Jahr bereits die € 5.000-Marke überschritten. Aufgrund der hohen und gestiegenen Eigentumspreise ist in den vergangenen Jahren die Nachfrage nach Mietwohnungen gestiegen. Die Preise

haben hier ebenfalls angezogen, jedoch wesentlich moderater als bei den Eigentumspreisen. In Salzburg-Stadt ist sogar eine Stagnation der Preise von durchschnittlich knapp unter € 10,0/m² pro Monat festzustellen.

Ein hohes Preisniveau für Wohnimmobilien weist auch unverändert Tirol auf, Spitzenreiter sind im langjährigen Trend Innsbruck-Stadt und Kitzbühel. Hier sind die Preise auch nach der Wirtschaftskrise konstant gestiegen und bewegen sich bei Eigentumswohnungen durchschnittlich bei knapp € 4.000/m². Teuerste Landeshauptstadt bei Mietwohnungen ist Innsbruck mit durchschnittlich € 10,7/m²/Monat. Ähnlich wie bei den Eigentumspreisen rangiert auch hier Kitzbühel auf einem ähnlichen Niveau mit rund € 10,3/m²/Monat.

Kontinuierlich steigend waren in den letzten Jahren die Preise im Bundesland Vorarlberg in den Städten Bludenz, Bregenz, Dornbirn und Feldkirch für Eigentumswohnungen und Mietwohnungen, wenn auch einem niedrigeren Niveau als in Spitzenlagen Tirols oder Salzburgs. Dennoch rangiert beispielsweise Bregenz bei den Mietpreisen auf Augenhöhe mit Wien hinter Innsbruck und Salzburg. Einen weiteren Trend nach oben sehen Experten jedoch nur bei sehr guten Lagen, da der Markt überwiegend von Eigennutzern geprägt ist.

Im Süden Österreichs, in Kärnten, in der Steiermark und im Burgenland sind die Immobilienpreise generell am günstigsten. In Kärnten ist zwar die Nachfrage nach Wohnungen sowohl im Eigentum wie auch in der Miete gut und die Preise sind in den letzten Jahren gestiegen, bewegen sich aber im bundesweiten Kontext auf einem moderaten Niveau. In den ländlichen Gebieten ist der Mietmarkt nicht sehr ausgeprägt, bei Einfamilienhäusern bewegen sich die Preise ebenfalls deutlich unter dem österreichischen Durchschnitt. Völlig konträr zum »herkömmlichen« Immobilienmarkt in Kärnten hat sich, ähnlich wie im Seengebiet des Salzkammerguts, die Immobilienentwicklung bei Ferienimmobilien entkoppelt. Lagen rund um die Kärntner Seen und in Top-Skigebieten werden als teure Freizeitimmobilien weiterhin nachgefragt, Luxusimmobilien am Wörthersee sind unverändert kaum leistbar.

Die Landeshauptstadt Graz hat sich in jeder Hinsicht in den letzten Jahren positiv entwickelt. Ausgehend von einem moderaten Preisniveau sind die Eigentumswohnungen kontinuierlich gestiegen und rangieren aktuell bei Erstbezug bei rund 3.000/m². Neben Wien hat sich auch in Graz ein interessanter Markt im Segment der Anlagewohnungen etabliert. Dies hängt auch mit der konstanten Entwicklung der Mieten und der Tatsache eines hohen Studentenanteils zusammen, der auf kleinere Wohnungen fokussiert. Dadurch ergibt sich insgesamt eine stabile Mietnachfrage in guten Lagen, was sich auch positiv auf Wohnimmobilien als Investment auswirkt. Da im bundesweiten Kontext von einem vergleichsweise günstigen Ausgangsniveau gestartet wurde, bleiben jedenfalls noch Perspektiven nach oben, da aktuell von keinen überzogenen Preisen

ausgegangen werden kann. In der ländlichen Steiermark überwiegt die Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Hier steht anders als in westlichen Bundesländern ausreichend Fläche zur Verfügung, und die Preise sind ebenfalls im Bundesschnitt günstig.

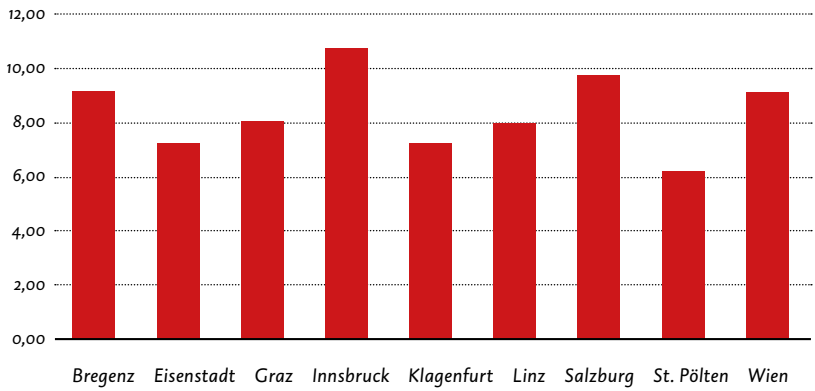
Im Burgenland entwickelte sich der Wohnungsmarkt in den letzten Jahren positiv, was auf die günstigen Preise zurückzuführen ist. Jedoch trifft dies nur auf Regionen mit guter Verkehrsanbindung sowie ausgewählte Lagen am Neusiedler See zu. Der Mietmarkt im Burgenland ist vergleichsweise klein, die Mieten sind moderat. In Eisenstadt (Stadt) und Neusiedl am See bewegen sich die Mieten bei derzeit rund € 7,2/m²/Monat, was abgesehen von St. Pölten gemeinsam mit Klagenfurt den niedrigsten Wert der Landeshauptstädte bedeutet. Die Mieten sind zwar über die Jahre gestiegen, eine Dynamisierung des Mietmarktes könnte hinkünftig jedoch allenfalls aus dem möglichen Umstand resultieren, dass Wohnungseigentum insbesondere für Jungfamilien schwerer finanzierbar wird.

Preisvergleich Wohnimmobilien (in € pro m²)

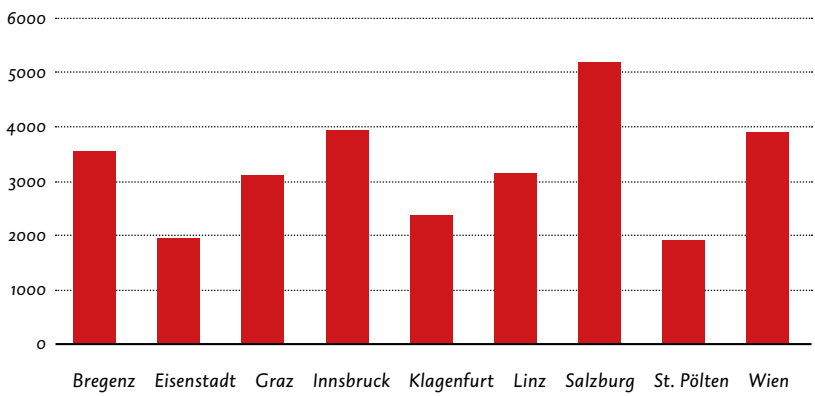
Mietwohnungen und Eigentumswohnungen in den Landeshauptstädten 2014

Quellen: Immobilienpreisspiegel 2014 der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

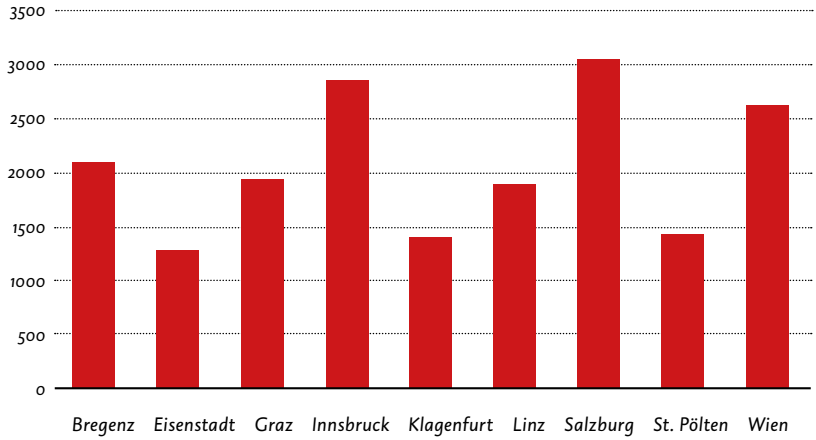
Preise Mietwohnungen 2014



Kaufpreise Eigentumswohnungen Erstbezug 2014

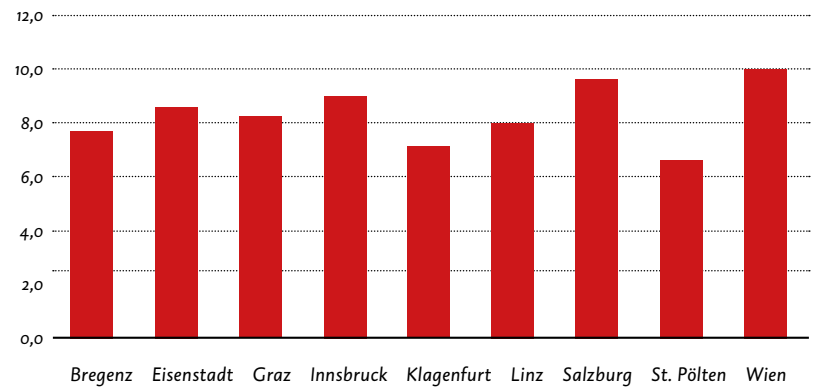


Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen 2014

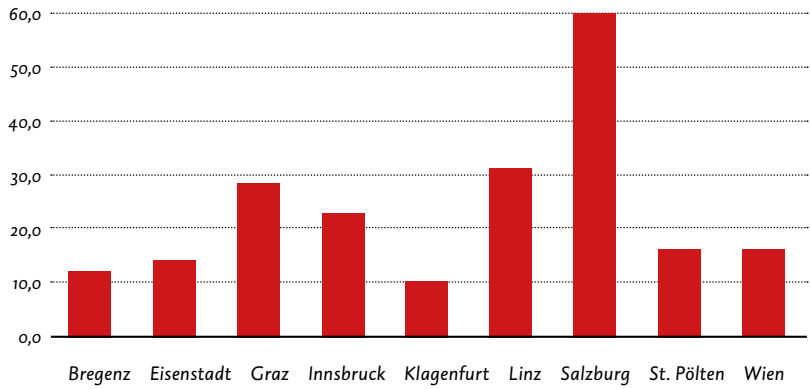


Preisvergleich Gewerbeimmobilien (in Euro pro m²)
Büroflächen und Geschäftsflächen in den Landeshauptstädten 2014

Hauptmietzinse Büros 2014



Hauptmietzinse Geschäftslokale 2014



Dr. Alexander Scheuch
Geschäftsführer
Rustler Immobilientreuhand GmbH, Wien
Telefon + 43 1 894 97 49
scheuch@makler.rustler.eu

Deutschland

DAVINA PLÖNZKE

Rechtliche Rahmenbedingungen /
Eigentum an Gebäuden und Grundstücken

Maßgeblich ist zunächst das BGB = Bürgerliches Gesetzbuch, in welchem sich die Definition von Besitz und Eigentum, dem wesentlichen Bestandteil einer Sache, Zubehör, etc., sowie Formvorschriften hinsichtlich des Kaufvertrages finden. Das Grundbuchsrecht regelt die Funktion des deutschen Grundbuchs – hier insbesondere die Eintragung des Eigentumsrechts. Das Grunderwerbssteuergesetz stellt auf die steuerliche Gesetzgebung im Erwerbsvorgang ab, sonstige Steuergesetze regeln die Besteuerung des Eigentums an einer Immobilie, während schließlich die Makler- und Bauträgerverordnung die Rechte und Pflichten der Makler und Bauträger normiert.

Voraussetzung für jeden Ankauf einer Immobilie ist zunächst der Kaufvertrag, welcher vom Notar errichtet wird. Der Kauf wird erst dann rechtswirksam, wenn beide Vertragsparteien den Kaufvertrag beim Notar unterfertigen und dieser notariell beurkundet worden ist.

Der Notar versendet im Anschluss beglaubigte Abschriften an:

- das Grundbuchamt zur Eintragung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch (das ist die Ankündigung eines zukünftigen Rechtserwerbs an einem Grundstück und »sperrt« das Grundbuch gegen weitere Verkäufe oder Belastungen des Verkäufers);
- an die Gemeinde; die Gemeinde hat nun die Möglichkeit, ihr gesetzliches Vorkaufsrecht zu prüfen; verzichtet sie auf die Wahrnehmung wird das so genannte Negativattest/Negativzeugnis erteilt als Voraussetzung, dass der Käufer Eigentümer werden kann;
- an das Finanzamt (der Käufer erhält nun den Grunderwerbsteuerbescheid; nach Zahlung erteilt das Finanzamt die so genannte Unbedenklichkeitsbescheinigung; nach dem Gesetz haften Käufer und Verkäufer als Gesamtschuldner für die Zahlung; im Regelfall wird die Zahlungsverpflichtung im Kaufvertrag dem Käufer auferlegt)
- an den Gutachterausschuss zur Erstellung der Kaufpreissammlung.

Die Beantragung der Auflassung erfolgt nach Vorlage der vorgenannten Bescheinigungen mittels Vollmacht durch den Notar sodann im Grundbuch.

Aufgrund des zB in Berlin doch recht langen Zeitraums zwischen Unterzeichnung des Kaufvertrages und Eintragung der Auflassung im Grundbuch, wird im Kaufvertrag der Nutzen- und Lastenwechsel vereinbart. Der Käufer darf von diesem Zeitpunkt an das Grundstück in Besitz nehmen, ihm stehen alle Erträge des Grundstücks – also zB Mieteinnahmen – zu, er muss aber auch alle Kosten – also zB die Grundsteuer, die Müll- und Abwassergebühren – tragen. Üblicherweise erfolgt die kaufvertragliche Regelung bei Verkäufen von Mehrfamilienhäusern so, dass der Nutzen- und Lastenwechsel zum 1. des Folgemonats nach Bezahlung des Kaufpreises eintritt. Bei selbstgenutzten Immobilien tritt der Nutzen- und Lastenwechsel einen Tag nach Zahlung des Kaufpreises ein. Wichtig ist noch zu erwähnen, dass die direkte Zahlung des Kaufpreises üblicherweise auf das Konto des Verkäufers zu leisten ist. Alternativ dazu ist eine Kaufpreisabwicklung über ein Notaranderkonto möglich – dies jedoch als gesetzliche Ausnahme, denn für die Einrichtung eines Notaranderkontos bedarf es eines berechtigten Sicherungsinteresses (§ 54a Abs. 2 BeurkG).

Die Kosten beim Erwerb einer Immobilie setzen sich wie folgt zusammen (Stand August 2014):

- Kaufpreis
- Notar- und Grundbuchskosten (ca. 1,5 % vom Kaufpreis)
- gegebenenfalls die Maklerkosten (verhandelbar; üblich sind bei Mehrfamilienhäusern 4 % bis zu 6 % netto vom Kaufpreis, je nach Kaufpreishöhe, im

Gewerbebereich werden regelmäßig Provisionen um ca. 3 % netto bezahlt)
- Grunderwerbssteuer (unterschiedlich, etwa in Berlin 6 %, in Hamburg 4,5 % vom Kaufpreis).

Rechtliche Rahmenbedingungen/Vermietung und Mietrechtsgesetz:

Vermietung von gewerblich genutzten Flächen wie Büro, Retail
Grundsätzlich ist der Gewerbemietvertrag zwischen den Vertragsparteien frei verhandelbar, es gibt keine Formvorschrift. Die professionelle Erstellung eines schriftlichen Mietvertrages ist daher besonders wichtig.

Inhalt des Mietvertrages
Die wichtigsten Vereinbarungen sollten jedenfalls im Mietvertrag geregelt werden; dazu gehören insbesondere die Vertragsparteien, der Mietgegenstand, der Mietzweck, der Mietbeginn und die Dauer, die Miete samt aller Nebenkosten, die Mietanpassung bzw. Wertsicherung, die Zahlungskonditionen, eine etwaige Mietsicherheit, die Regelung über Instandhaltung bzw. Instandsetzung des Mietobjektes sowie Schönheitsreparaturen, die Kündigungsfristen sowie gegebenenfalls Regelung zur Untervermietung.

Höhe/Indexierung der Miete
Die Höhe der Gewerberaummiete kann frei vereinbart werden. Unwirksam ist eine Vereinbarung nur, wenn sie die Grenze des Mietwuchers überschreitet. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes kommt dies in Betracht, wenn die vereinbarte Miethöhe die ortsübliche Miethöhe um annähernd 100 Prozent übersteigt.

- Staffelmiete: die Miete erhöht sich um einen festen oder einen prozentual festgelegten Betrag zu vertraglich vereinbarten Terminen. Dabei ist eine Erhöhungserklärung des Vermieters entbehrlich.
- Wertsicherungsklausel/Indexmiete: Bei langer Vertragslaufzeit besitzt insbesondere der Vermieter ein berechtigtes Interesse daran, dass der inflationsbedingte Kaufkraftverlust ausgeglichen wird. Wertsicherungsklauseln gelten gem. § 4 der Preisklauselverordnung als genehmigt, wenn der Vermieter im Mietvertrag mindestens auf die Dauer von zehn Jahren auf sein ordentliches Kündigungsrecht verzichtet oder der Mieter ein festes Optionsrecht hat, um die Laufzeit auf zehn Jahre verlängern zu können.
- Gewinn- oder Umsatzbeteiligungsklausel: Bei der Umsatzmiete wollen die Mietparteien bei der Berechnung der Miete die in der Mietfläche zu erzielen-

den Umsätze berücksichtigt wissen. Diese Form der Miete wird zumeist bei der Vermietung von Ladengeschäften, Gastronomieobjekten oder Hotelanlagen angewandt. In der Regel besteht die Umsatzmiete aus einem festen Mietbetrag und einem umsatzabhängigen Teil der Miete, über den der Mieter in regelmäßigen Abständen abrechnen muss. Zur Absicherung beider Vertragsparteien sollte jedenfalls eine Mindest- und eine Höchstmiete vereinbart werden.
- Für den Vermieter ist zu beachten, dass die Betriebspflicht des Mieters ausdrücklich vereinbart wird.
- Spannungsklausel: Vereinfacht ausgedrückt, so spricht man von der Anpassung der Miete in einem Gewerbemietvertrag an die tatsächlich gezahlten Mieten vergleichbarer Objekte. Die Vergleichsobjekte müssen allerdings am selben Ort, im Nahbereich in vergleichbarer Lage zu finden sein und von Art, Nutzung und Größe ähnlich sein.
- Leistungsvorbehaltsklausel: Die zu zahlende Miete erhöht sich um einen bestimmten Betrag oder Prozentsatz, wenn ein ganz bestimmtes Ereignis eintritt. Dies kann zum Beispiel bei einer Gewerbefläche erfolgen, wenn die Sanierung der Fassade fertiggestellt und abgenommen worden ist.
- Preisanpassungsklausel: Die Miete steigt im Verhältnis bei vorab vereinbarter vertraglicher Regelung im Gewerbemietvertrag von Preisanpassungen. Steigen beispielsweise die Kapitalkosten des Vermieters, erhöht sich die Miete.
- Festmiete: Die Miete wird von den Vertragsparteien einvernehmlich fixiert.

Instandhaltung

Die Instandhaltung (Erhaltung eines funktionsfähigen Zustandes) und die Instandsetzung (Wiederherstellung eines funktionstüchtigen Zustandes) zählen zu den gesetzlichen Grundpflichten des Vermieters, der die Mietsache während der Laufzeit gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB in einem »zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand« zu erhalten hat. Diese Pflicht wird im Bereich des Gewerbemietrechts im Wege der so genannten Individualvereinbarung regelmäßig auf den Mieter überbunden. Kritisch sind insbesondere Vertragsgestaltungen, nach denen dem Mieter auch an Gemeinschaftsflächen – betragsmäßig unbegrenzte – Pflichten zur Übernahme von Kosten der Instandhaltung oder Instandsetzung angelastet werden. Ebenso wird die Verantwortlichkeit des Mieters für Schäden an »Dach und Fach« mit Allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht zu begründen sein. Sinnvoll und besonders zu prüfen sind vertragliche Regelungen, die sich auf den konkreten Einzelfall beziehen und die Verantwortungsbereiche der Vertragsparteien genau abgrenzen. Dies betrifft auch Regelungen zu baulichen Veränderungen der Mietsache im Bezug auf die Nutzung der Gewerbeflächen nach den gesetzlichen und bauordnungsrechtlichen Bestim-

mungen, die Übernahme deren Kosten und insbesondere etwaige Rückbauverpflichtungen des Mieters.

Überwälzung von Betriebskosten

Auch bei den Betriebskosten gilt § 535 BGB; nach den gesetzlichen Vorgaben wären die Kosten des laufenden Betriebs des Mietobjekts mit der Miete abgegolten und daher vom Vermieter zu tragen. Die Verpflichtung zur Zahlung der Betriebskosten wird im Mietvertrag aber regelmäßig auf den Mieter überwälzt. Zur Vereinfachung kann dabei auf die Betriebskostenverordnung in ihrer jeweils gültigen Fassung Bezug genommen werden. Die wichtigsten darin aufgeführten Betriebskosten sind zB Grundsteuer, Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heiz- und Warmwasserkosten, Straßenreinigung/Müllbeseitigung, Gartenpflege, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Hauswart und Kosten der Antennenanlage/Breitbandkabelnetz. Im Gegensatz zum Wohnraummietrecht besteht bei der Umlage von Betriebskosten im Gewerbemietrecht keine Beschränkung. Es können damit auch weitere Positionen, wie zB Verwaltungskosten umgelegt werden. Voraussetzung ist jedoch auch hier eine ausdrückliche Regelung im Mietvertrag. Auch sollte hier ggf. auf eine spezielle Regelung zu Verteilerschlüsseln oder Erfassung der Verbräuche getroffen werden.

Die Periode der Abrechnung der Betriebskosten unterliegt im gewerblichen Bereich keiner gesetzlichen Vorgabe, sondern wird üblicherweise im Mietvertrag vereinbart. Sollte keine Vereinbarung bestehen, so gilt die übliche gesetzliche Verjährungsfrist von drei Jahren.

Kündigungsmöglichkeiten

Die Kündigungsmöglichkeiten im Gewerbemietrecht stellen sich wie folgt dar:

- Beendigung durch Zeitablauf: Ein Mietverhältnis ohne Verlängerungsklausel endet mit Ablauf der vereinbarten Mietzeit. Setzen die Parteien nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch fort, gilt gemäß § 545 BGB das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit verlängert, sofern keine der Parteien innerhalb einer Frist von zwei Wochen nach Kenntnis der Fortsetzung dieser widerspricht.

  Wurde im Mietvertrag hingegen eine Verlängerungsklausel vereinbart, tritt die Verlängerung bei fehlender vorheriger Kündigung automatisch ein. Bei der Vereinbarung einer Verlängerungsoption kann die begünstigte Partei die entsprechende Verlängerung der Mietzeit verlangen.
- Beendigung durch Vertragsaufhebung: Die Aufhebung des Gewerbemietvertrages ist durch Vereinbarung aller Mietvertragsparteien jederzeit möglich.
- Beendigung durch ordentliche fristgerechte Kündigung: Ein nicht auf

bestimmte Zeit abgeschlossenes Geschäftsraummietverhältnis kann gesetzlich bis zum dritten Werktag eines Quartals zum Ablauf des nächsten Quartals wirksam erklärt werden (§ 580a II BGB). Abweichend können mietvertraglich andere Fristen vereinbart werden.

- Vertraglich vereinbarte außerordentliche fristlose Kündigung: Im Mietvertrag können Gründe für eine fristlose Kündigung aufgenommen werden, zB vertragswidrige Nutzung der Gewerbeflächen, Abgabe der eidesstattlichen Versicherung durch den Mieter, Insolvenz des Mieters oder des Vermieters, etc.
- Gesetzliche außerordentliche fristlose Kündigung: Gemäß § 543 I BGB kann das Mietverhältnis außerordentlich und fristlos von jeder Vertragspartei gekündigt werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund ist immer dann anzunehmen, wenn eine Vertragspartei ihre vertraglichen Pflichten derartig schwerwiegend verletzt, dass es der anderen Vertragspartei nicht zuzumuten ist, den Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist oder eines befristeten Mietvertrages abzuwarten. Diese gesetzliche Regelung schließt die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug gemäß § 543 II Nr. 3 BGB ein.
- Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Kündigungsfrist (Sonderkündigungsrechte): Bitte beachten Sie hier die besonderen Regelungen bei Insolvenz des Mieters/des Vermieters, bei Tod des Mieters und bei Erstehung in der Zwangsversteigerung.

Vermietung von Wohnungen und sonstigen nicht gewerblich genutzten Flächen

Im Folgenden wird vorrangig der preisfreie Wohnraum betrachtet. Bitte beachten Sie, dass bei der Verwaltung und Vermietung von preisgebundenem Wohnraum (= sozialer Wohnbau) spezielle gesetzliche Regelungen zum Tragen kommen.

Inhalt des Mietvertrages

Der Mietvertrag im Wohnraummietrecht sollte analog zum Gewerbemietrecht mindestens folgende Regelungen enthalten: die Vertragsparteien, der Mietgegenstand, der Mietzweck, der Mietbeginn (und im besonderen Fall die Dauer des Mietverhältnisses gemäß den eingeschränkten gesetzlichen Möglichkeiten), die Miete samt allen Nebenkosten, die Mietanpassung bzw. Wertsicherung , die Zahlungskonditionen, die Mietsicherheit, die Regelung über Instandhaltung bzw. Instandsetzung des Mietobjektes sowie Schönheitsreparaturen, die Kündigungsfristen sowie gegebenenfalls Regelung zur Untervermietung.

Höhe/Indexierung der Miete

Die Miete ist für preisfreien Wohnraum grundsätzlich in der vereinbarten Höhe zu zahlen. Da Wohnraummietverträge im Gegensatz zu Gewerbemietverträgen nicht ohne Angabe von Gründen und damit nur eingeschränkt gekündigt werden können, wurden zu Gunsten des Vermieters die gesetzliche Möglichkeit geschaffen, mit Mieterhöhungen auf wirtschaftliche Veränderungen zu reagieren und damit einseitig den Inhalt des Mietvertrages zu verändern.
Die häufigsten Mieterhöhungen erfolgen zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete sowie im Anschluss an durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen.

- Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete: Die Mieterhöhung gemäß § 558 BGB ermöglicht dem Vermieter, die Miete auf das ortsübliche Maß zu erhöhen. Zur Begründung der Mieterhöhung kann entweder auf Vergleichswohnungen, ein Sachverständigengutachten oder aber auf den örtlichen Mietspiegel verwiesen werden. Nach den gesetzlichen Bestimmungen ist der Vermieter berechtigt, die Miete innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren um maximal 20 Prozent (so genannte Kappungsgrenze) zu erhöhen. Die Kappungsgrenze wurde in Ballungsgebieten mit Wohnungsknappheit auf 15 Prozent reduziert, wobei diese Reduzierung auch für Berlin festgelegt wurde. Der Vermieter hat bei formal und fristgerecht korrekt durchgeführter Mieterhöhung einen Anspruch gegen den Mieter auf Zustimmung zur Mieterhöhung. Andernfalls hat er das Recht, innerhalb einer Frist von drei Monaten nach Ablauf des Zustimmungszeitraums die Klage auf Zustimmung einzureichen.
- Indexmiete: Nach § 557b BGB können die Vertragsparteien schriftlich vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (jetzt: Verbraucherpreisindex für Deutschland) bestimmt wird. Während der Geltungsdauer sind andere Mieterhöhungen ausgeschlossen, ausgenommen wegen Modernisierung.
- Mieterhöhung nach durchgeführter Modernisierung: Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt, ist er berechtigt, die Modernisierungskosten gemäß § 559 BGB auf den Mieter umlegen. Dabei kann die Miete um 11 % der auf die Wohnung entfallenen (umlagefähigen) Kosten jährlich erhöht werden. Die Mieterhöhung ist nicht zustimmungsbedürftig, d. h. allein die (formell ordnungsgemäße) Erklärung des Vermieters führt zu einer Änderung der Miete. Die erhöhte Miete wird dann mit Beginn des dritten Monats nach Zugang der Erklärung geschuldet.

- Erhöhung der Vorauszahlungen auf die Betriebs- und Heizkosten: Der Vermieter ist berechtigt, die Vorauszahlungen auf die Betriebs- und Heizkosten anzupassen. Von dieser Möglichkeit machen Vermieter meistens im Anschluss an die jährliche Abrechnung der Nebenkosten Gebrauch, wenn die Vorschüsse des Mieters nicht zur Deckung der Nebenkosten ausgereicht haben.

Instandhaltung

Wie bereits dargestellt, ist die Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache gesetzliche Aufgabe des Vermieters. Im Gegensatz zum Gewerberecht ist bei Wohnraummietverhältnissen die Umlegbarkeit von Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten eingeschränkt. Grundsätzlich ist die Vereinbarung einer so genannten Kleinreparaturklausel möglich. Die Kriterien für eine gültige Klausel lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Beschränkung auf Kleinreparaturen: Unter Kleinreparaturen versteht man gemäß § 28 Abs. 3 der II. Berechnungsverordnung »Die kleinen Instandhaltungen umfassen nur das Beheben kleiner Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden«. Der Bundesgerichtshof hat weiterhin die Möglichkeit der Abwälzung der Kosten für Kleinreparaturen auf Gegenstände begrenzt, die dem »häufigen Zugriff« des Mieters unterliegen.
- Höchstgrenze für Kosten einer einzelnen Reparatur: Eine weitere Voraussetzung für die Zulässigkeit der Vereinbarung einer vorgenannten Kleinreparaturklausel ist die Limitierung auf einen Höchstbetrag für die Einzelreparatur. Die Obergrenze liegt nach aktueller Rechtsprechung bei ca. 75 €.
- Höchstgrenze pro Jahr: Eine wirksame Kleinreparaturklausel setzt weiter voraus, dass im Mietvertrag zusätzlich auch eine Höchstgrenze für einen bestimmten Zeitraum, zum Beispiel ein Jahr, vereinbart ist. Die Höchstgrenze beträgt nach aktueller Rechtsprechung ca. 8 % der Jahresnettomiete.

Überwälzung von Betriebskosten

Wir erwähnen erneut, dass nach § 535 BGB der Vermieter die Betriebskosten zu tragen hat, eine vertragliche Abwälzung auf den Mieter jedoch möglich ist. Eine Aufstellung der einzelnen Betriebskostenarten findet sich in der Betriebskostenverordnung in ihrer jeweils gültigen Fassung. Sofern im Mietvertrag Vorauszahlungen auf die Betriebs- und Heizkosten vereinbart worden sind, ist der Vermieter verpflichtet, über diese Kosten innerhalb von zwölf Monaten nach Ende des vereinbarten Abrechnungszeitraums abzurechnen. Erfolgt die Abrechnung nicht fristgemäß, hat der Mieter weiterhin einen Anspruch auf etwaige Gutha-

ben, etwaige Nachzahlungen muss er nicht mehr leisten. Wenn der Mieter vor Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten auszieht, darf der Vermieter bis zur Abrechnung einen Teil der Kaution zurückbehalten.

Kündigungsmöglichkeiten

Die Kündigungsmöglichkeiten im Wohnraumietrecht stellen sich wie folgt dar:

- Beendigung durch Zeitablauf: eine Befristung im Wohnraummietvertrag ist nur bei Vorliegen von im Gesetz abschließend aufgezählten Befristungsgründen gemäß § 575 Abs. 1 BGB möglich. Konkret wird dabei auf die Gründe Eigenbedarf, wirtschaftliche Verwertung oder die Vermietung der Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten. Bitte beachten Sie hier die gesetzlich geregelten Rechte des Mieters. Auch beim Wohnraumietverhältnis findet die Regelung von § 545 BGB entsprechend Anwendung.
- Beendigung durch Vertragsaufhebung: Die Aufhebung des Wohnraumietvertrages ist durch Vereinbarung aller Mietvertragsparteien jederzeit möglich und findet gerade bei der Umwandlung von Wohnungen in Wohnungseigentum durch Vereinbarung einer so genannten Mietaufhebungsvereinbarung häufige Anwendung.
- Beendigung durch ordentliche, fristgerechte Kündigung: Ein Wohnraummietverhältnis kann gesetzlich zum dritten Werktag eines Monats mit dreimonatiger Kündigungsfrist gekündigt werden. Während der Mieter keine Gründe angeben muss, ist der Vermieter hiezu verpflichtet. Die Kündigungsgründe seitens des Vermieters müssen nachvollziehbar sein wie etwa Nichtzahlung der Miete, nicht ordnungsgemäße Nutzung durch den Mieter, Belästigung der Nachbarn und ähnliches. Unter bestimmten Voraussetzungen kann der Vermieter auch aus dem Titel des Eigenbedarfs das Mietverhältnis aufkündigen.
- Gesetzliche außerordentliche fristlose Kündigung: Siehe analog zum Gewerbemietrecht.
- Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Kündigungsfrist (Sonderkündigungsrechte): Bitte beachten Sie hier die besonderen Regelungen bei Tod des Mieters und bei Erstehung in einer Zwangsversteigerung.

Rechtliche Rahmenbedingungen/Wohnungseigentum

Das Wohnungseigentum ist im deutschen Recht eine Form des Eigentums an einer einzelnen Wohnung und weitestgehend im Wohnungseigentumsgesetz geregelt. Die Begründung von Wohnungseigentum nach § 3 Wohnungseigentumsgesetz (Einräumungsvertrag) oder § 8 Wohnungseigentumsgesetz (Teilungserklärung). Mit Eintragung in das Grundbuch erhält das Wohnungs- oder Teileigentum ein eigenes Grundbuch und kann damit wie jede andere Immobi-

lie verkauft, verschenkt oder belastet werden. Im rechtlichen Sinne umfasst das Wohnungseigentum drei untrennbare Komponenten:

- das Sondereigentum an zu Wohnzwecken oder nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen
- den Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum (vor allem am Grundstück und am Verwaltungsvermögen) und
- die Mitgliedschaft in der Wohnungseigentümergemeinschaft.

Definition von Wohnungseigentum

Das Sondereigentum unterscheidet sich nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetz in

- Wohnungseigentum: Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- Teileigentum: Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Definition von Gemeinschaftseigentum

Das Wohnungseigentumsgesetz spricht in § 1 Absatz 5 WEG vom gemeinschaftlichen Eigentum, in der Praxis hat sich der Begriff vom Gemeinschaftseigentum durchgesetzt. Zum Gemeinschaftseigentum gehören zwingend das Grundstück, die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen, Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen. Konstruktiv notwendig sind zB Fundament, Außenwände, Geschoßdecken, Dach, tragende oder aussteifende Innenwände, Fenster (Innenseiten) und Türen (Innenseiten). Zur gemeinschaftlichen Nutzung gehören zB Treppen, Eingangsbereiche, gemeinsamer Heizungskeller, gemeinschaftliche Haustechnik, Leitungen für Energie, Wasser, Abwasser usw..

Vereinbarung von Sondernutzungsrechten

Einem Wohnungs- oder Teileigentum können durch Vereinbarung Sondernutzungsrechte an Teilen des Gemeinschaftseigentums, insbesondere gemeinschaftlichen Flächen, zugeordnet werden. Damit ist der jeweilige Eigentümer berechtigt, Teile des Gemeinschaftseigentums unter Ausschluss der übrigen Eigentümer zu nutzen. Eine solche Vereinbarung ist bei PKW-Stellplätzen, Kellerräumen sowie Gartenflächen üblich.

Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentum

Alle Eigentümer von Sondereigentum bilden eine Wohnungseigentümergemeinschaft. Grundsätzlich ist die Wohnungseigentümergemeinschaft berechtigt, sich selbst zu verwalten. Die Bestellung eines Verwalters kann jedoch nicht durch Vereinbarung ausgeschlossen werden, so dass die Bestellung auf Verlangen eines Eigentümers zu erfolgen hat. Gemäß§ 26 WEG beschließen die Wohnungseigentümer über die Bestellung und Abberufung des Verwalters durch Stimmenmehrheit der Anteile. Die Bestellung darf auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden, im Falle der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum aber auf höchstens drei Jahre. Die Abberufung des Verwalters kann auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt werden. Ein wichtiger Grund liegt regelmäßig vor, wenn der Verwalter die Beschlusssammlung nicht ordnungsmäßig führt. Andere Beschränkungen der Bestellung oder Abberufung des Verwalters sind nicht zulässig. Der Verwalter ist gemäß § 27 WEG unter anderem gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen, die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen, in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen, Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt, sowie alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen.

Die Versammlung der Wohnungseigentümer wird von dem Verwalter mindestens einmal im Jahr einberufen. Die Versammlung der Wohnungseigentümer muss von dem Verwalter in den durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer bestimmten Fällen, im übrigen dann einberufen werden, wenn dies schriftlich unter Angabe des Zweckes und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird. Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen, so kann die Versammlung auch, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter einberufen werden. Die Einberufung erfolgt schriftlich. Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens zwei Wochen betragen.

Marktsituation Deutschland, im Speziellen der Immobilienmarkt Berlin

Allgemein

Der Berliner Immobilienmarkt ist derzeit einer der interessantesten und sich am schnellsten entwickelnden Immobilienmärkte Deutschlands.
Einerseits ist dies begründet in der bewegten Geschichte der Stadt nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges und andererseits in dem Umstand, dass Berlin die höchste Bevölkerungsfluktuation der Bundesrepublik aufweist. In den letzten Jahren hat sich das Gesicht der Bundeshauptstadt grundlegend verändert.

Gerade der lange Zeit als »schmuddelig« beschriebene ehemaligen Ostteils der Stadt hat sich fein heraus geputzt und erscheint nun in einem völlig anderem Licht. Hier entwickelten sich nach dem Mauerfall beliebte »Szenebezirke« wie Prenzlauer Berg, Friedrichshain und Teile von Lichtenberg, sowie »Grünoasen« wie Treptow-Köpenick und Pankow. Auch in den restlichen Bezirken des ehemaligen Ostteils ist eine klare Entwicklung, nicht zuletzt durch die vergleichsweise geringen Mieten, zu erkennen.

Der Westteil der Stadt und gerade die »City-West« mit den Bezirken Charlottenburg, Wilmersdorf und Schöneberg wurde wiederum eher als gediegener, wenn nicht sogar »spießiger« Teil wahrgenommen. Hier lebten und leben oftmals Lehrer, Anwälte und Ärzte. Auch die vermeintlichen »Hotspots« für die Oberschicht Berlins sind mit Bezirken wie Zehlendorf, Steglitz sowie dem nördlichen Teil von Reinickendorf eher im Westteil zu finden.

Diese Vielfalt an unterschiedlichen Wohn- und Lebensmöglichkeiten aber auch Faktoren wie der Regierungsumzug, die Attraktivität als Wirtschaftsstandort und die ständige Entwicklung des kulturellen Angebotes der Stadt sorgen dafür, dass jährlich 100.000 Menschen nach Berlin und in dessen Umland ziehen. Im Gegenzug hierzu hat die Stadt allerdings auch jedes Jahr 60.000 «Berlin-Flüchtlinge« zu beklagen.

Eigentumswohnungen

Die Immobilienpreise in Metropolen auf der ganzen Welt sind in den letzten Jahren teilweise stark gestiegen. So werden in London Wohnungen beispielsweise jedes Jahr rund 12,8 Prozent teurer. Doch auch Berlin, wo einst besonders günstig gewohnt werden konnte, hat in den letzten Jahren einen Wandel erlebt. Waren die Miet- und Immobilienpreise früher noch auf verhältnismäßig sehr niedrigem Niveau, sind sie heute deutlich angestiegen, was vor allem an der immer stärker werdenden Nachfrage liegt.

Hat man für eine 60-m^2-Eigentumswohnung im Jahr 2011 noch im Durchschnitt einen Quadratmeterpreis von 1.403,77 € bezahlt, so liegt er im Jahr 2014 bei 2.191,53 €. Eine Steigerung von 56,12 % in 4 Jahren!

Im Vergleich der Preise 2015 der Berliner Eigentumswohnungen mit dem Durchschnitt des übrigen deutschen Bundesgebietes ergibt sich folgendes:

m²	Berlin	DE
30 m²	2.551,97 €	2.496,85 €
60 m²	2.649,69 €	2.351,41 €
100 m²	3.838,40 €	2.955,98 €

Zum Vergleich:
Immobilienpreise für Eigentumswohnungen in den Jahren 2012–2014

m²	Berlin	DE	Jahr
30 m²	1.622,76 €	1.690,04 €	2012
30 m²	2.486,19 €	1.929,90 €	2013
30 m²	2.583,82 €	2.233,51 €	2014
60 m²	1.650,62 €	1.596,73 €	2012
60 m²	1.954,67 €	1.789,22 €	2013
60 m²	2.191,53 €	2.044,30 €	2014
100 m²	2.641,51 €	2.261,62 €	2012
100 m²	3.071,08 €	2.499,54 €	2013
100 m²	3.308,56 €	2.754,88 €	2014

Im Investmentbereich sind nach wie vor die innerstädtischen Lagen am meisten nachgefragt. Jedoch ist es mittlerweile schwierig, gerade in diesen Lagen eine Immobilie zu finden, bei der das Preis-Leistungs-Verhältnis oder die Rendite angemessen ist. Anders verhält es sich bei ehemaligen »Problembezirken« wie Wedding oder Lichtenberg. Angrenzend an »ausverkaufte« Bezirke wie Mitte, Friedrichshain oder Prenzlauer Berg, finden Investoren hier immer wieder Zinshäuser und Eigentumswohnungen mit guten Renditen und enormem Entwicklungspotential zu moderaten Preisen.

Auch Eigennutzer, die sich nicht auf einen bestimmten »Kiez« festlegen, haben noch die Möglichkeit, ihren Traum vom Eigenheim und ihre Altersvorsorge zu günstigen Preisen zu erwerben. So zahlt man im grünen Randbezirk Treptow derzeit einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 1.331,82 € oder im Innenstadtbezirk Tempelhof 1.910,34 € pro m².
Die Zeit für Investitionen in den Berliner Immobilienmarkt ist noch lange nicht vorbei. Jedoch ist Vorsicht geboten. Gerade in Bezirken mit einer extremen Nachfrage werden Immobilien zu überteuerten Preisen angeboten.

Mietwohnungen
Nicht ganz so rasant aber ähnlich bemerkenswert ist die Preisentwicklung im Mietwohnungssegment.

Auch hier ist in den letzten vier Jahren eine durchschnittliche Preissteigerung von 30 % zu verzeichnen.

Im Vergleich Deutschland gesamt und Berlin ergibt sich folgendes Bild für das Jahr 2015:

m²	Berlin	DE
30 m²	11,47 €	9,34 €
60 m²	8,63 €	6,45 €
100 m²	9,29 €	7,47 €

Zum Vergleich: Mietpreise in den Jahren 2012–2014

m²	Berlin	DE	Jahr
30 m²	9,02 €	7,91 €	2012
30 m²	10,08 €	8,38 €	2013
30 m²	11,06 €	8,62 €	2014
60 m²	6,74 €	5,69 €	2012
60 m²	7,40 €	5,93 €	2013
60 m²	8,07 €	6,12 €	2014

m²	Berlin	DE	Jahr
100 m²	7,14 €	6,31 €	2012
100 m²	8,04 €	6,72 €	2013
100 m²	8,48 €	7,02 €	2014

Gerade in den letzten beiden Jahren ist eine hitzige Debatte darüber ausgebrochen, dass es in Berlin aber auch in vielen anderen deutschen Großstädten einen Mangel an bezahlbarem Wohnraum gibt. Pläne zur Schaffung neuen »bezahlbaren« Wohnraums konnten weder vom Bund noch von den einzelnen Bundesländern umgesetzt werden, sodass im Jahr 2015 eine Deckelung der Mietpreise in besonders angespannten Lagen geplant ist. Die »Mietpreisbremse« wird sich an dem zweijährlich erscheinenden Mietpreisspiegel orientieren und schafft eine Preisgrenze, welche maximal 10% oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Dies betrifft jedoch keine vor Inkrafttreten des Gesetzes geschlossenen Verträge.

Das Land Berlin verzeichnet einen jährlichen Bevölkerungszuwachs von ca. 40.000 Menschen. Durch die Deckelung der Mietpreise werden Investoren jedoch abgeschreckt, neuen Wohnraum zu schaffen und auch das Land Berlin hat keine finanziellen Möglichkeiten hierzu.

Derzeit trauen sich nur wenige Immobilienexperten eine Prognose für die Zukunft des Mietwohnungsmarktes in deutschen Großstädten abzugeben. Zur Entspannung und Lösung der vermeintlichen Wohnungsnot müssen besonders die Bundes- und Länderregierungen tätig werden.

Gewerbeimmobilien

Grundsätzlich ist die derzeitige Tendenz steigende Mieten mit sinkenden Leerständen.

Die Spitzenmiete im Berliner Büromarkt hält seit rund drei Jahren ihr Niveau. Trotz eines leichten Rückgangs beim Flächenumsatz bleibt die Hauptstadt ein gefragter Standort.

Büroflächen in Berlin bleiben überaus begehrt. Der Umsatz verfehlte 2014 zwar das Vorjahresergebnis um rund 17 Prozent, liegt aber dennoch in etwa auf dem Niveau des langjährigen Schnitts. Die Experten führen die Entwicklung vor allem auch darauf zurück, dass attraktive und größere zusammenhängenden Flächen an gefragten Bürostandorten knapp sind.

Im gesamten Jahresverlauf konnte lediglich ein Abschluss über mehr als 20.000 Quadratmeter registriert werden. Dabei handelte es sich um eine Eigennutzerentscheidung der Deutschen Rentenversicherung Bund, für die in der Eisenzahnstraße in Wilmersdorf ein neues Verwaltungsgebäude mit rund 25.000 m² für 1.000 Mitarbeiter errichtet wird.

Die beliebtesten Büroteilmärkte liegen in den Citylagen. Insgesamt 215.000 m², knapp die Hälfte des Flächenumsatzes entfällt auf diese Zonen. Zum Gesamtergebnis trug der geringe Anteil von Großverträgen über 10.000 m² bei. Insgesamt wurden 490.000 m² an Büroflächen umgesetzt (2013: 590.000 m²).

Ungeachtet dieses Rückgangs rangiert Berlin unter den deutschen Bürozentren an zweiter Stelle hinter München.

Davina Plönzke
Partner
Rustler Immobilien GmbH, Berlin
Telefon + 49 30 420 26 16
d.ploenzke@rustlerimmo.de

Rumänien

DANIEL STATE

Rechtliche Rahmenbedingungen / Eigentum von Gebäuden und Land

Allgemeine Bestimmungen

Juristische Personen, die in Rumänien gemeldet sind, können ohne Beschränkungen und unabhängig von der Nationalität der Eigentümer Eigentum an Land erwerben. Dies gilt auch für ausländische Privatpersonen und Unternehmen, welche ohne Beschränkungen Eigentum an Gebäuden und Wohnungen erwerben können. Ebenso kann das Recht Land und Gebäude zu nutzen erworben werden; jedoch kein Eigentum am Land selbst.

Das Gesetz Nummer 312/2005 über den Kauf von Eigentumsrecht für Land von Ausländern, Auswanderern und ausländischen juristischen Personen, veröffentlicht im Offiziellen Gesetzblatt und in Kraft seit dem 1. Januar 2007, normiert das folgende:

➜ Für EU-Mitgliedstaaten:

- EU-Bürger (natürliche Personen oder/und juristische Personen gegründet gemäß den Gesetzen eines EU-Mitgliedstaats) und staatenlose Personen wohnend in einem den EU-Mitgliedstaaten oder in Rumänien haben das Recht Eigentumstitel hinsichtlich des Gebäudes, nicht aber im Bezug auf das Grundstück zu erwirken

- beim Landkauf (für Zweitwohnsitze oder Zweitfirmensitze) – EU-Bürger (natürliche Personen oder/und juristische Personen gegründet gemäß den Gesetzen eines EU-Mitgliedstaats) nicht wohnhaft in Rumänien, dürfen erst nach fünf Jahren nach dem Beitritt Rumäniens zur EU Eigentum erwerben
- bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen – EU-Bürger (natürliche Personen oder/und juristische Personen gegründet gemäß den Gesetzen eines EU-Mitgliedstaats) und staatenlose Personen wohnhaft in einem der EU-Mitgliedstaaten oder in Rumänien dürfen erst sieben Jahre nach dem Beitritt Rumäniens zur EU Eigentum erwerben

➜ Für Drittstaaten:
- Ausländer, staatenlose Personen und Firmen aus Drittstaaten dürfen Land nur unter den Bedingungen kaufen, welche in internationalen Staatsverträgen festgelegt sind

Erwerbsprozess

Im Erwerbsprozess muss der Käufer die gesetzliche, technische und wirtschaftliche Beschaffenheit des Grundstücks überprüfen und muss die speziellen Regelungen (Beschränkungen) des Bereichs, in welchem das Land sich befindet, befolgen.

Grundsätzlich muss die Historie des jeweiligen Grundstücks im Detail nachvollzogen werden können. Ein einfacher Auszug aus dem Grundbuch genügt vielfach nicht.

Wegen der Thematik der vielen Enteignungen, der durch den Staat vereinnahmten oder beschlagnahmten Grundstücke während der Zeit von 1945 bis 1989, kommt es zu verschiedensten Besitzansprüchen; daher kann nie klar erkannt werden, wer tatsächlich rechtlich verbindlich der derzeitige Eigentümer einer Liegenschaft ist. Erschwerend kommt hinzu, dass aus der oben genannten Zeit vielfach auch keinerlei Dokumente mehr existent sind, um die lückenlose Eigentumshistorie eines Grundstückes ausreichend zu dokumentieren.

Kaufverträge sollten daher entsprechende Vereinbarungen sowie Garantien für die Eigentumsverhältnisse enthalten.

Eigentumsübergang/Verkauf/Kauf

Vereinbarungen betreffend das Land müssen von einem Notar beglaubigt werden, damit sie gültig sind und werden im Grundbuch eingetragen. Der Notar selbst archiviert die einzige originale Urkunde bei sich und übergibt Kopien an Käufer sowie Verkäufer und schließlich eine Kopie an das Grundbuch.

Ein Kaufvertrag hinsichtlich Grundbesitz muss die folgenden Bestimmungen enthalten:

- Identifikation der Parteien
- Beschreibung des Besitzes (Ort, Kataster- und topografische Nummer, Fläche)
- Historie des Besitzes
- Gegenleistung oder eine Weise für ihre Berechnung
- Übergabe und Zeit des Nutzen-/Lasten-Wechsels
- Darstellung und Garantien im Zusammenhang mit: Belastungen und Drittpersonenrechten, Widmung des Grundstücks im Bezug auf Zoneneinteilungen und Bauordnungen, Umweltproblemen, Gebühren, usw., sowie die Garantie für friedliche Nutzung des gekauften Besitzes ohne Störungen (rum. »garanţie pentru evicţiune«) und die Garantie, dass der verkaufte Besitz nicht beeinträchtigt ist von Rechten, die eine Auswirkung auf die Nutzung des Käufers haben (rum. »garanţie pentru vicii«),
- gesetzliche Haftpflichtbestimmungen

Grundstückseintragung/Grundbuch

Rumänien strukturiert und implementiert derzeit ein Grundstückseintragungssystem für die Eintragung von Grundbesitz und den damit verbundenen Informationen – dies unter Berücksichtigung von Eigentumsrecht und Pfandrechten betreffend die registrierten Immobilien.

Ein Grundbuch besteht aus:

- Teil I –Auskünfte über die Identifikation der Immobilien
- Teil II – Auskünfte über das Eigentum an den Immobilien (Alleineigentum, Miteigentümerschaft, Wohnungseigentum)
- Teil III – Auskünfte über Pfandrechte, Belastungen und Drittparteienrechte an den Immobilien (zB Nutzung, Nutzungsrecht, Pacht, Hypothek, Verbot zum Verkauf oder Belastung der Immobilie, Absicht, die Immobilie zu verkaufen oder belasten)

Grundbuchsauszüge zu Informationszwecken können von den rumänischen lokalen Katasterbehörden zu jeder Zeit erhalten werden. Online-Anfragen sind nicht verfügbar.

Weitere anwendbare Rechtsvorschriften im Zusammenhang mit dem Eigentum von Immobilien sind:

- Die rumänische Konstitution
- Gesetz Nr. 312/2005 über Eigentumserwerb von Land von Ausländern, Auswanderern und ausländischen juristischen Personen
- Das Neue Bürgerliche Gesetzbuch
- Gesetz Nr.71/2011 über die Umsetzung des Bürgerlichen Gesetzbuches

- Gesetz Nr. 7/1996 über Kataster- und Immobilienerwerb
- Gesetz Nr. 36/1995 über die staatliche und notarielle Aktivität des Notars
- Gesetz Nr. 215/1991 über lokale öffentliche Verwaltung
- Gesetz Nr. 213/1998 über das öffentliche Eigentum und sein juristisches Regime
- Gesetz Nr. 18/1991 über Landressourcen in der jeweils gültigen Fassung
- Gesetz Nr. 422/2001 über den Denkmalschutz
- Gesetz Nr. 571/2003 über die Abgabenordnung
- Gesetz Nr. 26/2003 über das Handelsregister
- Verfügung des Justizministers Nr. 2594/2008 zur Zustimmung der methodischen Normen bezüglich die Verwahrung von Handelsregister, Durchführung von Registrierungen und die Freigabe von Informationen

Rechtliche Rahmenbedingungen / Vermietung und Mietrechtsgesetz

Grundsätzlich existiert keine gesetzliche einheitliche Vorgabe für die Vermietung. Die Vertragsparteien sind in der Gestaltung des Mietvertrages frei, welcher jedoch mit den Vorgaben des neuen Bürgerlichen Gesetzbuches abzustimmen ist. Dieses Gesetzbuch enthält bestimme Regeln für die Vermietung von landwirtschaftlichen Flächen und Gebäuden.

Vermietung von gewerblich genutzten Räumen, wie Büros, Retail

Mit Ausnahme der Vermietungen von landwirtschaftlichen Flächen wird vom Gesetzgeber keine schriftliche Form des Mietvertrages gefordert.

Generell werden jedoch Mietverträge in Schriftform abgeschlossen und auch im Grundbuch eingetragen. Derartige Mietverträge sollten daher von einem Notar abgeschlossen bzw. beglaubigt werden und werden auch an die Finanzbehörden gemeldet. Ein derart abgeschlossener Mietvertrag – egal ob unter juristischen Personen oder Privatpersonen – ist auf Basis des neuen Bürgerlichen Gesetzbuches vollzugsfähig in Hinblick auf die Verpflichtung der Mietzahlung sowie der Rückgabeverpflichtung der Bestandsache (bei entsprechender Kündigung) zu vereinbaren.

Sollte die Vermietung von öffentlichem Gut durchgeführt werden, muss ein öffentliches Vergabeverfahren durchgeführt werden, um die Transparenz einer derartigen Vermietung sicherzustellen.

Anwendbare Rechtsvorschriften sind

- Das Neue Bürgerliche Gesetzbuch
- Gesetz Nr. 215/1991 über lokale öffentliche Verwaltung;
- Gesetz Nr. 213/1998 über das öffentliche Eigentum und sein juristisches Regime

Inhalt des Mietvertrages

- Identifizierung der Parteien
- Beschreibung des Besitzes (Ort, topografische und Kataster-Nummer, Fläche, Zweck des Landes/Gebäudes)
- Vermietungszeitraum, Erweiterungsmöglichkeit, automatische Verlängerung
- Miete und Indexierung, Kaution
- Wartungen und Reparaturen, Betriebskosten, Versorgungskosten (zB Wasser, Strom)
- Untervermietung
- Kündigung
- Option für Verlängerung des Mietvertrages
- Kaufoption, Vorkaufsrecht

Vermietungszeitraum

Der Vermietungsvertrag kann auf einen bestimmten oder unbestimmten Zeitraum abgeschlossen werden, in jeden Fall aber höchstens für einen Zeitraum von 49 Jahren.

Höhe/Indexierung der Miete

Die Höhe der Miete ist frei vereinbar und kann entweder als Betrag oder Berechnung dargestellt werden. Ebenso ist eine Vereinbarung über bestimmte Leistungen oder Güter anstelle eines Geldwertes möglich.

Gemäß der gesetzlichen Vorgaben des »Alten Bürgerlichen Gesetzbuches« war die Indexierung der Miete unter der Maßgabe der Inflation möglich, auch wenn die Vertragsparteien diesbezüglich keine Vereinbarung getroffen hatten.

Nach Reform durch das neue Bürgerliche Gesetzbuch kann die Anpassung der Miete – so im Mietvertrag nichts anderes vereinbart wurde – unter Anrufung des Zivilgerichtes und nach dessen Entscheidung erfolgen.

Kaution

Eine Kaution, auch in Form einer Bankgarantie ist übliche Praxis, dies wird üblicherweise im Mietvertrag vereinbart. In der Regel sind dies drei Bruttomonatsmieten (Mietzins plus Betriebskosten).

Instandhaltung

Der Vermieter ist verpflichtet alle Reparaturen durchzuführen, die zur Erhaltung der gemieteten Räumlichkeiten während der Mietdauer notwendig sind. Reparaturen und Wartungen von gemeinsamen Teilen sind Angelegenheit des Vermieters, sofern etwaige Beschädigungen nicht einem bestimmten Mieter zuordenbar sind.

Spezielle Bestimmungen
Die Mieter sind verpflichtet, die Kosten für die Beleuchtung, Heizung und Reinigung der allgemeinen Teile zu übernehmen – sofern im Mietvertrag nicht gegenteilig vereinbart. In der Regel werden diese Kosten auf den Anteil eines Mieters umgelegt und zwar im Verhältnis der Fläche des einzelnen Mieters zu der gesamt vermietbaren Fläche des Gebäudes.

Untervermietung
So nicht gegenteilig vereinbart, sind Untervermietungen zulässig.

Überwälzung von Betriebskosten
In der Regel werden alle Betriebskosten auf die Mieter überwälzt; wie in Österreich wird eine monatliche Vorauszahlung durchgeführt und mittels einer jährlichen Betriebskostenabrechnung die Vorauszahlungen mit den tatsächlichen Kosten verglichen. Auf Basis dieser Abrechnung werden sohin die neuen Vorauszahlungen für das laufende Jahr festgesetzt.

Eine abweichende Vorgangsweise oder Details zur Abrechnung kann im Mietvertrag zwischen den Vertragsparteien vereinbart werden.

Kündigungsmöglichkeiten
Es existieren die folgenden Möglichkeiten:

- Ablauf der Mietdauer – bei einem Mietvertrag abgeschlossen auf eine bestimmte Zeitdauer
- Durch einseitige Kündigung (mit vorheriger Ankündigung) – bei einem Mietvertrag abgeschlossen auf unbestimmte Zeit
- Die Nichterfüllung der Vertragspflichten
- Beschädigung des Mietobjektes
- Beim Verkauf des gemieteten Objekts, soweit die Details dazu im Kaufvertrag sind
- Durch Untergang der Bestandsache
- Bei Tod des Vermieters oder Mieters besteht grundsätzlich keine Aufkündigungsmöglichkeit; nur im Falle von befristeten Verträgen können bei Tod des Mieters die Erben binnen 60 Tagen das Mietverhältnis aufkündigen

Vermietung von Wohnungen und anderen nicht gewerblich genutzten Flächen
Die Vermietung von Wohnungen ist im Bereich der osteuropäischen Staaten eher ein kleiner Anteil des Immobilienmarkts. In der Regel wird in Eigentumswohnungen gelebt.

Anwendbare Rechtsvorschriften

- Das Neue Bürgerliche Gesetzbuch
- Gesetz Nr. 215/1991 über lokale öffentliche Verwaltung
- Gesetz Nr. 213/1998 über das öffentliche Eigentum und sein juristisches Regime

Inhalt des Mietvertrages

- Identifizierung der Parteien
- Beschreibung des Besitzes (Ort, topografische und Kataster-Nummer, Fläche, Zweck des Landes/Gebäudes)
- Vermietungszeitraum, Erweiterungsmöglichkeit, automatische Verlängerung,
- Miete und Indexierung, Kaution
- Wartungen und Reparaturen, Betriebskosten, Versorgungskosten (zB Wasser, Strom)
- Untervermietung
- Kündigung
- Option für Verlängerung des Mietvertrages
- Kaufoption, Vorkaufsrecht

Bei Vermietung von Wohnungen ist eine Untervermietung nur mit der schriftlichen Zustimmung des Vermieters erlaubt.

Vermietungszeitraum

Der Vermietungsvertrag kann auf einen bestimmten oder unbestimmten Zeitraum abgeschlossen werden, in jeden Fall aber höchstens für einen Zeitraum von 49 Jahren.

Höhe/Indexierung der Miete

Die Höhe der Miete ist frei vereinbar und kann entweder als Betrag oder Berechnung dargestellt werden. Ebenso ist eine Vereinbarung über bestimmte Leistungen oder Güter anstelle eines Geldwertes möglich.

Gemäß der gesetzlichen Vorgaben des »Alten Bürgerlichen Gesetzbuches« war die Indexierung der Miete unter der Maßgabe der Inflation möglich, auch wenn die Vertragsparteien diesbezüglich keine Vereinbarung getroffen hatten.

Nach der Reform durch das Neue Bürgerliche Gesetzbuch kann die Anpassung der Miete – so im Mietvertrag nichts anderes vereinbart wurde – unter Anrufung des Zivilgerichtes und nach dessen Entscheidung erfolgen.

Automatische Erneuerung

Wenn nach Ablauf eines Mietvertrages der Mieter nach wie vor die Bestandein-

heit nutzt und seinen Vereinbarungen gegenüber dem Vermieter nachkommt, sowie der Vermieter keinerlei Aktionen gegen den Mieter unternimmt, dann entsteht ein neuer Mietvertrag – wenn auch nicht in Schriftform – auf unbestimmte Dauer.

Veränderungen am Mietgegenstand

Der Vermieter hat das Recht, etwaige Veränderungen im Mietgegenstand – welche vom Vermieter während der Mietdauer durchgeführt wurden, ohne Entschädigung an den Mieter zu übernehmen – es sei denn, der Mieter hat über die Veränderungen am Mietgegenstand eine entsprechende Vereinbarung mit dem Vermieter getroffen.

Sollten die Veränderungen ohne Vereinbarung seitens des Mieters durchgeführt worden sein, so kann der Vermieter dem Mieter auftragen, den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen oder eine entsprechende Ausgleichzahlung zur Entschädigung zu leisten.

Kündigungsmöglichkeiten

Es existieren folgende Möglichkeiten:

- Tod des Mieters: ein Wohnungsmietvertrag endet bei Tod des Mieters – die Erben können innerhalb von 30 Tagen den Mietvertrag übernehmen, allerdings nur dann, wenn sie bereits im ursprünglichen Mietvertrag erwähnt sind und auch mit dem bisherigen Mieter einen gemeinsamen Haushalt geführt haben
- Wohnungsmietvertrag wird auf eine bestimmte Dauer abgeschlossen: das Neue Bürgerliche Gesetzbuch normiert eine Kündigungsmöglichkeit des Mieters unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens 60 Tagen
- Zustand der Bestandeinheit stellt eine ernste Gefahr für die Gesundheit oder die Personen dar, die dort wohnen
- Gerichtliche Kündigung des Vermieters, so der Mieter die Wohnung zu gewerblichen Zwecken nutzt und dies mit der Restnutzung des Gebäudes nicht vereinbar ist oder eine Beeinträchtigung für die anderen Mieter im Hause darstellt

Rechtliche Rahmenbedingungen/Wohnungseigentum

Im Falle eines Wohnungseigentums mit mehreren Wohnungen erwerben die Wohnungseigentümer – neben den eigentlichen Wohnungen – auch Eigentum am Gebäude und allen gemeinsam genutzten Flächen des Hauses.

Wenn nicht anders im Wohnungseigentumsvertrag erwähnt, dann ist jeder Wohnungseigentümer auch Eigentümer an den allgemeinen Teilen des Hauses,

proportional zu der Nutzfläche seiner Wohnung im Vergleich mit den Nutzflächen der übrigen Wohnungen innerhalb der Wohnungseigentumsgemeinschaft.

Die Bildung einer Eigentümergemeinschaft und der Abschluss eines Assoziierungsabkommens – regelt im Detail die Verpflichtungen – ist nicht zwingend. In diesem Falle können die Besitzer von Wohnungen auch mittels einem gesondertem Vertrag die Regelungen über die allgemeinen Teile des Hause schließen.

Definition von Wohnungseigentum

Gemäß Gesetz 230/2007 ist Wohnungseigentum als Fläche in einem Gebäude oder Mehrfamilienhaus definiert und besteht aus einzelnen Wohnungen oder Räumen mit definierten Bestimmungen im Gegensatz zu Gebäuden oder ungeteilten allgemeinen Flächen.

Instandhaltung und Wartung

Mangels gesetzlicher Bestimmungen oder anderslautender Vereinbarungen gilt, dass jeder Wohnungseigentümer derartige Kosten proportional zur Nutzfläche seiner Wohnung zu der gesamt verfügbaren Nutzfläche der übrigen Wohnungen übernimmt.

Jeder Eigentümer ist verpflichtet, die Aufrechterhaltung seines Eigentums (= Wohnung) so zu gewährleisten, so dass das gesamte Gebäude in gutem Zustand erhalten wird.

Management, Instandhaltung, Investitionen und Reparaturen von Gemeinschaftseigentum sind in der Verantwortung der Eigentümergemeinschaft. Existiert eine Wohnungseigentumsgemeinschaft, so vertritt der Vorstand die Gemeinschaft in Management und Betrieb des Gebäudes; er schließt sämtliche Verträge über die Verwaltung sowie Instandhaltung des Gebäudes und aller allgemeinen Teile der Liegenschaft ab.

Für die Verwaltungstätigkeit selbst kann die Eigentümergemeinschaft entweder eine natürliche oder auch eine juristische Person bestellen, welche dazu von der Behörde ermächtigt sein muss (natürliche Person: speziell zum Administrator ausgebildete Personen, Zertifikat vom Bürgermeister oder Gemeinderat, juristische Personen: Gewerbezweck Verwalter, beglaubigt gemäß Gesetz 230/2007, finanzielle Zuverlässigkeit).

Kosten und Instandhaltungsfonds

Alle Besitzer zahlen gemäß ihrer Anteile die Kosten für Verwaltung, Wartung, Betrieb sowie Reparatur der allgemeinen Teile der Liegenschaft. Ein Instandhaltungsfonds (»fond de rulment«) wird ebenfalls nach diesem Modell befüllt und wird für Reparaturen und Instandhaltungen angespart.

Die Durchführungen und Zahlungen erfolgen durch den Verwalter auf Basis

der vertraglichen Regelungen, welche die Miteigentümer beschlossen haben.

Die Wohnungseigentumsgemeinschaft hat das Recht jeden Wohnungseigentümer zu klagen, sollte er die beschlossenen Beiträge und Kosten ab einer Fristsetzung von 90 Tagen nicht an die Gemeinschaft zahlen. Für nicht geleistete Zahlung kann ein Pfandrecht am Wohnungseigentum erwirkt werden, welches auch im Grundbuch eintragen wird.

Aufgaben des Verwalters /»Administrator«

- Bereitstellung von Dienstleistungen in einer professionellen Art und Weise
- Verwaltung der Sachgüter und Geldmittel
- Durchführung aller notwendigen Formalitäten im Abschluss der Verträge mit Dienstleistern für den Betrieb und die Instandhaltung des Gebäudes
- Wahrung der Interessen der Eigentumsgemeinschaft in Übereinstimmung mit den entsprechenden Regeln
- Verwaltung der Erfüllung der Verpflichtungen insbesondere gegenüber Behörden
- Abschluss von Versicherungsverträgen

Der Abschluss einer Haftpflichtversicherung für den Verwalter ist möglich, aber nicht zwingend vorgeschrieben.

Marktsituation Rumänien, im Speziellen der Immobilienmarkt Bukarest

Allgemein

Generell ist seit dem Jahre 2013 eine leichte Verbesserung auf dem Vermietungsmarkt in Rumänien, speziell in Bukarest, zu verzeichnen. Dieser Trend wird auch die Steigerung der geplanten Umzüge von bestehenden Mietern bestätigt. Vermietet wurden im Jahr 2013 etwa 293.000 m², damit lag die Vermietungsrate um 23 % höher als im Vorjahr und war 2013 in dieser Hinsicht das beste Ergebnis seit den letzten fünf Jahren.

32 % der Vermietungen stammen tatsächlich aus Neuvermietungen, vorwiegend an Unternehmen, welche bereits im rumänischen Markt aktiv waren und expandierten und nur in geringem Ausmaß aus Neuvermietungen an Unternehmen, welche neu in das Land gekommen waren.

Dennoch ist die Tendenz und Aussicht für die nächsten Jahre durchaus positiv. In Bukarest erreichen die verfügbaren Flächen im Jahr 2014 ein Gesamtvolumen von etwa 960.000 m², das sind 8 % mehr als noch in 2013.

Eigentumswohnungen

Interessanterweise sind die Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen im Jahr 2014 um ca. 6 % niedriger als im Jahr 2013. Auslöser dafür mag die Tatsache sein, dass die Zahl der Angebote von Wohnungen um 10 %, d. h. um ca. 11.000 Wohnungen, im Vergleich mit 2013 gestiegen ist. Diese Angebote finden vermehrt auf dem Privatmarkt statt und werden nicht über Maklerunternehmen vermittelt.

Im Jahr 2014 erzielt eine Eigentumswohnung mit einem Zimmer einen Durchschnittspreis von etwa € 31.700,–, eine Wohnung mit einem Schlafzimmer € 51.000,–, eine Wohnung mit zwei Schlafzimmern € 70.700,– sowie eine Wohnung mit drei Schlafzimmern einen durchschnittlichen Verkaufspreis von € 95.000,–.

Die Nachfrage der Konsumenten besteht hauptsächlich nach kleineren Wohnungen. Es existieren noch genug kleinere Grundstücke in attraktiver Lage, weshalb die zukünftigen Projekte in besten Lagen wohl auch weniger Wohnungen umfassen werden.

Im Südosten von Bukarest oder auch in schlechteren Lagen werden zusätzlich Großprojekte vorangetrieben, welche Hunderte neuer Wohnungen in den nächsten Jahren fertigstellen werden.

Preise für bereits vorhandene, in gutem Zustand befindliche Eigentumswohnungen in Bukarest betragen durchschnittlich € 980,– bis € 1.000,– pro m², während der Preis für Wohnungen in wirklich alten Wohnblocks klar unter diesen Werten liegen.

Preise für neugebaute Eigentumswohnungen betragen hingegen im Durchschnitt € 1.200,– pro m².

Weitere Fakten zu Eigentumswohnungen sind:

- 500.000 leerstehende Einheiten in ganz Rumänien
- Starke lokale Bauunternehmer treiben weiterhin Projekte voran
- 4.000 neu gebaute Wohnungen in Bukarest bis 2015
- Darlehensrückzahlung 2–3 Jahre für die Errichter des Projektes

Mietwohnungen

Mietwohnungen sind in Rumänien – wie generell in CEE/SEE Raum – aufgrund der Historie des Landes als beachtenswerter Markt nicht vorhanden.

Gewerbeimmobilien

Büros

Anfang 2014 erreichten die Büroflächen den Stand von 784.000 m², das heißt 5 % höher als im selben Zeitraum des Vorjahres. Bei ungefähr 125.000 m² davon han-

delt es sich um Büros, die tatsächlich aus neuen Projekten stammen, hier wiederum meistens um höherwertige A- und B-Class-Büroprojekte. Dieses Marktsegment macht zurzeit 21 % der gesamten verfügbaren Fläche aus.

Weitere Fakten auf dem Sektor der Vermietung von Büroräumlichkeiten sind:

- Typische Mietlaufzeit 3–5 Jahre
- Mieten werden in € pro m² und Monat plus MwSt. angegeben, aber in RON (Leu) bezahlt
- Häufigkeit: monatlich oder vierteljährlich im Voraus
- Kaution: 3 Monate
- Neufestsetzungen der Miete: optional, aber in der Praxis selten
- Maklergebühren: 15–25 % einer Jahresmiete
- Indexierung der Miete nach der Dauer von einem Jahr (Index HVPI/VPI-EWU)
- MwSt. 24 %
- Leerstandrate von 29 %
- Gesamte leer stehende Fläche von 784.000 m²
- Bankfinanzierung 60–70 %

Die Miete für Büroflächen in Bukarest beträgt je nach Lage für

Class-A-Bürogebäude	€ 10–17 pro m² und Monat
Class-B-Bürogebäude	€ 8–14 pro m² und Monat
Class-C-Bürogebäude	€ 7–12 pro m² und Monat

Einkaufszentren, Retail

In den letzten Jahren zeigt sich eine deutliche Tendenz zu Einkaufszentren. Generelle Fakten sind:

- Mietlaufzeit: 5 Jahre, 10–15 Jahre für die größeren Hauptgeschäfte
- Miete: Fest- und/oder Umsatzmiete
- Zahlungsbedingungen: Mieten werden in € angegeben, aber in RON bezahlt.
- Häufigkeit: Monatlich oder vierteljährlich im Voraus
- Kaution: 3 Monate
- Indexbindung: Jährlich, im Allgemeinen europäischer Verbraucherpreisindex
- Neufestsetzungen der Miete: selten
- Maklergebühren: 12–15 % einer Jahresmiete
- Viele internationale Einzelhandelsgeschäfte ohne lokale Präsenz haben wieder begonnen, über einen möglichen Einstieg in den rumänischen Markt nachzudenken. JUMBO, TCHIBO, KAZAR, D&G und H&M HOME befinden sich unter jenen neuen Marken, die ihre ersten Geschäfte im Land eröffnet haben

- Die Fläche moderner Einkaufszentren wird in Bukarest auf fast 890.000 m² und im Rest des Landes auf fast 1,66 Millionen m² geschätzt
- Bankfinanzierung 60–65 %
- Darlehenswert: 60–65 %, Darlehensamortisierung: 15–20 Jahre

Logistik und Industrie

Anzunehmen ist, dass sich in den nächsten Jahren die Logistik Branche immer mehr nach Rumänien orientieren wird; dies ist vorrangig abhängig vom Ausbau der Infrastruktur wie etwa Autobahnverbindungen im Lande.

Generelle Fakten sind:

- Mietlaufzeit: 3–5 Jahre für Logistik, 5–7 Jahre für Produktionseinrichtungen
- Miete: Industriefläche plus zusätzliche Transportleistungen
- Zahlungsbedingungen: Mieten werden in € angegeben, aber in RON bezahlt
- Häufigkeit: Monatlich im Voraus
- Kaution: 3 Monate für Logistik; 6 Monate für Produktionseinrichtungen
- Indexbindung: jährlich, im Allgemeinen europäischer Verbraucherpreisindex
- Neufestsetzungen der Miete: selten
- Maklergebühren: 12–20 % einer Jahresmiete
- Zwei wichtige Industrieeinrichtungen wurden in Rumänien im Jahr 2014 im Ausmaß von etwa 30.000 m² offiziell eröffnet
- Drei weitere Industriegebäude im Ausmaß von etwa 40.000 m² befinden sind zurzeit im Bau
- Die moderne Industriefläche in Rumänien wird auf 1,8 Millionen m² geschätzt, wobei sich über 50 % der Fläche in Bukarest befindet
- Die Mieten für Warenlager werden auf 3,8–4 € pro m² und Monat und für Industrieflächen auf 3,5–4,25 € pro m² und Monat geschätzt. Größere Lagerflächen (von über 20.000 m²) verzeichnen Mieten von etwa 3,5 € pro m² und Monat
- Rumänien wird zu einer wichtigen Fertigungsdrehscheibe insbesondere für die Automobilindustrie. Wir erwarten künftig eine weitere Nachfrage nach Fertigungseinrichtungen
- Bankfinanzierung: 60–65 %
- Darlehenswert: 60–65 %
- Vormietanforderung: Mindestens 80 % der Fläche

Hotels

Zum Januar 2014 bestand der mit 3 Sternen oder mehr eingestufte Bukarester Hotelmarkt aus 77 Hotels mit etwa 9.500 Hotelzimmern.

4-Sterne-Hotels machten 60 % der gesamten Hotelzimmerfläche, jene der 5-Sterne-Hotels 22 % sowie die Flächen der 3-Sternehotels 18 % aus.

2013 stieg die Belegung um ermutigende 5,7 % an. Der durchschnittliche Zimmerpreis bleibt bei 74 € / Zimmer niedrig.

Daniel State
Geschäftsführer
Rustler Property Services RO S.R.L., Bukarest
Telefon + 40 31 228 94 64
state@rustler.eu

Serbien

BOJAN STEVANOVIC

Rechtliche Rahmenbedingungen /
Eigentum an Gebäuden und Grundstücken

Die wichtigsten anwendbaren Rechte in Serbien sind:

- Law on Obligations, welches die allgemeinen Regeln im Bezug auf Form und Inhalt von Verträgen bestimmt
- Property Relations Act, welcher Eigentumsrechte, Grunddienstbarkeiten und sonstige Belastungen bestimmt
- Real Estate Transfer Act, welcher die Übertragung von Eigentumsrechten an der Immobilie bestimmt
- State Land Survey and Land Registry Act, welcher die Organisation und Eintragung von zur Immobilie gehörenden Informationen sowie die Organisation des Katasters regelt
- Mortgage Act, welcher die Aufnahme und Kündigung einer Hypothek regelt
- Public Property Act, welcher die Nutzung, Pflege und Übertragung von staatlichen Immobilien und die von autonomen Provinzen und kommunalen Selbstverwaltungen regelt

Da das serbische Recht aus dem römischen Rechtssystem entstanden ist, hat die rechtliche Präjudiz keinen wesentlichen Einfluss auf das Immobilienrecht. Das Präzedenzrecht jedoch (zB nicht bindende rechtliche Präjudiz) von höheren serbischen Gerichten wird auch beim Entscheiden neuer Fälle von Gerichten berücksichtigt.

Internationale Gesetze, wie beispielsweise internationale Verträge und Konventionen hinsichtlich Immobilien sind anwendbar, wenn sie vom serbischen Parlament ratifiziert wurden. Angenommene internationale Verträge haben vor einzelstaatlichen Rechtsvorschriften Vorrang.

Es gibt keine rechtlichen Beschränkungen für den Eigentumserwerb für bestimmte Personenklassen. Ausländische Staatsangehörige und Unternehmen, die in Serbien Geschäfte betreiben, können gemäß dem Grundsatz der Gegenseitigkeit Eigentumsrechte an Immobilien in Serbien erwerben.

Serbisches Recht kennt die folgenden Rechte hinsichtlich Eigentum

- Eigentum (individuelles Eigentum, Miteigentum und Eigentumswohnung)
- Grunddienstbarkeit (unbeweglich und beweglich)
- Hypothek
- Vorkaufsrecht
- Nutzungsrecht
- Verpachtung

Es ist zu erwähnen, dass das Planungs- und Baurecht die Möglichkeit vorsieht, das Nutzungsrecht in ein Eigentumsrecht umzuwandeln; Ziel der Einführung des Umwandlungsmechanismus ist es, die Beseitigung des Nutzungsrechts aus dem Immobilien-Rechtssystem in Serbien sicherzustellen.

Grundbuch

Eine allgemeine Regel gemäß serbischem Recht ist, dass alle dinglichen Rechte wie zB Eigentumsrecht, Alleineigentum, Miteigentum, gemeinsames und ungeteiltes Miteigentum und Wohnungseigentum, Hypothek, Pachtrecht, Nutzungsrecht, Grunddienstbarkeit etc. eingetragen werden müssen, um gegenüber Dritten wirksam zu werden. Ferner muss eine Person, die ein Recht an einer Immobilie erwirbt, gemäß dem State Land Survey and Land Registry Act jede Einräumung, Übertragung oder Beschränkung der die Immobilie betreffenden Rechte eintragen werden.

Gemäß dem Grundsatz von Treu und Glauben gelten Einträge im Grundbuchamt (d. h. Grundbücher) als korrekt und richtig. Demgemäß ist eine Person, die sich in gutem Glauben auf die Informationen im Grundbuchamt stützt, vor Ansprüchen Dritter geschützt, auch wenn sich die eingetragenen Informa-

tionen als unrichtig und unvollständig erweisen. Außerdem ist das Eigentumsrecht gemäß Artikel 58 des serbischen Grundgesetzes garantiert.

Nach serbischem Recht kann der Rechtsanspruch an einer Immobilie nur vom eingetragenen Vorgänger durch einen Verkaufs- und Kaufvertrag erworben werden, welcher einen Rechtstitel für die Übertragung eines Rechtsanspruchs an der Immobilie darstellt, während die Eintragung im Grundbuch eine Voraussetzung für die Begründung eines Eigentumsrechts ist. Das Eigentumsrecht gilt nach der Eintragung des Rechtstitels im Grundbuch als übertragen.

Für die Eintragung von Rechten an Immobilien gilt der allgemeine Grundsatz in tempore potior in iure. Das bedeutet, dass der Zeitpunkt der Einreichung des Eintragungsantrags bei der zuständigen Behörde (zB Cadastral Land Register) für die Rechte an der Immobilie entscheidend ist – vorausgesetzt, dass alle Anforderungen für die erfolgreiche Eintragung erfüllt wurden. Was die eingetragenen Rechte betrifft, hat der Rechtsinhaber (d. h. Erwerber), der zuerst einträgt, Vorrang vor nachfolgenden Parteien, die diese Rechte geltend machen.

Derzeit erkennt das Grundbuchsystem in Serbien vier Arten von Registern an: Kataster von Land, Grundbuchamt, Grundbücher sowie ein Urkundensystem.

Während das Cadaster of Land (nicht mit dem Cadastre of Real Estate zu verwechseln) die tatsächlichen Aufzeichnungen wiedergibt und Vermessungen und Erhebungsdaten über das Land enthält, werden die Land Books und das Land Registry als rechtsgültige Eintragungen erachtet (d. h. nur Eintragung in den Land Books oder ggf. dem Land Registry, wird gegenüber Dritten wirksam sein). Zusätzlich sind manche Regionen durch ein Urkundensystem abgedeckt.

Um ein Eigentumsrecht im Grundbuch einzutragen, muss ein Antrag zusammen mit den erforderlichen Dokumenten eingereicht werden. Abhängig von der Methode des Erwerbs eines Eigentumsrechts am Land, kann das Dokument, das als Rechtsanspruch dient, d. h. die Eintragungsgrundlage, gemäß dem State Land Survey and Land Registry Act entweder öffentlich (ein Beschluss der offiziellen Behörden d. h. Gerichte) oder privat (üblicherweise ein Verkaufs- und Kaufvertrag) sein. Um eintragungsfähig zu sein, müssen sowohl private als auch öffentliche Dokumente in einem speziellen Format (Originale oder beglaubigte Kopien) sein, die alle gesetzlich vorgeschriebenen pflichtmäßigen Elemente enthalten. Im Falle von privaten Dokumenten müssen diese schriftlich vorliegen und beglaubigte Unterschriften beider Parteien sowie die clausula intabulandi, eine ausdrückliche bedingungslose Erklärung über die Zustimmung zur Eintragung des Vorgängers (Verkäufers), entweder als Teil des privaten Dokuments (Verkaufs- und Kaufvertrag), oder als separates vom Gericht beglaubigtes Dokument enthalten. Zusammen mit einem privaten Dokument, müssen der Rechtstitel und einige zusätzliche Dokumente, wie eine Bescheinigung des Finanzam-

tes, in der die Zahlung der Grunderwerbssteuer bestätigt wird, und im Falle einer Übertragung eines Rechtstitels an Ausländer, die Bestätigung der zuständigen Behörde, die die Gegenseitigkeit zwischen den beiden Staaten verifiziert, beigefügt sein.

Die Register sind öffentlich zugänglich, es kann daher jede beteiligte Partei alle wichtigen Informationen über die Immobilie (d. h. Eigentumstitel, Lasten etc.) beziehen.

Kaufvertrag

Ein Verkaufs- und Kaufvertrag wird geschlossen, wenn beide Parteien gegenseitig ihre Zustimmung zu diesem Vertrag ausdrücken. Der Vertrag muss die Parteien (d. h. Verkäufer und Käufer), die Immobilie, den Kaufpreis und die Zustimmung zur Eintragung (clausula intabulandi) enthalten. Der Vertrag hat schriftlich zu erfolgen, die Unterschriften der Parteien müssen vom Gericht beglaubigt werden.

Es gibt keine ausdrückliche Offenlegungspflicht für den Verkäufer. Der Verkäufer ist jedoch verpflichtet, gemäß dem Grundsatz des guten Glaubens zu handeln, welcher indirekt die Pflicht enthält, rechtliche und wesentliche Mängel an der Immobilie offenzulegen.

Der Verkäufer ist gegenüber dem Käufer für eine Fehldarstellung haftbar. Sollte der Verkäufer Falschangaben zum Zwecke der Irreführung der anderen Partei machen, um einen Vertrag zu schließen, kann die andere Partei die Annullierung des Vertrages verlangen. Ferner kann die geschädigte Partei Schadenersatz sowie entgangenen Gewinn geltend machen.

In den meisten Fällen umfasst ein Verkaufs- und Kaufvertrag die Zusicherungen und Gewährleistungen des Verkäufers im Bezug auf Lasten und Rechte Dritter der Immobilie an der Einhaltung von Bauordnungsbestimmungen und Bauvorschriften, Umweltfragen, verwaltungstechnischen und körperschaftlichen Genehmigungen, Steuern etc. Die Hauptfunktion von Zusicherungen ist die Haftungsübertragung an den Verkäufer. Im Allgemeinen kann der Verkäufer nicht für Tatsachen verantwortlich gemacht werden, die der Käufer kannte oder zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gekannt haben sollte.

Im Allgemeinen sichert der Verkäufer den alleinigen und belasteten Eigentumstitel an der Immobilie zu. Ferner ist der Verkäufer für bestehende Rechte Dritter an der Immobilie haftbar, die die eigenen Rechte des Käufers ausschließen, mindern oder beschränken, worüber der Käufer nicht benachrichtigt wurde oder nicht zugestimmt hat, den Grundbesitz trotz der Grundstückslast zu übernehmen. Die Vertragsparteien können die Haftung für Rechtsmängel beschränken oder vollständig ausschließen. Dennoch ist die Klausel, die die Haftung des Verkäufers ausschließt null und nichtig, wenn dem Verkäufer ein Mangel an sei-

nem Eigentumsrecht bekannt war oder ihm dieser bekannt sein sollte. Ein Käufer muss den Verkäufer innerhalb eines Jahres, nachdem er die die Existenz von Rechten Dritter entdeckt, über Rechtsmängel in Kenntnis setzen, ansonsten verliert er seinen Gewährleistungsanspruch.

Zusätzlich zur Zahlung eines Kaufpreises ist ein Käufer im Allgemeinen verpflichtet, die Immobilie in Besitz zu nehmen. So Mietverträge in einer gekauften Immobilie bestehen, ist der Käufer durch die Bedingungen des bestehenden Mietvertrages gebunden.

Rechtliche Rahmenbedingungen/Vermietung und Mietgesetz

Vermietung von gewerblich genutzten Räumen, wie Büros, Retail

Grundsätzlich ist der gewerbliche Mietvertrag zwischen den Parteien frei verhandelbar: es gibt keine Formvorschrift. Die fachgerechte Erstellung eines solchen Mietvertrages ist somit besonders wichtig.

Mangels spezifischer Bestimmungen für die Anmietung von Geschäftsräumen gelten die allgemeinen unter dem Law on Obligations vorgeschriebenen Mietbestimmungen. Das Law on Obligations definiert das Mietverhältnis (und die Untervermietung) sowie die Pflichten der Parteien.

Inhalt des Mietvertrages

Typische Bestimmungen für das Anmieten von Geschäftsräumen in Serbien:

- Laufzeit: ein Mietverhältnis kann als Mietverhältnis mit fester Laufzeit oder als unbegrenztes Mietverhältnis geschlossen werden.
- Vertragsparteien
- Miete/Mieterhöhung: der zu zahlende Betrag hängt vollständig von dem Vertrag zwischen den Parteien ab. Üblicherweise basieren Mieterhöhungen auf Erhöhungen des Verbraucherpreisindexes.
- Vereinbarung über Nebenkosten und Betriebskosten
- Untervermietung: sofern nicht strengstens gemäß diesem Mietvertrag untersagt, kann der Mieter die Räume untervermieten.
- Veränderung der Eigentumsverhältnisse des Mieters und Übertragung des Mietverhältnisses als Folge einer Reorganisation (zB Fusion)
- Wenn das Mietobjekt während der Mietdauer verkauft/übertragen wird, bleibt das Mietverhältnis wirksam und der neue Erwerber des Mietobjektes übernimmt die Rechte und Pflichten des Vermieters, sofern nicht anderweitig festgesetzt. Der neue Erwerber darf das Mietverhältnis nicht kündigen, bevor die festgelegte Mietlaufzeit abläuft. Im Falle eines Verkaufs/einer Übertragung der Immobilie kann der Mieter den Mietvertrag aufgrund eines Wechsels des Vermieters kündigen.

- Reparaturen: sofern nicht anderweitig vereinbart, muss der Vermieter die Mieträume in gutem Zustand halten, während die Kosten für geringfügige Reparaturen, die durch übliche Abnutzung entstanden sind, vom Mieter getragen werden. Bevor wesentliche Änderungen am Mietobjekt vorgenommen werden, ist die Zustimmung des Vermieters einzuholen.

Eine Mehrwertsteuer von 20 % ist für ein geschäftliches Mietverhältnis zwischen Unternehmen/Unternehmern zahlbar, vorausgesetzt der Vermieter ist mehrwertsteuerpflichtig. Ist der Vermieter eine Einzelperson, unterliegt die Vermietung einer Immobilie der Grundeinkommensteuer zu einem Satz von 20 %.

Ein Mietvertrag mit fester Laufzeit läuft am Ende der festgelegten Laufzeit aus. Sofern nicht anderweitig im Vertrag vorgesehen, kann ein Mietvertrag mit fester Laufzeit nur gekündigt werden, wenn eine Partei ihren Verpflichtungen nicht nachkommt und diese Nichterfüllung nicht behoben wird. Die Parteien können den Vertrag auch gemäß den im Mietverhältnis festgeschriebenen Bestimmungen oder kraft Gesetzes kündigen. Einseitige Kündigung ist zulässig, wenn die Mietdauer nicht definiert ist oder aus ortsüblichen Bräuchen nicht festgelegt werden kann. Es muss jedoch eine ordnungsgemäße Kündigung erfolgen.

Unabhängig von seiner Laufzeit, kann das Mietverhältnis auch aus folgenden Gründen gekündigt werden:

- Nichtzahlung der Miete für die Dauer von 15 Tagen nach Abmahnung durch den Vermieter;
- Nutzung des Mietgegenstandes, die gegen seinen angegeben Zweck oder den Mietvertrag verstößt;
- aufgrund einer Abtretung oder Untervermietung ohne die vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters.

Der Übertragende (d. h. der frühere Vermieter) bleibt gegenüber dem Mieter für die Pflichten des Erwerbers, die aus diesem Mietverhältnis entstehen, gesamtschuldnerisch haftbar. Der Erwerber hat ein Anrecht auf die Miete, nachdem er das Grundeigentum erworben hat und der Übertragende muss alle Mietvorauszahlungen übergeben, falls er welche erhalten hat.

Nichtansässige Vermieter, die Mieteinnahmen in Serbien erwirtschaften, unterliegen einem Quellensteuersatz von 20 % (ausschließlich Mieteinnahmen, die auf eine Betriebsstätte in Serbien zurückzuführen sind). Dieser Satz kann gemäß dem anwendbaren Verbund von Doppelbesteuerungsabkommen gesenkt werden. Serbien verfügt über Doppelbesteuerungsabkommen mit den meisten Eopäischen Ländern (in Österreich gilt ein Quellensteuersatz von 5 %). Einkünfte, die von einem Nichtansässigen aus der Vermietung eines unbeweg-

lichen Eigentums in Serbien erzielt wurden, die auf seine Betriebsstätte in Serbien zurückzuführen sind, werden mit anderen Gewinnen der Betriebsstätte zu einem Körperschaftssteuersatz von 15 % besteuert.

Höhe/Indexierung der Miete

Das Mietniveau für Gewerbeflächen kann frei vereinbart werden. Üblich sind die folgenden Varianten:

- Festmiete: die Miete ist durch Vereinbarung zwischen den Parteien festgelegt
- Staffelmiete: die Miete erhöht sich zu vertraglich vereinbarten Daten um einen festen Prozentsatz oder einen festen Betrag
- Wertsicherungsklause/indexierte Miete: bei längeren Vertragslaufzeiten hat insbesondere der Vermieter ein berechtigtes Interesse daran, sicherzustellen, dass der Verlust der Kaufkraft aufgrund der Inflation ausgeglichen wird; hierzu gibt es keine gesetzliche Regelung
- Gewinn- oder Umsatzbeteiligungsklausel: im Falle einer umsatzabhängigen Miete möchten die Parteien den erzielten Umsatz in den Mieträumen bei der Kalkulation der Miete berücksichtigen. Diese Form der Vermietung wird üblicherweise bei der Vermietung von Läden, Catering-Einrichtungen oder Hotels angewandt. Im Allgemeinen besteht eine umsatzabhängige Miete aus einem festgesetzten Mietbetrag und einem umsatzabhängigen Anteil, welcher der Mieter regelmäßig bezahlen muss. Um beide Parteien zu schützen, sollte in jedem Fall eine Mindest- und eine Höchstmiete vereinbart werden.
- Abweichungsklausel: die Anpassung der Miete in Bezug auf tatsächlich bezahlte Mieten für vergleichbare Bestandeinheiten ähnlichen Standorts und von ähnlicher Art, Nutzung und Größe
- Leistungsvorbehaltsklausel: die zahlbare Miete wird um einen bestimmten Betrag oder einen Prozentsatz erhöht, wenn ein spezielles Ereignis eintritt. Dies kann zum Beispiel für Gewerbeflächen erfolgen, wenn die Renovierung der Fassade abgeschlossen und anerkannt wurde
- Preisanpassungsklausel: die Miete erhöht sich verhältnismäßig zu der vorher vereinbarten vertraglichen Vereinbarung, die im gewerblichen Mietvertrag vereinbart wurde. Wenn sich zum Beispiel die Investitionskosten des Vermieters erhöhen, dann erhöht sich auch die Miete

Instandhaltung

Die Instandhaltung (Erhaltung eines Betriebszustandes) und Reparatur (Wiederherstellung eines Betriebszustandes) zählen zu den Pflichten des Vermieters, der das Mietobjekt in einem Zustand halten muss, der »für Vertragszwecke geeignet ist«. Im Bereich der gewerblichen Vermietung wird diese Pflicht oft auf über eine »Einzelvereinbarung« auf den Mieter übertragen. Die Verantwortung des Mieters für Schäden an »Dach und Konstruktion« kann nicht durch allgemeine Geschäftsbedingungen begründet zu werden. Es ist sinnvoll, insbesondere die vertraglichen Vereinbarungen zu prüfen, welche sich auf den spezifischen Fall beziehen und die Verantwortlichkeiten der Parteien genau festzulegen. Dies gilt auch für Bestimmungen im Bezug auf strukturelle Änderungen am Mietobjekt im Bezug auf die Nutzung der Gewerbefläche gemäß den gesetzlichen sowie Bauverordnungen, die Übernahme der dazugehörigen Kosten und – insbesondere – eine Rückbaupflicht des Mieters.

Überwälzung von Betriebskosten

Die Kosten des laufenden Betriebes des Mietobjekts sind in der Mietzahlung enthalten und werden somit vom Vermieter getragen. Die Pflicht die Betriebskosten zu zahlen wird jedoch oft an den Mieter im Mietvertrag abgewälzt. Die Hauptbetriebskosten sind Grundsteuer, Wasserversorgungs- und Abwasserkosten, Kosten für Heizung und Warmwasser, Straßenreinigung/Müllabfuhr, Gartenpflege, Kaminreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherung, FM-Unternehmen mit technischem Team und Kosten des Antennensystems/Breitbandkabelnetz.

Es gibt keine Begrenzung bei der Aufteilung der Betriebskosten. Somit können auch andere Positionen zugeteilt werden, wie beispielsweise Verwaltungskosten. Die Voraussetzung ist auch hier eine ausdrückliche Bestimmung im Mietvertrag. Eine Bestimmung sollte auch für die Zuteilung der Kosten und die Messung des Verbrauchs vereinbart werden. Der Zeitraum für die Zahlung von Betriebskosten im gewerblichen Bereich unterliegt keiner gesetzlichen Auflage, ist jedoch üblicherweise im Mietvertrag vereinbart.

Kündigungsmöglichkeiten

Möglichkeiten für die Kündigung gemäß der üblichen Praxis sind Folgende:

- Ende des Mietverhältnisses aufgrund des Ablaufs: ein Mietverhältnis ohne Verlängerungsklausel läuft am Ende der vereinbarten Mietdauer ab. Sollte jedoch eine Verlängerungsklausel im Mietvertrag vereinbart worden sein, wird die Verlängerung automatisch ohne vorherige Kündigung wirksam. Bei der Vereinbarung einer Verlängerungsoption kann die begünstigte Partei die Verlängerung der entsprechenden Mietdauer fordern.

- Ende des Mietverhältnisses aufgrund der Vertragskündigung: die Auflösung des gewerblichen Mietvertrages ist jederzeit möglich, wenn die Parteien des Mietvertrages dies vereinbaren.
- Vertraglich vereinbarte, außerordentliche fristlose Kündigung: der Mietvertrag kann Gründe für die fristlose Kündigung angeben, zB die Nutzung der Geschäftsräume, die gegen den Vertrag verstößt, Einreichung einer eidesstattlichen Erklärung durch den Mieter, Insolvenz des Mieters oder des Vermieters etc.
- Gesetzliche außerordentliche fristlose Kündigung: der Mietvertrag kann aus wichtigem Grund von jeder Partei fristlos gekündigt werden; dies etwa wenn eine Partei ihre Pflichten so schwer verletzt hat, dass von der anderen Partei nicht erwartet werden kann, bis zum Ende der regulären Kündigungsfrist oder bis zum Ende einer festen Mietlaufzeit zu warten. Dies sollte durch den Mietvertrag abgedeckt sein.
- Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Kündigungsfrist (Sonderkündigungsrechte): bitte beachten Sie diesbezüglich die Sonderbestimmungen über Insolvenz des Mieters/Vermieters, im Todesfall des Mieters oder im Falle einer Übernahme durch Zwangsverkauf. Dies sollte durch den Mietvertrag abgedeckt sein.

Vermietung von Wohnungen und sonstigen nicht gewerblich genutzten Flächen

Folgendes bezieht sich in auf private Wohnungen. Bei der Verwaltung und Vermietung von Wohnungen im nicht privaten Sektor (= sozialer Wohnungsbau) gelten spezielle Bestimmungen. Generell sind Mietwohnungen in Serbien unüblich, weshalb es auch keinerlei gesetzliche Regelungen gibt.

Rechtliche Rahmenbedingungen/Wohnungseigentum

Wohnungseigentum wird nur per Gesetz über die Instandhaltung von Wohngebäuden geregelt. Die Aussagen oben zu »Vermietung von Wohnungen« sind hier anwendbar. Es besteht kein eigenes Wohnungseigentumsgesetz, wie dies etwa in Österreich oder Deutschland der Fall ist.

Definition von Wohnungseigentum

Wohnungseigentum ist ein Einzeleigentum an einer Wohnstätte in Verbindung mit einer Miteigentümerschaft am Gemeineigentum, zu welchem es gehört.

Anteilseigentum ist das Einzeleigentum von Nichtwohnräumen innerhalb eines Gebäudes in Zusammenhang mit einem Eigentumsanteil am Gemeineigentum, zu welchem es gehört.

Definition von Gemeinschaftseigentum

Gemeinschaftseigentum umfasst zwangsläufig das Land, Teile, Geräte und Einrichtungen des Gebäudes, die kein Einzeleigentum oder Eigentum von Dritten sind; die Teile des Gebäudes, die für seine Versorgung oder Sicherheit erforderlich sind sowie Einrichtungen, die der gemeinschaftlichen Nutzung der Besitzer der Eigentumswohnungen dienen. Folgende sind in Bezug auf die Struktur erforderlich: zB Fundamente, Außenwände, Böden, Dach, stützende und stärkende Innenwände, Fenster (innen) und Türen (außen). Folgende dienen der gemeinschaftlichen Nutzung: zB Treppen, Eingangsbereiche, gemeinschaftlicher Heizungskeller, gemeinschaftliche Haustechnik, Leitungen für Strom, Wasser, Abwasser etc.

Vereinbarung hinsichtlich der Sondernutzungsrechte

Einer Eigentumswohnung oder Anteilseigentum kann durch Vereinbarung von Sondernutzungsrechte ein Teil des Gemeinschaftseigentums, insbesondere Gemeinschaftsbereiche übertragen werden. Dies berechtigt den jeweiligen Eigentümer, Teile des Gemeinschaftseigentums unter Ausschluss der anderen Eigentümer zu nutzen. Eine Vereinbarung dieser Art ist für Parkplätze, Dachböden, Keller- und Gartenbereiche üblich.

Verwaltung von Wohnungseigentum

Die Eigentümer des gesamten Privateigentums bilden eine Wohnungseigentümergemeinschaft. Im Wesentlichen ist die Wohnungseigentümergemeinschaft berechtigt, sich selbst zu verwalten. Gemäß dem Gesetz entscheiden die Wohnungseigentümer über die Ernennung und Abberufung des Versammlungsvorsitzenden durch Mehrheitsbeschluss. Es gibt keine Begrenzung für die Dauer der Ernennung. Die Abberufung des Versammlungsvorsitzenden kann auf das Bestehen eines wichtigen Grundes begrenzt sein. Ein wichtiger Grund besteht normalerweise nur, wenn der Vorsitzende seine Pflichten nicht ordnungsgemäß erfüllt. Andere Einschränkungen bei der Ernennung oder Abberufung des Vorsitzenden sind nicht zulässig.

Der Verwalter ist befugt und verpflichtet folgendes sicherzustellen:

- von den Wohnungseigentümern gegenüber den Wohnungseigentümern und der Eigentümergemeinschaft gefasste Beschlüsse durchzusetzen
- die Umsetzung der Hausordnung sicherzustellen
- die notwendigen Maßnahmen für die korrekte Instandhaltung und Reparatur des Gemeinschaftseigentums zu ergreifen
- in dringenden Fällen notwendige Maßnahmen zu ergreifen, um das Gemeinschaftseigentum instand zu halten
- Gebühren und Kostenbeiträge einzufordern und zu zahlen

- alle Leistungen und Services in Bezug auf die laufende Verwaltung des Gemeinschaftseigentums zu erwirken und zu erhalten

Eine Versammlung der Wohnungseigentümer hat vom Versammlungsvorsitzenden mindestens einmal im Jahr, als übliche Praxis und nicht durch gesetzliche Pflicht, einberufen zu werden. Die Versammlung hat schriftlich einberufen zu werden. Die Mitteilungsfrist hat, außer bei Dringlichkeit, mindestens zwei Wochen zu betragen.

Marktsituation Serbien, im Speziellen der Immobilienmarkt Belgrad

Allgemein

Die Märkte in Serbien stehen immer noch beträchtlichen Herausforderungen gegenüber. Bei den größten Herausforderungen handelt es sich um den Deflationsdruck und eine weitere Stagnation. In einer solchen Situation nehmen die Wirtschaftsvertreter eine abwartende Haltung ein. Dies war auch in Serbien der Fall, insbesondere im Zeitraum vor den Wahlen. All dies, verbunden mit den verheerenden Überschwemmungen, die das Land heimgesucht haben, kann 2014 zu einer Rezession führen.

Das Wiederherstellen des Vertrauens der Investoren stellt für die Regierung eine Priorität dar. Eine Bedingung hierfür ist, die potentiellen Investoren zu überzeugen, dass es eine Dynamik gibt, die für die Umsetzung der langerwarteten und vielbenötigten Reformen, die Serbien braucht, günstig ist. In Anbetracht der großen politischen Mehrheit, die aus den Wahlen in 2014 hervorgegangen ist und des entsprechend starken politischen Auftrags der neuen Regierung ist dies genau das, was die Investoren erwarten: eine klare und ambitionierte Reformpolitik.

Nachdem die neue Regierung ihre Aktivitäten vorerst auf die Beseitigung der Auswirkungen der Überschwemmung konzentrierte, startete sie einen intensiven Dialog mit allen Beteiligten, um das Problem der Reformen in verschiedenen Bereichen anzugehen. Dieser Prozess führte zu greifbaren Ergebnissen. Das neue Arbeitsrecht, das neue Insolvenzgesetz und der Neustart des Privatisierungsverfahrens, zusammen mit den angekündigten Maßnahmen, die das Budgetdefizit begrenzen sollen, sind deutliche größere Schritte in Richtung einer verbesserten Geschäftsumgebung.

Es werden weitere wichtige Reformen im Hinblick auf eine bessere Abstimmung des serbischen Gesetzesrahmens mit den EU-Forderungen und eine Beschleunigung des Zuflusses neuer Investitionen erwartet. Unter diesen Reformen ist die Reform der Immobilien- und Baugesetze sicherlich hilfreich bei der Erleichterung von Neuinvestitionen. Darüber hinaus bleibt die Gewähr-

leistung einer raschen und effizienten Durchsetzung von Gesetzen und Bestimmungen eine zentrale Angelegenheit, mit der sich die Regierung beschäftigen muss. Es handelt sich um eine Schwäche, die überwunden werden muss, indem die Koordinierung und Beaufsichtigung der öffentlichen Verwaltung verbessert wird. In zentralen Bereichen, wie dem Kampf gegen die Schattenwirtschaft und der Umstrukturierung öffentlicher Unternehmen, ist die Verbesserung und Beschleunigung bei der Umsetzung der Gesetze zwingend. Es handelt sich um eine Voraussetzung für die Schaffung eines wettbewerbsfähigen Spielfeldes und die Reduzierung des Haushaltsdefizits. Dieses Thema wird sich auch im zentralen Blickfeld des EU-Beitrittsverfahrens finden, da die EU sicherlich nicht nur die Einhaltung der nationalen Gesetze im Rahmen der EU beurteilen wird, sondern auch ihre ordnungsgemäße Umsetzung.

Das Planungs- und Baugesetz, das im September 2009 verabschiedet und im April 2011 und Dezember 2012 geändert wurde und die zugehörigen Entscheidungen des Verfassungsgerichts von 2013 bleiben der Hauptinteressenbereich. Das Gesetz ist sehr komplex, da es mehrere wichtige Felder beeinflusst: Raumplanung, Bauland und Grundstücke zum Städtebau, und in gewisser Weise verursacht dies Schwierigkeiten bei der Umsetzung.

Fünf Jahre nach der Inkraftsetzung muss leider festgestellt werden, dass die Auswirkung des Gesetzes und seiner Änderungen beträchtlich hinter den Erwartungen zurückgeblieben ist. Eines der wichtigsten Ziele des Gesetzes bestand in der Privatisierung der bebauungsfähigen Grundstücke in der Republik Serbien durch die Umwandlung von Landnutzungsrechten in Eigentumsrechte. Insbesondere sieht das Gesetz mehrere alternative Umwandlungsverfahren vor, dessen wichtigstes in der Umwandlung gegen Entschädigung besteht. Letzteres gibt Unternehmen, die Land durch Privatisierung, Insolvenz oder Zwangsvollstreckung erworben haben, die Möglichkeit, ihre Landnutzungsrechte in Eigentum umzuwandeln, abhängig von der Zahlung einer Vergütung in Höhe der Differenz zwischen dem Marktwert der bebauungsfähigen Grundstücke und den Kosten des Erwerbs von Landrechten.

Die im Hinblick auf die Umwandlung gegen Entschädigung eingeführten rechtlichen Lösungen haben in der Praxis jedoch nicht die erwarteten Ergebnisse eingebracht, auch nachdem das Gesetz im April 2011 geändert wurde. Aufgrund mehrerer Probleme mit dem Umwandlungsverfahren, die in der Praxis aufgetreten sind, haben die neuesten Änderungen bis zum 24. Dezember 2013 vorübergehend die Ausstellung von Baugenehmigungen an Rechtspersönlichkeiten ermöglicht, die auf der Grundlage des Landnutzungsrechts zu einer Umwandlung gegen Entschädigung berechtigt waren. Im Mai 2013 genehmigte das Verfassungsgericht von Serbien den Antrag zur Beurteilung der Verfassungsmäßigkeit der Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes, das die Umwandlung in

Bezug auf Bauland gegen Entschädigung regelt und setzte die Umsetzung dieser Bestimmungen bis zur endgültigen Entscheidung über ihre Verfassungsmäßigkeit aus. Im November 2013 erklärte das Verfassungsgericht die umstrittene Bestimmung für verfassungswidrig, teilweise im Zusammenhang mit der Art und Weise der Festsetzung der Landnutzungsgebühren. Obwohl dies nicht der Fall sein sollte, wurde das Verfahren der Umwandlung gegen Entschädigung bis zum Beschluss einer neuen Bestimmung, die diesen Bereich regeln würde, praktisch ausgesetzt.

Nach der schweren Überschwemmung im Mai und einem Fall des BIPs um 1,1 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum im 2. Quartal 2014 wird für 2015 ein Wirtschaftswachstum von über 2 % erwartet. Ein unvermeidbarer Rückgang der Staatsgehälter, Renten und Produktivität der Industrie macht das BIP äußerst abhängig von Exporten, was für eine bescheidene Prognose von durchschnittlich 3 % für die Jahre 2016–2017 sorgt, trotz der erwarteten Erholung in den Hauptmärkten EU und Russland. Aufgrund seines strategischen Standorts, seines Potentials für kostengünstige Fertigung und eines aufkommenden Dienstleistungssektors mit Fokus auf IT, was beträchtliche ausländische Direktinvestitionen anzieht, wird Serbiens mittelfristiges Wachstum von der steigenden heimischen Investition angetrieben. Serbiens Attraktivität für ausländische Direktinvestitionen wurde durch ein neues chinesisches Engagement von USD 2,1 Milliarden in einen Industriepark hervorgehoben, welches ein Potential zur Finanzierung durch Privatkapital und Umkehrung der Defizite zeigt.

Für die kommenden Jahre wird erwartet, dass die sichtbaren Exporte die Importe überflügeln, aber ihr Anstieg wird von einer realen Aufwertung des serbischen Dinar eingeschränkt, da die Subventionskürzungen die Inflation über 4 % bewegen. Die Prognosen von Oxford Economics liegen bei einer durchschnittlichen Inflation von ungefähr 4,5 % in den Jahren 2015–2017.

Das durchschnittliche Nettogehalt betrug in Belgrad im September 2014 RSD 54.452 oder € 459, welches um ungefähr 24 % höher liegt als das Durchschnittsgehalt in Serbien (€ 370).

Eigentumswohnungen

In 2014 kam es generell zu einer Erholung des Wohnungsmarktes in Belgrad. Eine signifikante Anzahl von Wohnungsprojekten, welche vor allem höhere und mittlere Qualität bereitstellen, wurde entweder fertiggestellt oder befinden sich derzeit im Bau. Dies zeigt, dass vom Belgrader Wohnungsmarkt eine weitere positive Entwicklung in Zukunft zu erwarten ist.

Nach den letzten offiziellen Statistiken wurden in 2013 7.596 Wohnungen fertiggestellt. Die meisten Zuwächse wurden in den Gemeinden Vozdovac, New Belgrade, Zvezdara verzeichnet, während in den Gemeinden Vracar, Savski

Venac and Stari Grad die Anzahl der neuen Wohnungen rückgängig ist. Eines der größten Projekte wurde von der Regierung Serbiens direkt beauftragt, ein 44 Gebäude umfassender Komplex mit 4.616 neuen Wohnungen.

Die Verkaufspreise der Wohnungen in Belgrad sind weitestgehend stabil – ausgehend von Angebot und Nachfrage des Marktes. High-quality-Wohnungen sind ab € 2.200,– pro m² kaufbar, mittlere Qualität bewegt sich zwischen € 1.700,- bis € 2.200,– pro m². Die Preise sind beeinflusst durch die Lage und die Qualität der Ausführung der Wohnungen.

Mietwohnungen

Wiewohl Mietwohnungen – wie sonst auch im CEE/SEE-Raum – unüblich sind, rangieren die Mietpreise zwischen 8–10 € pro m² für renovierte Wohnungen. Neubauwohnungen erzielen einen Mietpreis von 10–13 € pro m², high quality und beste Lagen sogar 15 € pro m².

Gewerbeimmobilien

Büros

Der Belgrader Büromarkt erlebte in den ersten drei Quartalen des Jahres 2014 kein neues Angebot. Es gibt jedoch mehrere laufende Projekte, deren Fertigstellung für das 4. Quartal 2014 erwartet wird. Zwei zusätzliche Büroprojekte, von denen erwartet wird, dass sie den spekulativen Büroflächenbestand innerhalb der nächsten 12 Monate erhöhen werden, beinhalten mehrere Bürogebäude im Ausmaß von etwa 2.670 m² und 10.000 m² (ungefähr 60 % wurde bereits vorvermietet). Der gesamte Komplex wird drei Klasse-A-Bürogebäude in Block 41 beinhalten, mit einer Gesamtbruttofläche von 27.000 m². Zusätzlich gehören zu zwei künftigen vom Eigentümer genutzten Projekten die Société Général-Bank (11.000 m²) und die Elektrodistribucija Beograd-Anlage (7.700 m²), die beide in Neubelgrad liegen.

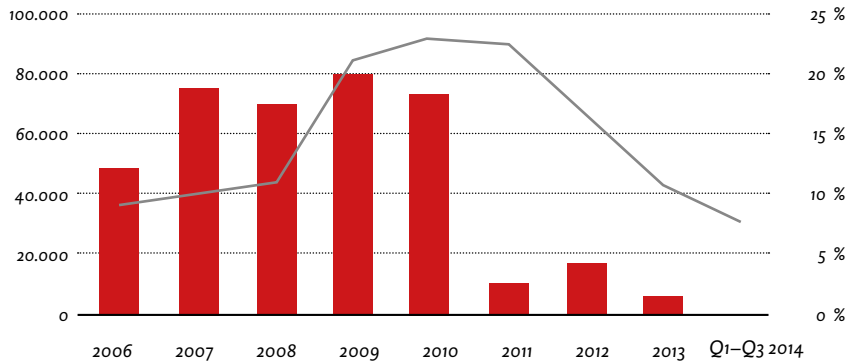
Die Marktaktivität wurde von neuen Mietanforderungen dominiert (52 %), gefolgt von 28 % Vorvermietungsabschlüssen, während der Rest einen hohen Anteil an Abschlüssen mit Eigentümernutzung und ein beträchtlich geringeres Maß an Verlängerungen umfasste. Ungefähr 70 % der Transaktionen fanden im CBD-Bereich – Neubelgrad – statt. Die meisten Nutzer suchten kleinere Büroflächen von 100 m² bis zu 600 m². Es gab jedoch auch sechs Abschlüsse, die 1.000 m² überschritten. Das Höchstmaß an Aktivität wurde im Fertigungssektor verzeichnet (33 %), gefolgt vom Fachdienstleistungssektor (20 %) und dem IT-Sektor (19 %).

Der gesamte Leerstandanteil bei Bürogebäuden der Klassen A und B setzte seinen abfallenden Trend fort und stand im 3. Quartal bei 7,9 %. Der Leerstan-

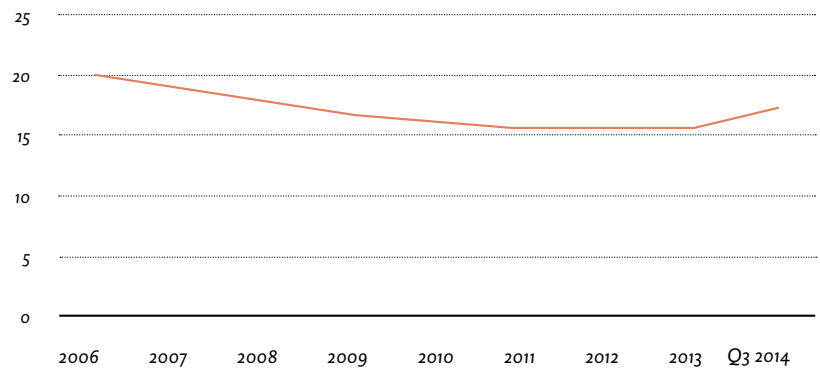
danteil bei Gebäuden der Klasse A belief sich auf 8,5 %. Es wird erwartet, dass sich dieser Trend fortsetzt, bis neue Büroangebote auf dem Markt sind. Wir glauben jedoch, dass ein neues Angebot rasch absorbiert werden wird, da viele Mieter begierig auf neue Büroflächen sind.

Die Quadratmeter-Mietpreise für Büroflächen der Klasse A in Belgrad haben eine Steigerung verzeichnet und liegen jetzt zwischen € 15 und € 17 pro m² und Monat. Der Anstieg wurde von der begrenzten Verfügbarkeit moderner Büros auf dem Markt und fallenden Leerstandflächen verursacht, was vermietergünstige Bedingungen herbeigeführt hat. Die Mieten für Klasse B liegen in Neubelgrad zwischen € 9 und € 11 pro m² und Monat sowie € 10 und € 12 pro m² und Monat in Innenstadtbereichen.

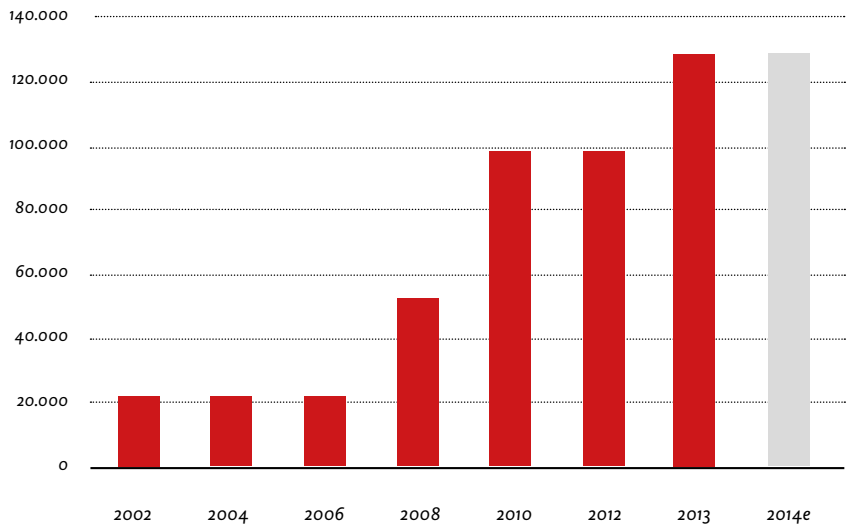
A Class Office Completions (m²) and A & B Class Vacancy Rate (%)



Prime Rents €/m²/month



Prime Shopping Centre Stock in Belgrade (m^2)



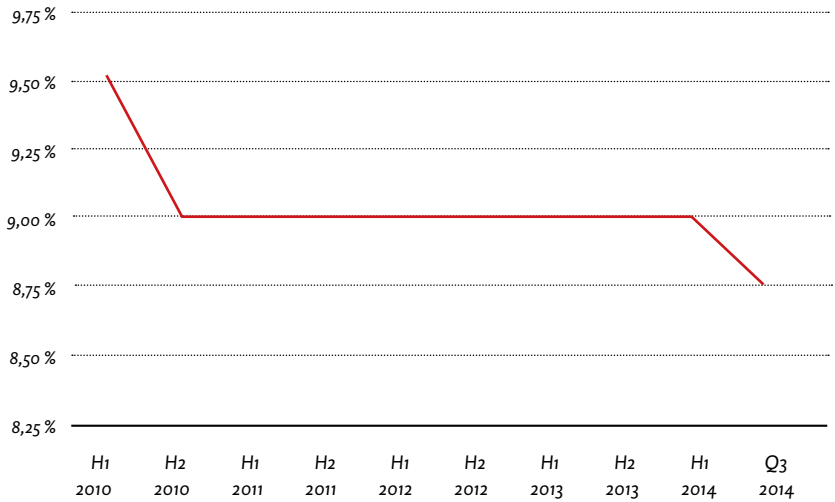
Die Mieten im Großraum Neubelgrad liegen bei bis zu € 11 pro m^2 und Monat, während die Mieten für moderne Büros in der Innenstadt € 16 pro m^2 und Monat nicht überschreiten. Die Vermieter bieten auch weiterhin Anreize an, wie zum Beispiel mietfreie Zeiträume (normalerweise drei Monate), Ausbaubeiträge und zusätzliche kostenlose Parkflächen. Die Erträge für Büros in Belgrads besten Lagen blieben bei 9,00 % stabil.

Einkaufszentren, Retail

Während des dritten Quartals erlebte der Einzelhandelsmarkt eine gesteigerte Aktivität. Obwohl seit dem Stadion Vozdovac 2013 keine neuen Einkaufszentren fertiggestellt wurden, stützt sich die laufende Aktivität auf den Bau von Einzelhandelsparks, die sich hauptsächlich in weniger bedeutenden Städten befinden. Das begrenzte Angebot moderner Einkaufszentren auf dem Markt hat zu einer Neufokussierung der internationalen Marken zu expandierenden Einzelhandelsparks geführt. 2014 wurden zwei Einkaufszentren fertigstellt, nämlich Capitol Park in Šabac (9.800 m^2 Bruttomietfläche) und der kürzlich eröffnete Vivo Shopping Park in Jagodina (10.000 m^2 Bruttomietfläche).

Die Einkaufszentrumsfläche in Belgrads bester Lage blieb bei 128.000 m^2, wobei das künftige Angebot ungewiss bleibt, jedoch mehrere Projekte in Planung sind.

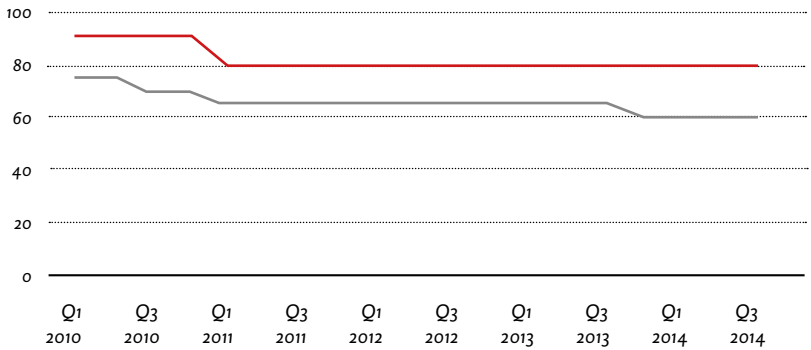
Prime Shopping Centre Yields



Der Leerstandanteil bei Objekten in bester Lage blieb aufgrund sehr starker Nachfrage der Einzelhändler und keines neuen Angebots nahe Null. Im 3. Quartal wurde Fashion Company zum offiziellen Vertriebshändler für Calvin Klein für Serbien, Kroatien und Montenegro. Darüber hinaus übernimmt das serbische Einzelhandelsunternehmen Sport Time ab 2015 den Betrieb von Delta Sport und wird zum offiziellen Vertriebshändler der Nike-Sportmarke für die Balkanregion. Zusätzlich hat die spanische Marke Shana ihr erstes Geschäft eröffnet, das 400 m² in der Knez Mihajlova-Straße belegt. In derselben Straße hat H&M sein größtes Geschäft im Land mit insgesamt 2.700 m² über drei Etagen eröffnet. Ein weiterer Marktzugang bestand im Kosmetik- und Drogerieeinzelhändler L'Occitane, der sein erstes Geschäft im Ušće-Einkaufszentrum eröffnete und 90 m² belegt.

Die Durchschnittsmieten für die Einkaufszentren in besten Belgrader Lagen blieben in einem Bereich von € 25–€ 27 pro m² und Monat stabil. Die Mieten für 100–200 m² große Läden in den Einkaufszentren in besten Lagen liegen bei € 60 pro m² und Monat, während die Miete für eine derartige Einheit in der Knez Mihajlova-Straße bei € 80 pro m² und Monat verblieb. Im 3. Quartal wurde ein gesteigertes Investoreninteresse verzeichnet, als das Immobilieninvestitions-Verwaltungsunternehmen Mitiska Reim vom Poseidon-Konzern einen 85 %-igen Anteil an Capitol Park Šabac erwarb. Darüber hinaus haben

Prime Rents €/m²/month



die Plaza-Zentren die Veräußerung ihres Einkaufszentrums Kragujevac Plaza für € 38,6 Millionen abgeschlossen. Eine starke Nachfrage nach Einkaufszentren in besten Belgrader Lagen wurde verzeichnet, aber die Entwicklung muss erst noch beobachtet werden. Unsere Einschätzung der Erträge der Einkaufszentren in bester Lage liegt aktuell bei 8,75 %.

DI Bojan Stevanovic
Geschäftsführer und Partner
Hauzmajstor d.o.o., Belgrad
Telefon + 381 11 303 40 34
bojan.stevanovic@hauzmajstor.rs

Slowakei

MAGDA FORROVA

Rechtliche Rahmenbedingungen /
Eigentum an Gebäuden und Grundstücken

In der Slowakischen Republik sind sowohl natürliche als auch juristische Personen – egal ob Inländer oder Ausländer – berechtigt, Grundeigentum zu erwerben. Ausnahmen und Beschränkungen bestehen – wie so oft in CEE/SEE – allerdings hinsichtlich des Erwerbs von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Eine Eigenheit des slowakischen Grundbesitzes ist es, dass Eigentum an einem Grundstück nicht untrennbar mit dem Eigentum an dem darauf errichteten Gebäude zusammenhängt. Sowohl Grundstück als auch Gebäude können unterschiedliche Eigentümer aufweisen.

Grundbuch

Das Eigentum ist im Katasterregister (»Kataster nehnuteľností SR«) im sogenannten Eigentumsblatt eingetragen. Hier sind die Besitzrechte des Grundstücks oder des Gebäudes ersichtlich, sowie Nutzungsrechte, gegebenenfalls Mietverträge, Rechte des Staates oder der Gemeinde, Insolvenzen, Informationen über den Beginn von Verkaufsprozessen, einstweilige Verfügungen und Enteignungsverfahren.

Das Katasterregister ist ein öffentliches Register, administriert von dem zuständigen Katasteramt. Die Katasterämter sind Teile von regionalen Selbstverwaltungen (Úrad samosprávneho kraja), aufgeteilt auf acht administrative Sitze in der Slowakei.

Eingaben – ausschließlich schriftlich – an das zuständige Katasteramt müssen enthalten:

- Name, Vorname und ständigen Wohnsitz der Parteien
- Name des entsprechenden regionalen Katasteramts
- Hinweis zu einem Rechtsakt, welcher eingetragen werden soll (etwa Kaufvertrag)
- öffentliche Urkunde oder eine andere Urkunde, welche das Eigentumsrecht beweist
- Identifikation von Grundstücken
- Vollmacht, wenn der Eigentümer vertreten wird

Wenn die Eingabe von einem Anwalt beglaubigt wurde oder von einem Notar erstellt wurde, so findet eine eingeschränkte Prüfung der Eingabe durch das Katasteramt statt. Sollte dies nicht der Fall sein, so prüft das Katasteramt selbst die Eingabe genau auf Basis der rechtlichen Voraussetzungen.

Sofern die oben genannten Kriterien erfüllt werden, sollte das Katasterregister eine Entscheidung über die Grundeigentumsübertragung innerhalb 30 Tagen erstellen. In der Praxis allerdings wird diese Frist auf bis zu 90 Kalendertagen ausgeweitet. Auszüge aus dem Katasteramt sind entweder beim Amt selbst oder über das Internet kostenpflichtig für jede Person erhältlich.

Eine Reformierung der Katasterämter wird voraussichtlich ab 1. 7. 2015 durchgeführt werden. Zu erwarten ist eine schnellere Abwicklung und eine höhere Transparenz in Bezug auf die erfassten Daten im Grundbuch.

Im Falle eines Verkaufes/Kaufs einer Immobilie entstehen grundsätzlich die folgenden Kosten:

- Maklerprovision – frei vereinbar, üblich sind 2–10 % des Kaufpreises
- Anwaltskosten – frei vereinbar
- Notarkosten – werden geregelt in der Gebührenordnung des Justizministeriums der Slowakei Nr. 31/1993
- Grunderwerbssteuer – wird seit dem 1. 1. 2005 nicht mehr vorgeschrieben
- Einkommenssteuer – wird berechnet aus der Differenz des ehemaligen Ankaufspreises und des nunmehrigen Verkaufspreises
- Mehrwertsteuer – fällig, so ein Gebäude innerhalb von fünf Jahren nach Errichtung verkauft wird

Vermietung von gewerblich genutzten Flächen wie Büro, Retail

Die Vermietung von Gewerberäumen wird durch das Gesetz Nr. 116/1990 mit subsidiärer Anwendung des Bürgerlichen Gesetzbuches geregelt. Normiert werden die Rechte und Pflichten von Mieter und Vermieter, Untervermietung, Miete, Kündigung des Mietvertrages und andere Themen im Zusammenhang mit der Vermietung von Geschäftsräumen.

Eine Untervermietung ist ausschließlich mit der Zustimmung des Vermieters gestattet. Die Hinterlegung von Kautionen in der Höhe von zwei bis drei Bruttomonatsmieten ist üblich, dies kann auch mittels einer Bankgarantie durchgeführt werden.

Kündigungsmöglichkeiten

- Kündigung ohne Gründe – bei Mietverträgen auf unbestimmte Dauer, Kündigungsfrist 3 Monate, so nichts Gegenteiliges vereinbart wurde
- Kündigung durch den Vermieter unter Angabe von Gründen – bei Mietverträgen abgeschlossen auf bestimmte Dauer, wobei die Gründe für die Kündigung im Gesetz geregelt sind. Diese sind zB verspätete Zahlung der Mieter von mehr als einem Monat, wenn der Mieter nachweislich und trotz schriftlicher Verwarnung die Ruhe oder die Ordnung des Hauses stört, der Mieter den Mietgegenstand zu einem anderen Zweck als vertraglich vereinbart verwendet. Die Kündigungsfrist beträgt hier ebenfalls 3 Monate
- Kündigung durch den Mieter unter Angabe von Gründen bei befristeten Verträgen – Verlust der Fähigkeit, die Tätigkeit für die Erfüllung der Geschäftsräume angemietet wurden weiter durchzuführen
- die Geschäftsräume sind für die vereinbarte Nutzung ungeeignet geworden, dies ohne Verschulden des Mieters
- der Vermieter seine Pflichten gröblich verletzt

Höhe/Indexierung der Miete

Die Höhe der Miete ist zwischen den Vertragsparteien frei vereinbar.
Übliche Vereinbarungen sind in der Praxis:

- Festmiete: die Höhe der Miete ist ein fixer Betrag, festgelegt von den Vertragsparteien
- Staffelmiete: die Miete erhöht mit einem festgelegten Prozentsatz oder mit einem vereinbarten Betrag an vereinbarten Terminen.
- Inflationsklausel/indexierte Miete: die Miete wird auf Basis eines vereinbarten Index wertgesichert
- Profit- oder Umsatzklausel: die Höhe der Miete ist abhängig vom Profit oder

Umsatz des Mieters; möglich ist auch ein Anteil fixe Miete sowie ein Anteil umsatzabhängige Miete
- Abweichungsklausel: die Höhe der Miete wird durch den Vergleich von Mieten von Bestandeinheiten in ähnlicher Lage, ähnlichem Typ und Größe berechnet und vereinbart
- Leistungsvorbehaltsklausel: die zahlbare Miete erhöht sich bei Erfüllung einer bestimmten Voraussetzung (etwa Umbau oder Sanierung)

Instandhaltung

Sofern nicht anders vereinbart ist der Vermieter verpflichtet, die Geschäftsräume auf eigene Kosten in gutem Zustand für die vereinbarte oder gewöhnliche Verwendung zu erhalten. Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter ohne Verzögerung über eventuelle Reparaturen zu informieren, die vom Vermieter durchgeführt werden müssen sowie dem Vermieter die Durchführung derartiger Reparaturen zu ermöglichen, ansonsten der Mieter für die Reparaturen haftet.

Überwälzung von Betriebskosten

Eine derartige Regelung muss im Mietvertrag getroffen und vereinbart werden
– grundsätzlich ist möglich, dass sämtliche Betriebskosten aliquot auf die Mieter des Gebäudes überwälzt werden.

Vermietung von Wohnungen und sonstigen nicht gewerblich genutzten Flächen

Am 1. Mai 2014 ist das Gesetz Nr. 98/2014 für die zeitlich befristete Vermietung von Wohnungen in Kraft getreten. Der slowakische Gesetzgeber wollte dadurch die Anzahl der am Markt verfügbaren Wohnungen erhöhen.

Das Gesetz gilt für Wohnungen, welche über einen maximalen Zeitraum von sechs Jahren vermietet werden; üblich ist der Abschluss eines Mietvertrages auf die Dauer von zwei Jahren mit einer nachfolgenden zweimaligen Verlängerung. Ausnahmen gibt es etwa für Wohnungen im staatlichen Eigentum.

Die Hinterlegung einer Kaution ist üblich, die Höhe darf drei Bruttomonatsmieten nicht übersteigen. Nach Rückstellung der Mietsache muss die Kaution binnen eines Monates abgerechnet und retourniert werden.

Sollte eine Wohnung zehn Tage nach Beendigung des Mietverhältnisses oder fünf Tage nach rechtskräftiger Kündigung nicht geräumt und übergeben worden sein, so erlangt der Vermieter ein Zurückbehaltungsrecht an den beweglichen Gütern des Mieters in der Wohnung. Diese können veräußert werden, um offene Forderungen des Vermieters abzudecken.

Inhalt des Mietvertrages

Ein Mietvertrag für Wohnungen muss in Schriftform aufgesetzt werden und grundlegend »das Thema des Mietvertrags« behandeln. Wiewohl rechtlich nicht erforderlich, enthalten in der Praxis die Mietverträge die wesentlichen Vereinbarungen über die Vertragsparteien, die Miete, den Mietgegenstand, die Laufzeit, Mietanpassungen, Indexklausel, Zahlungsbedingungen, Regeln für die Instandhaltungen und Betriebskosten.

Höhe/Indexierung der Miete

Die Miete ist zwischen den Vertragsparteien frei vereinbar. Sollte die Miethöhe nicht vereinbart sein, so wird die Miethöhe über die Mieten von vergleichbaren Wohnungen berechnet und ist monatlich im vorhinein fällig.

Es sind die folgenden Varianten der Mietanpassungen möglich:

- Um einen bestimmen Prozentsatz oder Betrag, so dies im Mietvertrag vereinbart ist
- Vorschlag eines Betrages zur Erhöhung einmal pro Jahr durch den Vermieter, unter Beilage der Berechnung (Marktpreis, ähnliche Bestandobjekte); dies muss nicht im Mietvertrag vereinbart werden. Der Mieter muss schriftlich zustimmen, dann erhöht sich die Miete ab dem dritten Monat ab Zustellung des Schreibens des Vermieters. Stimmt der Mieter nicht zu, so hat der Vermieter die Möglichkeit, das Gericht anzurufen und den Erhöhungsbetrag gerichtlich einzufordern
- Erhöhung der Miete nach Modernisierungsarbeiten bis zu 10 %; Voraussetzung sind beweisbare Arbeiten, welche entweder den Wert des Hauses steigern oder zu dauerhaften Einsparungen von Wasser und/oder Strom führen. Zwei Drittel der Mieter müssen den Mieterhöhungen zustimmen, dann ist diese für alle Mieter wirksam

Instandhaltung

Der Mieter ist verpflichtet, die Wohnräume in Übereinstimmung mit den Vertragsbedingungen zu verwenden und hat auf seine Kosten die Pflege des Mietgegenstandes und Kleinreparaturen durchzuführen. Uneinigkeiten gibt es bei der Definition dieser Kleinreparaturen, da es keine gesetzlichen Regelungen darüber gibt.

Überwälzung von Betriebskosten

Der Vermieter verantwortlich für die ordnungsgemäße Bereitstellung von Wasser und Wärmeversorgung. Der Vermieter ist berechtigt, eine Vorauszahlung für die Betriebskosten vom Mieter einzuheben; dieser Betrag kann entweder mit dem Mieter vereinbart werden oder wird – mangels Vereinbarung – auf

Basis der tatsächlichen Betriebskosten des vorhergegangenen Jahres festgelegt. Die Überwälzung von Betriebskosten ist dann zulässig, wenn dies im Mietvertrag vereinbart wurde.

Kündigungsmöglichkeiten

- Einvernehmliche Auflösung auf Basis einer Vereinbarung
- Ende des Mietvertrags durch Zeitablauf/Mietdauer; nutzt der Mieter jedoch weiterhin die Mietsache zumindest weitere 3 Monate und setzt der Vermieter in diesem Zeitraum keine entsprechenden Aktionen, so verlängert sich das Mietverhältnis um den gleichen Zeitraum wie bisher vereinbart, jedoch nicht mehr als zwei Jahre. Diese Regelung gilt, so nichts Gegenteiliges vereinbart ist
- Tod des Mieters; wobei eine Weitergabe der Mietrechte an Eintrittsberechtigte/Erben möglich ist
- Kündigung durch den Vermieter unter Angabe von Gründen
- Kündigung durch den Mieter mit einer 3-monatigen Kündigungsfrist bei einem Mietvertrag auf unbestimmte Dauer ohne Angabe von Gründen
- Kündigung durch den Mieter mit einer 3-monatigen Kündigungsfrist bei einem Mietvertrag auf bestimmte Dauer nur mit Angabe von Gründen (etwa die Nutzung des Mietgegenstandes nicht mehr möglich ist)
- Kündigung durch den Mieter bei grober Pflichtverletzung des Vermieters unter Angabe von Gründen, dann gibt es keine Kündigungsfrist
- Kündigung durch den Vermieter mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten bei Eigenbedarf an der Wohnung; eine derartige Kündigung kann auf Antrag des Mieters bei Gericht überprüft werden
- Kündigung durch den Vermieter bei grober Pflichtverletzung des Mieters (etwa Nichtzahlung der Miete länger als 3 Monate)
- Kündigung durch den Vermieter unter Angaben von Gründen, welche im Gesetz festgelegt sind, bei einem befristeten Mietvertrag. Die Kündigung kann durch Anrufung des Mieters an das zuständige Gericht angefochten werden, die Anrufung muss aber innerhalb von zwei Monaten erfolgen.
- Kündigung durch den Vermieter unter Angabe von Gründen, welche im Mietvertrag zwischen den Vertragsparteien festgelegt wurden, bei einem befristeten Mietvertrag. Die Kündigung kann durch Anrufung des Mieters an das zuständige Gericht angefochten werden, die Anrufung muss aber innerhalb von zwei Monaten erfolgen.
- Kündigung des Vermieters, wenn der Mieter trotz schriftlicher Aufforderung nicht seinen Verpflichtungen nachkommt

Rechtliche Rahmenbedingungen/Wohnungseigentum

Das Gesetz Nr. 182/1993 regelt im Wesentlichem die Definitionen des Wohnungseigentums und die damit verbundenen Regelungen in der Slowakei. Das genannte Gesetz wurde in den frühen 1990-er Jahren laufend adaptiert und erweitert.

Definition von Wohnungseigentum

Grundsätzlich versteht die slowakische Gesetzgebung unter dem Begriff Wohnungseigentum ein Miteigentum an einzelnen Wohnungen, welche in der selben wirtschaftlichen Einheit, im selben Haus situiert sind.

Wohnungseigentum basiert auf den Besitz von Anteilen und kann etabliert werden, wenn mindestens vier Einheiten im gleichen Haus existent sind – wobei eine Einheit als eine räumlich abgetrennter Teil eines Hauses und einem entsprechenden Anteil an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft definiert ist.

Die Größe der Anteile der einzelnen Wohnungseigentümer wird bestimmt durch die Bodenfläche der jeweiligen Wohnungen, so ferne nicht anderes vereinbart ist.

Definition von Gemeinschaftseigentum

Allgemeine Teile des Wohnungseigentums sind generell jene Teile einer Liegenschaft, welche funktionell für den Betrieb der Liegenschaft notwendig sind und nicht bestimmten Wohnungseigentümern zugeordnet sind.

Verwaltung von Wohnungseigentum

Die Wohnungseigentumsgemeinschaft ist eine juristische Person, welche im Interesse aller Wohnungseigentümer die Verwaltung durchzuführen hat. Die Entscheidungen werden auf Basis der einfachen Mehrheit der Anteile getroffen, einzig für die Aufnahme eines Kredits, eine Änderung an der generellen Konstruktion des Hauses oder die Änderungen der Form der Verwaltung bedarf einer Zweidrittelmehrheit.

Entscheidungen werden in Versammlungen getroffen, welche vom Verwalter oder Verwaltungsbeirat einzuberufen ist. Die Verwaltung kann entweder von der Wohnungseigentumsgemeinschaft selbst oder von einem externen Verwalter durchgeführt werden. Ein externer Verwalter kann entweder eine natürliche oder juristische Person sein, welche allerdings über eine entsprechende Lizenz verfügen muss.

Verpflichtend ist ferner die Einrichtung eines Reparatur- und Instandhaltungsfonds, welcher durch den Verwalter der Liegenschaft gemanagt wird.

Marktsituation Slowakei, im Speziellen der Immobilienmarkt Bratislava

Allgemein

Eigentlich befindet sich der wesentliche Immobilienmarkt der Slowakei in und um Bratislava. Wiewohl es noch zwei bis drei größere Städte in der Slowakei – zB Kosice – mit Immobilien von Interesse für internationale Investoren gibt, ist das Zentrum von Investitionen die Hauptstadt der Slowakei Bratislava selbst. Hier finden sich die meisten Einkaufszentren und Geschäftsflächen, aber auch Wohnimmobilien des Landes.

Aufgrund der guten Infrastruktur, speziell durch die Autobahnen in der Slowakei, haben sich in den letzten Jahren die größten Logistikunternehmen Europas rund um Bratislava und in der Slowakei angesiedelt. Zusammen mit der Tschechischen Republik wird ein Großteil der europäischen Logistik hier abgewickelt.

Eine Tendenz zu weiteren Investitionen durch internationale Anleger in der Slowakei, ist derzeit leider nicht erkennbar. Der Immobilienmarkt ist fest in der Hand von einigen lokalen Investoren und Entwicklern.

Eigentumswohnungen

Die Preise für Eigentumswohnungen sind 2014 im Vergleich zum Vorjahr um etwa 1,2 % gestiegen, jedoch findet sich in Bratislava immer noch große Anzahl von Wohnungen, welche nicht verkauft sind. Die Errichtung dieser Wohnungen datiert aus der Zeit vor der Immobilienkrise im Jahre 2008. Ähnlich wie in Prag/Tschechische Republik geht der Trend zu kleineren Wohnungen in der Größe zwischen 40 bis 70 m². Derzeit ist es möglich, zu vergleichsweise geringen Zinssätzen eine Hypothek auf eine Eigentumswohnung aufzunehmen. Bratislava hat einen jährlichen Bedarf von etwa 2.500 neuen Wohnungen.

Die Grundstückspreise für den Wohnbau in Bratislava betragen im Zentrum etwa € 280,– pro m², dies ist etwa viermal höher als der Durchschnitt in der Slowakei. Bei Neubau kostet der Quadratmeter einer Eigentumswohnung in Bratislava zwischen € 1.870,– bis 1.940,–, in Košice etwa € 1.400,–, in Žilina betragen die Kosten etwa € 1.200,–. Eine Altbauwohnung in Bratislava gibt es um etwa € 1.700,– pro m², in Košice um etwa € 1.100,– pro m² zu kaufen.

Mietwohnungen

Mietwohnungen sind – wie generell im CEE/SEE-Bereich – sehr wenig nachgefragt, weshalb es auch keinen wesentlichen Markt dafür gibt.

Büros

Die Mehrheit der Nachfrage nach Büroflächen konzentriert sich auf Bratislava (62 %) und Košice (27 %). In allen anderen Städten ist die Nachfrage nicht höher als 5 % der Gesamtnachfrage.

Derzeit befinden sich in Bratislava mehr als 1,6 Millionen m² Büroflächen. Etwa 55 % dieser Flächen entsprechen einem sehr guten Standard, der Rest ist Standard B und C. Besonders die Bürohäuser mit schlechterem Standard haben – ohne weitere Investitionen seitens des Eigentümers – Probleme mit der Vermietung von leerstehenden Flächen. Im Jahr 2014 sind vermehrt Mieter von älteren Bürohäusern in Bürohäuser mit moderner Ausstattung umgezogen; gesamt wurden in 2014 etwa 75.000 m² vermietet, wobei wenige Vermietungen an Mieter erfolgen, die noch nicht in Bratislava angesiedelt waren, sondern mehrheitlich an Mieter, die von einem Gebäude in ein anderes Bürohaus umgezogen sind.

Zu Ende des Jahres 2014 werden etwa 110.000 m² Büroflächen zusätzlich errichtet sein, dies ist die höchste Zahl in den letzten fünf Jahren.

Die Leerstandrate ist, wie bereits erwähnt, einerseits von der Ausstattung des Bürogebäudes, andererseits vom Bezirk in Bratislava abhängig. So beträgt die Leerstandrate in Bratislava I etwa 11 %, in Bratislava V 12 %, Bratislava IV 14 % und in Bratislava III 24 %.

Wie bereits erwähnt, existiert ein wirklicher Büromarkt nur in Bratislava, nur in Košice gibt es einige kleinere Projekte.

In Bratislava werden derzeit die folgenden Mietzinse erzielt (Stand: 09/2014):

- beste Lage in Bratislava 15,– bis 16,– € pro m² und Monat
- City-Bereich 13,– bis 15,– € pro m² und Monat
- Randbezirke 8,– bis 12,– € pro m² und Monat
- Im Vergleich dazu Košice zwischen 6,– bis 11,– € pro m² und Monat

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Mietzinse in den letzten Jahren rückgängig sind.

Einkaufszentren und Retail

In diesem Bereich der Immobilien muss klar festgehalten werden, dass der Markt für Geschäfts- und Verkaufsflächen aufgrund der extensiven Errichtungen in den letzten Jahren besonders übersättigt ist. Bratislava hat derzeit mehr m² Verkaufsflächen per Kopf als Prag, Wien und Warschau.

Die Mietzinse sind daher rückgängig, viele Mieter nehmen diesen Umstand zum Anlass, um mit den Vermieter besonders günstige Vertragskonditionen zu

vereinbaren – wie auch im Bürobereich ist es gängige Praxis, mietzinsfreie Zeiten zu vereinbaren.

In Bratislava wurde dennoch im November 2014 ein neues Einkaufzentrum mit etwa 54.000 m² eröffnet. Weitere Shopping Malls werden im Jahr 2015 in Trnava und Poprad eröffnet. Dadurch geraten die derzeit bereits vorhandenen Einkaufszentren immer mehr unter Druck, weitere Mieter werden in die neueren Einkaufzentren wechseln.

Die Mietzinse sind in Bratislava in den besten Lagen etwa € 40,– pro m² und Monat.

Logistik

Ähnlich wie in der Tschechischen Republik bestehen in der Slowakei mehrere große Logistikzentren. Diese wurden in den vergangenen Jahren von den größeren Logistik-Entwicklern in Europa errichtet, nicht zuletzt deshalb, weil die Slowakei einerseits eine entsprechende Infrastruktur (Autobahnen) neu errichtet und zur Verfügung gestellt hat, sondern auch öffentliche Subventionen verteilt wurden. Zuletzt war und ist natürlich auch die Gehaltsstruktur der Slowakei für die Logistik Entwickler interessant.

Die Leerstehungsrate von Logistik-Flächen ist denkbar niedrig, die Mietdauer ist in der Regel zwischen 3 bis 5 Jahren, ein längerer Vermietungszeitraum ist selten. Da bereits viele Flächen existieren, besteht für neue Flächen schlicht kein Bedarf. Eine Entwicklung von Neuflächen basiert derzeit wohl nur mit einer entsprechenden Vorvermietung der Flächen. Die Mietzinse betragen im Durchschnitt etwa € 3,60 pro m² und Monat.

DI Magda Forrova
Geschäftsführerin
Rustler Property Services Slovakia s.r.o., Bratislava
Telefon + 421 2 321 016 61
forrova@rustler.sk

Tschechien

MARTIN KYHOS

Rechtliche Rahmenbedingungen/
Eigentum an Gebäuden und Grundstücken

Ab dem 1. Januar 2014 ist das neue Bürgerliche Gesetzbuch (nachfolgend »NCC« genannt) und das Katastergesetz in Kraft. Das NCC definiert Eigentum und Besitz sowie die verfahrensrechtlichen Voraussetzungen betreffend Kauf- und Mietverträge. Das Katastergesetz reguliert die Funktion des tschechischen Grundbuches.

Grundbuch

Das Grundbuch ist die hauptsächliche Quelle von Informationen über Grundvermögen in der Tschechischen Republik. Es umfasst sämtliche Grundstücke und Gebäude, auch wenn letztere erst im Bau sind. Kleine Gebäude, unterirdische Strukturen oder Zusatzgebäude, welche eigentlich Teil (»Zubehör«) eines Hauptgebäudes sind, werden im Grundbuch allerdings nicht erfasst.

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register und wird von den entsprechenden regionalen Katasterämtern verwaltet.

Ein Auszug aus dem Grundbuch umfasst:

- Die Identifikation des Eigentümers
- die Anteile des Eigentümers
- die Grundstücksfläche in Quadratmeter
- gegebenenfalls die »Schutzart« (etwa Denkmalschutz)
- Kaufverträge
- andere Dokumente, welche die Nutzung des Eigentums betreffen
- alle Beschränkungen wie Pfandrechte
- Rechte des Staates oder der Gemeinde
- überhaupt Rechte von Dritten

Auszüge vom Grundbuch können kostenpflichtig online abgefragt werden. Grundsätzlich sollten allerdings zum Zwecke eines Kaufvertrages nur Grundbuchsauszüge verwendet werden, welche vom Katasteramt direkt ausgegeben und vom Notar geprüft wurden.

Um tatsächlich den Eigentumstitel über ein Grundstück bzw. ein Gebäude zu erlangen, genügt nicht alleine der Kaufvertrag, sondern muss dieser ordnungsgemäß im Grundbuch eingetragen und registriert werden.

Aufgrund der Geschichte der Tschechischen Republik vor 1990 sind noch wie bei einigen Grundstücken – speziell bei landwirtschaftlich genutzten Flächen – Verfahren anhängig, in welchen die Besitzverhältnisse erst durch Gerichtsurteile geklärt werden müssen. Verschuldet ist dieser Umstand durch die in früherer Zeit stattgefundenen Enteignungen und die damit verbundenen nun geltend gemachten Ansprüche. Ausschließlich bei landwirtschaftlich genutzten Flächen sind diese Verfahren beim Katasteramt erfasst.

Im Falle eines Ankaufs eines Grundstücks wird eine Grunderwerbssteuer fällig, welche üblicherweise 4 % vom Kaufpreis beträgt – es existieren allerdings zahlreiche Ausnahmen, wie etwa die Verschmelzung von Unternehmen mit Grundstücken oder etwa der Erstverkauf eines neues Gebäudes durch den Errichter. Jedenfalls ist die Grunderwerbssteuer steuerlich absetzbar.

Rechtliche Rahmenbedingungen/Vermietung und Mietrechtsgesetz

Vermietung von gewerblich genutzten Flächen wie Büro und Retail

Ab dem 1. Januar 2014 wird Vermietung durch das NCC geregelt, welches unter anderem das Gesetz Nr. 116/1990 (über Vermietung) ersetzt. Die Vermietung zu gewerblichen Zwecken wiederum ist in Sektion 2302-2315 sowie 2201-2234 des NCC geregelt.

Inhalt des Mietvertrages

Es gibt – nach Einsetzung des NCC ab 1. 1. 2014 – keine verpflichtenden Regelungen mehr über den Inhalt eines Mietvertrages. Auch die Formvorschrift der Schriftlichkeit ist nicht mehr existent. Umso bedeutender ist es, dass ein Mietvertrag professionell erstellt wird und die Regelungen zwischen den Vertragsparteien im Detail formuliert werden. Während gemäß der Gesetzgebung vor dem 1. 1. 2014 noch eine Kollaudierung eines Gebäudes eine Voraussetzung für die Errichtung eines Mietvertrages war, ist dies seit der Gültigkeit des NCC nicht mehr notwendig.

Der Mietzweck muss nicht ausdrücklich genannt werden, wenn die Räumlichkeiten überwiegend zu Geschäftszwecken genutzt werden.

Eine Untervermietung ist nur mit Erlaubnis der Vermieters zulässig.

Höhe/Indexierung der Miete

Die Miete für Geschäftsräume ist völlig frei vereinbar. Sollte diesbezüglich nichts vereinbart sein, so wird als Miete die Miete von vergleichbaren Mieteinheiten bzw. die marktübliche Miete herangezogen. So nicht gegenteilig vereinbart, wird die Miete monatlich im Voraus bezahlt.

Übliche sind die folgenden Mietpreisvarianten:

- Festmiete: die Höhe der Miete ist ein fixer Betrag, festgelegt von den Vertragsparteien
- Staffelmiete: die Miete erhöht mit einem festgelegten Prozentsatz oder mit einem vereinbarten Betrag an vereinbarten Terminen
- Inflationsklausel/indexierte Miete: die Miete wird auf Basis eines vereinbarten Index wertgesichert
- Profit- oder Umsatzklausel: die Höhe der Miete ist abhängig vom Profit oder Umsatz des Mieters; möglich ist auch ein Anteil fixe Miete sowie ein Anteil umsatzabhängiger Miete
- Abweichungsklausel: die Höhe der Miete wird durch den Vergleich von Mieten von Bestandeinheiten in ähnlicher Lage, ähnlichem Typ und Größe berechnet und vereinbart
- Leistungsvorbehaltsklausel: die zahlbare Miete erhöht sich beim Erfüllung einer bestimmten Vereinbarung (etwa Umbau oder Sanierung)

Instandhaltung

Der Mieter ist verpflichtet, die Bestandeinheit auf eigene Kosten mit entsprechender Sorgfalt zu erhalten. Eine Veränderung des Mietgegenstandes ist nur mit vorherigem Einverständnis des Vermieters zulässig; so nicht anders vereinbart, hat der Mieter bei Beendigung des Vertragsverhältnisses das Recht auf Kompensation dieser durchgeführten Veränderungen durch den Vermieter.

Werbeschilder und ähnliches sind durch das NCC nun generell erlaubt und kann durch den Vermieter – nach schriftlichen Ansuchen durch den Mieter – nur aus wichtigem Grund binnen eines Monats verweigert werden.

Überwälzung von Betriebskosten

Die Überwälzung von Kosten und Betriebskosten auf die Mieter ist zulässig, muss jedoch im Detail im Mietvertrag vereinbart werden.

Kündigungsmöglichkeiten

Die Regelung erfolgt wieder durch das NCC:

- Schriftlichkeit
- Angabe des Kündigungsgrunds – ansonsten nicht rechtswirksam
- Ende des Mietvertrags durch Zeitablauf/Mietdauer; nutzt der Mieter jedoch weiterhin die Mietsache zumindest weitere 3 Monate und setzt der Vermieter in diesem Zeitraum keine entsprechenden Aktionen, so verlängert sich das Mietverhältnis um den gleichen Zeitraum wie bisher vereinbart, jedoch nicht mehr als 2 Jahre. Diese Regelung, gilt so nichts Gegenteiliges vereinbart ist
- Einvernehmliche Auflösung
- Grobe Verletzung des Vertrags (etwa 3 Monate keine Mietzahlung, gesetzeswidrige Verwendung, Verwendung zum Schaden anderer Mieter im Hause)
- Auflösung aufgrund einer Vereinbarung/Gründe im Mietvertrag

Fristen beginnen ab dem nächsten Tag des Eintreffens der Kündigung bei den Vertragspartnern – im Gegensatz zu früheren Regelungen, nach welchem die Fristen für eine Kündigung erst am ersten Tag des nächst folgenden Monats zu laufen begannen.

Einsprüche gegen eine Kündigung haben jeweils innerhalb eines Monats ab Zustellung schriftlich zu erfolgen.

Vermietung von Wohnungen und sonstigen nicht gewerblich genutzten Flächen

Inhalt des Mietvertrages

Im wesentlichem gelten die gleichen Regelungen wie bei Vermietung von gewerblich genutzten Räumlichkeiten, jedoch ist bei der Vermietung von Wohnungen eine Schriftlichkeit des Mietvertrages zwingend vorgeschrieben. Der Inhalt des Mietvertrages ist wiederum frei vereinbar, es sollten jedoch üblichen Details – siehe Inhalt des Mietvertrages im gewerblichen Bereich – klar geregelt werden.
Insbesondere ist es von Vorteil im Mietvertrag klar festzuhalten, wer von den Vertragsparteien für etwaige Wartungs- und Instandhaltungskosten aufzukom-

men hat.

Eine Untervermietung von Wohnungen ohne Zustimmung des Vermieters ist dann zulässig, wenn der Mieter die Wohnung dauerhaft, d.h. als einzigen Wohnsitz nutzt. In allen anderen Fällen ist die Zustimmung des Vermieters notwendig.

Höhe/Indexierung der Miete

Die Höhe der Miete ist auch im nicht gewerblichen Bereich zwischen den Vertragsparteien frei vereinbar. Sollte diese nicht vereinbart sein, so wird die Miethöhe ähnlicher Bestandobjekte herangezogen.

Eine Erhöhung/Anpassung der Miete kann erfolgen:

- Um einen bestimmen Prozentsatz oder Betrag, so dies im Mietvertrag vereinbart ist
- Vorschlag eines Betrages zur Erhöhung einmal pro Jahr durch den Vermieter, unter Beilage der Berechnung (Marktpreis, ähnliche Bestandobjekte); dies muss nicht im Mietvertrag vereinbart werden. Der Mieter muss schriftlich zustimmen, dann erhöht sich die Miete ab dem dritten Monat ab Zustellung des Schreibens des Vermieters. Stimmt der Mieter nicht zu, so hat der Vermieter die Möglichkeit das Gericht anzurufen und den Erhöhungsbetrag gerichtlich durchzusetzen
- Erhöhung der Miete nach Modernisierungsarbeiten bis zu 10 %; Voraussetzung sind beweisbare Arbeiten, welche entweder den Wert des Hauses steigern oder zu dauerhaften Einsparungen von Wasser und/oder Strom führen. Zwei Drittel der Mieter müssen den Mieterhöhungen zustimmen, dann ist diese für alle Mieter wirksam.

Instandhaltung

Der Mieter hat übliche Wartungen und kleine Reparaturen am Mietgegenstand selbst und auf eigene Kosten durchzuführen. Die Definition von »üblichen Wartungen« und »kleinen Reparaturen« ist unklar, da es keine konkrete Gesetzgebung im NCC dazu gibt. Angenommen wird in der Praxis daher die Regelung vor dem NCC, nach welchen die Kosten je Reparatur einen Betrag von CZK 500,– oder pro Jahr einen Betrag von CZK 70,–/m² nicht übersteigen dürfen.

Überwälzung von Betriebskosten

Gemäß den Regelungen des NCC ist der Vermieter für die ordnungsgemäße Bereitstellung von Wasser und Wärmeversorgung verantwortlich. Weitere Regelungen finden sich im Gesetz Nr. 67/2013; der Vermieter ist berechtigt eine Vorauszahlung für die Betriebskosten vom Mieter einzuheben; dieser Betrag kann entweder mit dem Mieter vereinbart werden oder wird – mangels Vereinba-

rung – auf Basis der tatsächlichen Betriebskosten des vorhergegangenen Jahres festgelegt.

Kaution
Soweit vertraglich vereinbart, ist eine Kaution bis zu einer Höhe von sechs Bruttomonatsmieten üblich. Nach ordnungsgemäßer Rückstellung der Mietsache sind dem Mieter die Zinsen der Kaution auszuzahlen.

Kündigungsmöglichkeiten:
- Einvernehmliche Auflösung auf Basis einer Vereinbarung
- Ende des Mietvertrags durch Zeitablauf/Mietdauer; nutzt der Mieter jedoch weiterhin die Mietsache zumindest weitere 3 Monate und setzt der Vermieter in diesem Zeitraum keine entsprechenden Aktionen, so verlängert sich das Mietverhältnis um den gleichen Zeitraum wie bisher vereinbart, jedoch nicht mehr als 2 Jahre. Diese Regelung gilt so nichts Gegenteiliges vereinbart ist
- Tod des Mieter; wobei eine Weitergabe der Mietrechte an Eintrittsberechtigte / Erben möglich ist
- Kündigung durch den Vermieter unter Angabe von Gründen
- Kündigung durch den Mieter mit einer 3-monatigen Kündigungsfrist bei einem Mietvertrag auf unbestimmte Dauer ohne Angabe von Gründen
- Kündigung durch den Mieter mit einer 3-monatigen Kündigungsfrist bei einem Mietvertrag auf bestimmte Dauer nur mit Angabe von Gründen (etwa die Nutzung des Mietgegenstandes nicht mehr möglich ist)
- Kündigung durch den Mieter bei grober Pflichtverletzung des Vermieters unter Angabe von Gründen, dann gibt es keine Kündigungsfrist
- Kündigung durch den Vermieter mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten bei Eigenbedarf an der Wohnung; eine derartige Kündigung kann auf Antrag des Mieters bei Gericht überprüft werden
- Kündigung durch den Vermieter bei grober Pflichtverletzung des Mieters (etwa Nichtzahlung der Miete länger als 3 Monate).

Rechtliche Rahmenbedingungen/Wohnungseigentum

Wohnungseigentum ist nach tschechischer Rechtsprechung eine Form der Miteigentümerschaft von Wohnungen in der gleichen wirtschaftlichen Einheit eines Hauses. Maßgeblich ist wiederum das NCC, welches die vorherige Gesetzgebung des Gesetzes Nr. 72/1994 abgelöst hat. Innerhalb des NCC beschreibt wiederum die Sektion 1158 die Definition von Wohnungseigentum und Einheiten innerhalb des Wohnungseigentums. Wohnungseigentum kann dann begründet wer-

den, wenn zumindest zwei Einheiten im gleichen Haus vorhanden sind. Eine Einheit ist definiert als räumlich getrennter Teil eines Hauses.

Allgemeine Teile des Wohnungseigentums werden in der Sektion 1169 ff beschrieben; generell sind dies neben dem Grundstück selbst jene Teile einer Liegenschaft, welche funktionell für den Betrieb der Liegenschaft notwendig sind und nicht bestimmten Wohnungseigentümern zugeordnet sind.

Die Größe der Anteile der einzelnen Wohnungseigentümer wird bestimmt durch die Bodenfläche der jeweiligen Wohnungen.

Verwaltung von Wohnungseigentum

Die Wohnungseigentumsgemeinschaft als juristische Person ist verantwortlich für die Verwaltung der Liegenschaft und die ordnungsgemäße betriebliche Führung des Hauses.

Diese Verwaltung kann die Wohnungseigentumsgemeinschaft selbst führen oder einen Verwalter beauftragen. Entscheidungen innerhalb der Wohnungseigentumsgemeinschaft werden mit Mehrheit getroffen und sind grundsätzlich verbindlich. Jährlich sind Versammlungen vorgesehen, welche vom Verwalter einberufen werden müssen.

Marktsituation Tschechische Republik, im Speziellen der Immobilienmarkt Prag

Allgemein

Nach einer eher verhaltenen Marktaktivität im Jahr 2012 erholt sich seitdem der tschechische Immobilienmarkt zusehends. Im Jahr 2013 wurde im Immobilieninvestment ein Transaktionsvolumen von 1,39 Milliarden € umgesetzt.

Die größten Immobiliendeals fanden im Bereich der Stadt Prag selbst statt. Hier war die wesentlichste Transaktion der letzten Jahre der Verkauf des »The Park«, ein Bürohaus im 4. Prager Bezirk, verkauft von einem englischen an einen amerikanischen Fond für 300 Millionen €. Dies stellte den größten bis dahin jemals durchgeführten Immobiliendeal auf dem Sektor der tschechischen Büroimmobilien dar.

Auch im Jahr 2014 wurden ähnliche Volumina an Transaktionen umgesetzt, die Stimmung ist tendenziell positiv; einige Transaktionen aus den Vorjahren werden aktuell dem Vernehmen nach noch stattfinden, nachdem die entsprechenden Prozesse der Due Diligence abgeschlossen sind. Generell finden auch mehr und mehr internationale Investoren wieder den Weg in die Tschechische Republik, hier im Speziellen nach Prag. Interessant ist, dass vor allem Wohnimmobilien das Interesse von internationalen Investoren gefunden haben, es wird wieder in Eigentumswohnungen und deren Verkauf investiert.

Eigentumswohnungen

Bereits seit Jahren ungebrochen ist in Prag der Trend zu eher kleineren Eigentumswohnungen zwischen 50–80 m², daher ist auch die Nachfrage ungebrochen. Auch in diesem Bereich finden sich immer mehr neue Investoren, welche alte Wohnimmobilien aufkaufen, diese renovieren, sodann Wohnungseigentum begründen und verkaufen.

In der gesamten Tschechischen Republik gibt es derzeit 500.000 leere Eigentumswohnungen, in Prag selbst wurden im Jahr 2013 rund 5000 neu gebaute Wohnungen verkauft.

Mietwohnungen

Mietwohnungen sind – wie vorwiegend im CEE/SEE Bereich – eher ungewöhnlich und der Markt hier für vernachlässigbar, weil nicht nachgefragt.

Gewerbeimmobilien

Büros

Im Bereich der Büroimmobilien liegt die übliche Dauer der Mietverträge derzeit bei 5 Jahren. Der Hauptmietzins wird sehr oft entweder in Euro oder in Tschechischen Kronen pro m² vorgeschrieben, ebenso die Betriebskosten einer Immobilie.

Eine Indexierung des Hauptmietzinses ist üblich, sehr oft wird der HICP (Harmonised Indices of Consumer Prices, veröffentlicht in Eurostat) verwendet, um auch im internationalen Umfeld klare und geregelte Wertsicherungen sicherzustellen. Der derzeitige Umsatzsteuersatz auf Büromieten beträgt 21 %.

Die Leerstandrate im Jahr 2013 bezogen auf Bürogebäude in Prag betrug ca. 13 % und ist im Jahr 2014 leicht auf 14 % angestiegen, leer waren in 2013 Gesamtflächen im Ausmaß von 390.000 m².

Im Jahr 2014 wurden ungefähr 170.000 m² neue Büroflächen entwickelt, im Durchschnitt der letzten 5 Jahre kamen etwa 80.000 m² zusätzliche Büroflächen auf den Markt.

Diese Investments werden derzeit zu etwa 65 % durch Banken finanziert.

Die erzielbaren Mieten betragen

- in besten Lagen der Stadt Prag € 17,– bis 21,– pro m² und Monat
- City Lage Prag € 14,– bis 17,– pro m² und Monat
- weiterer innerer Bereich der Stadt € 10,– bis 14,– pro m² und Monat
- äußerer Bereich der Stadt Prag € 9,– bis 13,– pro m² und Monat

Einkaufszentren, Retail

Grundsätzlich besteht im den besten Lagen von Prag oder Brünn große Nachfrage an Geschäfts- und Büroflächen. Neue Entwicklungen und Investments in diesem Bereich sind – bis auf wenige Ausnahmen – eher selten.

Die erzielbaren Mieten für Verkaufsflächen erreichen

- in besten Lagen Prags bis zu € 185,– pro m² und Monat
- in Brünn bis zu € 70,– pro m² und Monat
- Einkaufszentren in Prag bis zu € 10,– pro m² und Monat,
- Einkaufszentren in Brünn bis € 8,25 pro m² und Monat

Logistik

Wie auch in der Slowakei sind in der Tschechischen Republik die größten Logistik-Unternehmen Europa angesiedelt. Dies resultiert einerseits aus der infrastrukturellen Lage der Tschechischen Republik (Ost/West – Nord/Süd) als auch aus den im Vergleich mit Resteuropa relativ günstigen Grundgehältern.

Leerstände betragen 2013/2014 im gesamten Bereich der Tschechischen Republik etwa 8,7 %, im Umfeld der Stadt Prag 10 % oder in m² in der Tschechischen Republik 371.000 m², im Umfeld von Prag 176.000 m².

Die gesamte vermietbare Fläche in der Tschechischen Republik betrug Anfang 2014 etwa 4,2 Millionen m², neu gebaut und entwickelt werden weitere 300.000 m². Die durchschnittliche Mietdauer beträgt fünf Jahre.

Erzielbare Mietzinse sind generell

- in der Tschechischen Republik 3,5 bis 4,5 € pro m² und Monat
- im Umfeld der Stadt Prag 3,5 bis 4,– € pro m² und Monat

Martin Kýhos
Geschäftsführer
Rustler Property Services CZ s.r.o.,Prag
Telefon + 420 222 101 171
khyos@rustler-cz.cz

Ukraine

TARAS SHELEMEKH

Grundsätzlich ist anzumerken, dass die ukrainischen Gesetze besonders in den letzten Jahren mehrere Reformen durchlaufen haben. Die politische Situation im Jahr 2014 trägt nicht positiv zu einer stabilen Entwicklung und Umsetzung dieser Reformen bei. Es ist aus heutiger Sicht anzunehmen, dass sich die Notwendigkeit von weiteren Veränderungen der Gesetzgebung – nicht nur auf Immobilien bezogen – auch über die nächsten Jahre massiv fortsetzen wird.

Es ist daher im Einzelfall besonderes Augenmerk auf die Aktualität der jeweils herrschenden Gesetzeslage zu legen.

Rechtliche Rahmenbedingungen / Eigentum an Gebäuden und Grundstücken

Die Rechtstitel für Grundstücke unterliegen einem speziellen Regelungsregime, bestimmt vom Grundstücksrecht wie jenes des Bürgerlichen Gesetzbuches. Demgemäß kann ein Grundstück besessen werden, kann permanent benützt oder auch vermietet werden. Das Bodenrecht kennt auch die Hypotheken von Grundstücken und die »in re aliena« Rechte: Nutzungsrecht, Oberflächenrechte und Erbpacht.

Ukrainischen Bürgern und Gesellschaften ist es erlaubt, die meisten Grundstücksarten zu besitzen; das Grundstücksrecht erlaubt es aber nicht, dass ausländische Personen oder ausländische juristische Personen landwirtschaftliche Grundstücke besitzen. Weiter wird im Grundstücksrecht normiert, dass das Recht für Dauerbenützung eines Grundstücks nur den staatlichen oder den Gemeinden gehörigen Firmen gewährt werden kann. Im Allgemeinen erhalten die privaten Gesellschaften kein Grundstück für permanente Benützung; sie sind verpflichtet, das Grundstück kommerziell zu mieten oder einen Eigentumstitel zu erwirken. Auch Ausländer sind berechtigt, Eigentum an Grundstücken – bis auf die bereits erwähnten landwirtschaftlich genutzten Grundstücke – zu erwerben.

Grundbuch

Die Eintragung von Rechten im Grundbuch wurde mit dem 1. Januar 2013 reformiert:

- Die Eintragung der Grundstücke im Staatskataster der Grundstücksbehörden (laut dem Artikel 6 des Ukrainischen Gesetzes betreffend das öffentliche Kataster vom 7. Juli 2011 Nr. 3613-VI, sind die Grundstücksbehörden die Öffentliche Grundstücksagentur, ihre lokalen Niederlassungen und die Register für öffentliche Kataster) durch die Zuweisung einer einmaligen Katasternummer für jedes Grundstück und Eintragung der Daten betreffend die Grenzen, die beabsichtigte Benützung, die Baueinschränkungen und andere Merkmale des Grundstücks in der elektronischen Datenbank des öffentlichen Katastersystems), betrifft nur die Grundstücke
- Die Eintragung des realen Eigentums (einschließlich der Grundstücke, Gebäude, Einrichtungen und andere Eigentümer, die sich auf dem Grundstück befinden) im Register für Staatstitel (zum Beispiel Eintragung der Informationen betreffend den Inhaber des eingetragenen Eigentums)

Die Eintragung des Titels Eigentum ist absolut notwendig für jede Transaktion bezüglich dessen; eine Vereinbarung in Verbindung mit Eigentum, welches vor der Transaktion nicht registriert wurde, wird als ungültig und nichtig betrachtet.

Gemäß Artikel 3 des Gesetzes vom 1. Juli 2004 Nr. 1952-IV betreffend die Eintragung der Titel, ist jeder Titel für ein Eigentum (zB Eigentum, Hypothek oder Miete für eine größere Zeitspanne als drei Jahre) beginnend mit der Eintragung dessen im staatlichen Titelregister gültig. Der Titel wird der Partei nicht durch Transaktion übertragen, wenn dieser nicht registriert wurde; im Falle, dass der Käufer den Titel nicht entsprechend dem Kaufvertrag einträgt, wird dieser nicht Eigentümer des Grundstücks bis der Titel nicht eingetragen ist.

Grundsätzlich muss jede ausländische Investition, einschließlich des Erwerbs einer Immobilie und ein Ertrag in Folge dieses Eigentums (zB Miete) die Regeln der Geldkontrolle befolgen.

Das Geldkontrollsystem der Ukraine wurde durch Staatlichen Erlass betreffend das Geldregelungssystem und die Geldkontrolle vom 19. Februar 1993 Nr. 15–93 (Erlass Nr. 15–93) und durch die Bestimmungen der Nationalbank der Ukraine (NBU) gegründet.

Für Überweisungen in fremder Währung, die € 100.000,– überschreiten, verlangt die Regelung der Nationalbank der Ukraine Nr. 597 vom 30. Dezember 2003 vom Steuerzahler (zB dem Mieter), dass er der Bank ein Preisbewertungszertifikat, ausgestellt von der Staatsagentur für die Preisüberwachung DerzhZovnishInform (DZI), sendet. Das Dokument DZI bescheinigt die Tatsache, dass die Vertragspreise den gültigen Marktpreisen entsprechen. Wenn die vertraglichen Preise nicht der gegenwärtigen Marktsituation entsprechen (also wenn die Miete den Vertragswert für ähnliche Orte überschreitet), wird DZI nicht das Zertifikat für die Bewertung der Preise ausstellen. Überweisungen in Fremdwährungen auf Grund von Verträgen, welche die Summe von € 100.000,– ohne ein DZI-Zertifikat überschreiten, sind strengstens verboten.

Es gibt drei Hauptkosten für Kauf-/Verkauf-Transaktionen von Immobilien in der Ukraine:

- die staatlichen Rentenbeiträge, im Wert von 1 Prozent des Kaufpreises (ohne MwSt.) welche in der nationalen Währung vom Käufer vor der Erstellung des Kaufvertrages bezahlt werden. Der Nachweis der Bezahlung wird dem Notar, welcher den Vertrag bescheinigt, übergeben
- eine Notargebühr, im Wert von einem Prozent des Kaufpreises, welche in der Regel vom Verkäufer bezahlt wird. Die Parteien können vereinbaren, die Kosten zu teilen
- eine Gebühr und eine Titeleintragungsprovision, in der Höhe von maximal UAH 400 unabhängig von der Transaktionsgröße

Laut ukrainischem Gesetz betreffend Hypotheken (das Hypothekengesetz), stellt die Hypothek eine Art Garantie mit der Immobilie dar, durch welche der Hypothekengläubiger das Recht hat, dass seine Forderungen zu Lasten der Liegenschaft vor anderen Gläubigern erfüllt werden. Gemäß dem Hypothekengesetz wird der Hypothekenvertrag vom Notar beglaubigt und im staatlichen Titelregister (öffentliches Register) eingetragen.

Die Hypothek ist einer der meist benützten Wege für die Bankfinanzierungen in der Ukraine.

Die Finanzierung von Bauprojekten in der Ukraine erfolgt sehr oft mit einem

speziellen Typ von kollateraler Hypothekengarantie: eine Hypothek für »die unbeendete Konstruktion«.

Laut Artikel 331 des Bürgerlichen Gesetzbuches der Ukraine wird der Titel für die unbeendete Konstruktion im staatlichen Titelregister eingetragen, diese Registrierung ist eine notwendige Bedingung für die Ausführung des Hypothekenvertrages.

Rechtliche Rahmenbedingungen/Vermietung und Mietrechtsgesetz

Vermietung von gewerblich genutzten Flächen wie Büro, Retail

Inhalt des Mietvertrages

Vertragsparteien, welche einen Mietvertrag in der Ukraine abschließen, müssen einige verpflichtende Bestimmungen der ukrainischen Gesetze einhalten.

Das Handelsgesetzbuch der Ukraine bestimmt die notwendigen Vereinbarungen des Mietvertrages wie folgt:

- eine Beschreibung des vermieteten Besitztums
- der geschätzte Wert des Besitztums
- die Mietdauer
- der Mietwert und die Indexierung des Mietwerts
- die Wertminderung des Mietgegenstandes
- Rückgabe des Mietgegenstandes
- die Übertragungsprozedur und die Annahme seitens des Mieters

Wenn die Parteien nicht alle diese vertraglichen Bestimmungen nennen, dann wird der Vertag nicht als verbindlich betrachtet.

Jeder Mietvertrag für eine längere Zeitspanne (drei Jahre und länger) wird vom Notar beglaubigt. Der Titel für diese Miete muss im staatlichen Titelregister eingetragen werden, damit er ein gesetzlicher Titel ist.

Kündigungsmöglichkeiten

Ein Mietvertrag über Geschäftsräumlichkeiten wird automatisch bei Ablauf der Mietdauer aufgelöst. Er kann vorher durch Vereinbarung der Parteien verlängert werden. Zusätzlich kann der Eigentümer rechtmäßig die Kündigung des Mietvertrages aussprechen, wenn:

- bei der Benützung der Räumlichkeit die vertraglichen Bestimmungen und die beabsichtigte Benützung nicht eingehalten werden
- die Räumlichkeit ohne die Zustimmung des Eigentümers untervermietet wird
- der Mieter ein Beschädigungsrisiko der Räumlichkeit verursacht

- der Mieter nicht die wichtigen und notwendigen Reparaturarbeiten für die Räumlichkeiten durchführt, falls er laut Vertrag für diese verantwortlich ist
- der Mieter drei nacheinander folgende Monate seine Miete nicht bezahlt

Rechtsmäßig kann der Mieter die vorherige Kündigung des Mietvertrages aussprechen, wenn:
- die Qualität der Räumlichkeit nicht den vertraglichen Bestimmungen und der beabsichtigten Nutzung entspricht
- der Eigentümer nicht seiner Pflicht, die wichtigen Reparaturen an den Räumlichkeiten auszuführen, nachkommt.

Höhe/Indexierung der Miete
Die Miethöhe ist frei vereinbar, ebenso die Regelungen zur Indexierung der Miete. Vereinbarungen darüber sind im Mietvertrag festzulegen

Instandhaltung, Überwälzung von Betriebskosten
Auch diese Regelungen sind frei vereinbar und detailliert im Mietvertrag festzuhalten.

Vermietung von Wohnungen und sonstigen nicht gewerblich genutzten Flächen

Inhalt des Mietvertrages
Das Bürgerliche Gesetzbuch der Ukraine (Artikel 811) bestimmt, dass der Mietvertrag für Wohnräume in schriftlicher Form erstellt werden muss. Es gibt keine anderen gesetzlichen verpflichtenden Anforderungen bezüglich der Beglaubigung oder die Eintragung des Titels.

Nach der Klärung dieser Bestimmungen können die Parteien auf Antrag beim Notar die Beglaubigung des Mietvertrages erwirken und auf Wunsch den Titel eintragen lassen. Die Vorteile der Beglaubigung des Mietvertrages durch einem Notar sind folgende:
- ein zusätzlicher Mechanismus der außergerichtlichen Vereinnahmung von überfälliger Miete
- Identifizierung der Person des Mieters, seines Familienstandes usw. durch den Notar
- Erhalt der Erklärungen und Garantien des Mieters in Bezug auf Minderjährige, durch Notar beglaubigt

Die Notarkosten dürfen laut dem Gesetz nicht kleiner als 0,01 % der gesamten unbezahlten und geschuldeten Miete laut dem Mietvertrag sein; in der Regel beträgt die vom Notar verlangte Gebühr 0,1 %.

Die ukrainischen Gesetze und Bestimmungen behandeln Mietverträge für lange Zeit (für Zeitspannen größer als 1 Jahr) und Mietverträge für kürzere Zeitspannen (für eine Zeitspanne kleiner als 1 Jahr) unterschiedlich. Zum Beispiel bestimmt Artikel 821 des Bürgerlichen Gesetzbuches der Ukraine, dass dem Mieter bei einem Mietvertrag für länger als ein Jahr die folgenden Rechte zustehen:

- das Recht der Angehörigen des Mieters, die Wohnung zu benützen, wenn diese im Mietvertrag genannt werden
- das Recht des Mieters, die zeitweilige Benützung der Wohnung jeder dritten Person zu erlauben, nach einer Benachrichtigung des Vermieters
- das Vormietrecht nach einer Kündigung des Vertrages
- das Recht des Mieters die Wohnung unterzuvermieten

Laut Artikel 813 des Bürgerlichen Gesetzbuches der Ukraine können juristische Personen (Gesellschaften) und natürliche Personen Mieter von Wohnungen sein. Im Falle der Anmietung durch eine juristische Person darf die Wohnung jedoch nur zu Wohnzwecken jener Personen dienen, welche die Eigentümer der juristischen Person sind.

Laut Artikel 816 des Bürgerlichen Gesetzbuches der Ukraine soll ein Mietvertrag auch jene Personen nennen, die permanent mit dem Mieter wohnen (die Angehörigen des Mieters). Auch wenn der Mieter die Minderjährigen nicht im Mietvertrag nennt, kann dies das Recht der Mitbenützung nicht ausschließen.

Der Mietwert wird im Mietvertrag genannt. Im Falle, dass der Eigentümer nicht Staatsbürger der Ukraine ist, kann die Miete in der ukrainischen Hryvnya (lokale Währung) oder in fremder Währung bezahlt werden. Meistens bestimmen die Parteien die monatlichen Zahlungen. Die einseitige Veränderung der Miete ist nicht erlaubt. Die Parteien können eine Indexierung nach der Inflation oder der Schwankung der Währungskurse für die lokale Währung vereinbaren.

Laut der Marktpraxis verlangt ein Vermieter von einem Mieter zwei Monatsmieten als Kaution, um mögliche Sachschäden abzudecken. In der Regel werden die Nebenkosten (Wasser, Strom und Telefon) vom Mieter bezahlt. Die meisten Miet- und Leasingverträge verlangen, dass die Miete zu Beginn jedes Monats im Voraus bezahlt wird.

Kündigungsmöglichkeiten

Das Gesetz bestimmt spezielle Kündigungsregeln für die Mietverträge von Wohnungen. Die Fälle, in denen ein Mietvertrag durch den Eigentümer früher gekündigt wird, sind durch die verpflichtende Vorschrift des Gesetzes (Bürger-

liches Gesetzbuch der Ukraine) wie folgt begrenzt:

- Die Nichtbezahlung der Miete seitens des Mieters für eine Zeitspanne von sechs Monaten (oder dann, wenn der Mieter zweimal nicht bezahlt – falls die Mietdauer weniger als ein Jahr ist)
- Vernichtung oder Beschädigung der Wohnung durch den Mieter oder durch andere Personen, denen es erlaubt ist, die Wohnung zu benützen
- Der Eigentümer will die Wohnung für persönliche Wohnzwecke benützen (der Mieter muss mindestens zwei Monate vor der Kündigung informiert werden)
- Die Benützung der Wohnung zu einem anderen Zweck als zum Wohnen oder die wiederholte Nichteinhaltung der Rechte und Interessen der Nachbarn

Rechtliche Rahmenbedingungen/Wohnungseigentum

Der Begriff Wohnungseigentum, so wie wir diesen in Österreich oder Deutschland verstehen, existiert in der Ukraine nicht.

Grundsätzlich basiert das Zusammenleben in Eigentumswohnungen aufgrund von Verträgen und Regelungen, die die Miteigentümer miteinander treffen.

Gesetzliche Vorgaben für diese Regelungen sind nicht existent oder nicht durchsetzbar.

Rechtliche Rahmenbedingungen/Regeln für die Verwaltung

Die juristische Interpretation der »Wohnungseigentumsverwaltung«, so wie im Bürgerlichen Gesetzbuch der Ukraine beschrieben, hat nicht den Immobilienmarkt als Grundlage, sondern basiert auf der Idee, dass der Verwalter als „treuhändischer Eigentümer« agiert und sich um das Haus zu kümmern hat. Eine genaue rechtliche Definition oder gar Klarheit darüber gibt es nicht.

Praktischerweise sind die Tätigkeiten betreffend die Verwaltung des Eigentums in der Ukraine vorwiegend auf Grund von separaten Dienstleistungsverträgen für die Liegenschaften geregelt. Eine solche Vorgehensweise erlaubt die Vermeidung von gesetzlichen Komplikationen.

Marktsituation Ukraine, im Speziellen der Immobilienmarkt in Kiew

Allgemein

Die Ukraine, mit einer Bevölkerung von 46 Millionen Menschen zu Beginn des Jahres 2014, ist nur 1.400 km von Wien entfernt. Die Hauptstadt Kiew hat 4 Millionen Einwohner.

2013 und 2014 waren besonders herausfordernde Jahre für die Ukraine und zum Zeitpunkt des Verfassers dieser Zeilen kann auch noch nicht abgeschätzt

werden, wie sich der weitere Werdegang des Landes gestalten wird. Grundsätzlich versuchen die Bürger – zumindest in Kiew – die historische Entwicklung vom russischen Lebensstil hin zum westlich orientierten Lebensstil zu ändern und Mitglied der Europäischen Union zu werden.

Nach der Meinung des Autors sieht die Mehrheit der ukrainischen Bevölkerung ihre Zukunft klar zusammen mit den westeuropäischen Staaten und den USA. Es ist aber klar, dass das Land noch einen langen und beschwerlichen Weg vor sich hat, um die notwendige politische und wirtschaftliche Stabilität zu erreichen, seitens der Standards der Europäischen Union verlangt wird.

Auch die Situation der Währung des Landes hat sich dramatisch verändert. Wurde im Jahr 2008 1 USD noch mit 5 UAH gewechselt, ist der Gegenwert von 1 USD im Jahre 2009 bereits UAH 8 und im Jahr 2014 bereits 16 UAH.

Ein Resultat dieses Wertverfalls des UAH ist derzeit, dass viele Eigentümer, welche Projekte und Gebäude mittels Darlehen finanziert hatten, noch nicht einmal die Zinsen der Darlehen zurückzahlen können. Banken übernahmen in weitere Folge derartige Projekte und verkaufen diese um einen Bruchteil des Wertes, um ihren Verlust zu minimieren. Aus diesem Grunde sind in den Jahren 2010 bis 2014 viele ukrainische Unternehmer Eigentümer von diesen sogenannten distressed properties geworden und dies zu einem Preis, der 3–4 mal günstiger war als in den Jahre zuvor.

Nachdem die ukrainische Wirtschaft nunmehr seit fast sechs Jahren instabil ist, gehen die Investitionen von ausländischen Unternehmen mittlerweile gegen Null. Immobilienprojekte werden daher nicht umgesetzt oder gestartete Immobilienprojekte werden nicht zu Ende geführt.

In den letzten 3–4 Jahren sind mehr und mehr Investoren aus Russland in den ukrainischen Immobilienmarkt eingestiegen – zuletzt sogar mehr als aus den westlichen europäischen Staaten. Aufgrund der aktuellen Entwicklungen ist allerdings anzunehmen, dass die russischen Investoren die Ukraine wieder verlassen werden und mehrheitlich ukrainische Investoren selbst den Markt in den nächsten 2–3 Jahren dominieren werden. Diese Investoren sind entweder solche, die bereits lange in der Ukraine tätig sind oder jene, die kürzlich viel Geld in anderen Wirtschaftszweigen verdient haben und ihr Kapital nun in Immobilien anlegen wollen.

Generell sind die Miethöhen weiterhin gefallen – 2014 sogar um 30–50 %.

Eigentumswohnungen

Der Markt der Eigentumswohnungen verspürt die Krise ebenso, da die meisten Eigentumswohnungen durch Banken finanziert wurden und diese Finanzierungen nun von den Menschen oft nicht mehr zurückgezahlt werden können. Dies entweder weil sie ihren Arbeitsplatz verloren haben oder ein verringertes Einkommen beziehen. Darüber hinaus haben die Banken weitere neue Finanzierungen von Wohnungen aufgrund der derzeitigen Situation gänzlich eingefroren.

Die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen tendieren zum Level von 2008 (!) und betragen im Bereich des Kiewer Stadtzentrums USD 2.000,– bis USD 3.000,– pro m², während schlechtere Lagen in Kiew und an der Peripherie der Stadt um USD 650,– bis USD 800,– pro m² erwerbbar sind.

Mietwohnungen

Der Markt an Mietwohnungen ist – wie üblich in osteuropäischen Staaten – verschwindend gering. Es existiert in Kiew so gut wie kein Gebäude, welches etwa ausschließlich aus Mietwohnungen besteht. 2014 sind derartige Mieten auf einen Wert von USD 0,40 bis USD 0,50 pro m² gefallen.

Gewerbeimmobilien

Büros

Auch die meisten Mieter in Bürogebäuden wurden durch die Krise getroffen, die Umsätze und Erträge sind rückgängig. Mieten können nicht mehr bezahlt werden, Mietflächen müssen verkleinert oder gänzlich aufgegeben werden oder die Höhe der Miete wurde durch die Eigentümer der Bürogebäude reduziert, um die Mieter nicht gänzlich zu verlieren. Dennoch sind steigende Anzahl von Leerflächen die Folge. Der einzige Geschäftszweig, der bisher nicht im großen Ausmaß gelitten hat, sind IT Unternehmen, da diese meist langfristige Verträge mit ausländischen Unternehmen mit sogenannten harten Währungen wie USD oder EUR haben.

Trotz all der Umstände wächst der Büromarkt in Kiew mit professionellen Bürokomplexen und Gebäuden mit höherer Qualität. In 2014 wurden dem Markt etwa 200.000 m² zur Verfügung gestellt, die Leerstandrate in Kiew beträgt etwa 20 %.

Die Mietenvariieren derzeit in einem

- Class A-Bürogebäude von $ 25,– bis $ 40,– pro m² und Monat
- Class B-Bürogebäude von $ 15,– bis $ 30,– pro m² und Monat.

Einkaufszentren, Geschäftslokale

In der Zeit von 2009 bis 2013 ist dieser Zweig des Immobilienmarktes langsam, aber stetig gewachsen. Retail war ein besonders interessanter Zugang zum Markt und Shopping und Entertainment Centers wurden im ganzen Land geplant und errichtet.

Aufgrund der aktuellen Situation ist der Umsatz an Konsumgütern jedoch gesunken, weil die andauernde Krise das Einkommen der Bevölkerung reduziert bzw. die Menschen ihr Geld lieber für weitere Notzeiten sparen, anstatt in Güter oder andere Dinge zu investieren. Viele ukrainische Bürger haben aufgrund dieser Tatsache auch ihren Arbeitsplatz verloren und Geschäfte mussten schließen.

Vor der Krise in 2008 waren die Miethöhen in Shopping Malls in Kiew bei einem Wert von USD 200,– bis USD 300,– pro m² für eine durchschnittliche Geschäftsfläche im Ausmaß von 100 bis 150 m². Derzeit sind die Mieten – selbst in besten Lagen – auf einen Wert von USD 70,– bis 90,– pro m² und Monat gefallen. Aus diesem Grund wird in der Ukraine die Vereinbarung von Umsatzmieten mehr und mehr üblich.

Mag. Taras Shelemekh
Geschäftsführer
Rustler Property Services LLC, Kiew
Telefon +38 044 496 52 44
shelemekh@rustler.com.ua

Ungarn

VALENTIN LANGBEIN

**Rechtliche Rahmenbedingungen /
Eigentum an Gebäuden und Grundstücken**

Relevante Gesetze für die Bewirtschaftung von Immobilien in Ungarn sind:

- Act IV von 1959 des Bürgerlichen Gesetzbuches bis zum 15. März 2014
- Act V von 2013, das neue ungarische Bürgerliche Gesetzbuch ab 16. März 2014
- Act LXXVIII von 1993 über die Vermietung von Wohnungen und anderen Bestandeinheiten
- Act CXXXIII von 2003 über Eigentumswohnungen
- Act CXLI von 1997 über die Eintragung / Registrierung von Eigentum
- Act CXXVII von 2007 über die Mehrwertsteuer
- Act XCIII von 1990 über Rechte und Pflichten

Grundbuch

Katasterämter in allen Städten und größeren Gemeinden führen das Grundbuch in Ungarn.

Grundsätzlich ist jedes Grundstück und Eigentum an Grundstücken und Gebäuden im Grundbuch erfasst. Die wesentlichen erfassten Rechte im Grundbuch sind die Information über das Eigentum selbst, die Art der Nutzung des

Grundstücks sowie sonstige Rechte auch Dritter, welche an dem Grundstück bestehen (etwa Pfandrechte, Dienstbarkeiten).

Kaufvertrag

Für die Übertragung von Eigentum ist es notwendig, einen entsprechenden Kaufvertrag zu erstellen. Der Kaufvertrag ist von einem Anwalt oder einem Notar zu beglaubigen und wird sodann dem Katasteramt/Grundbuch sowie der ungarischen Steuerbehörde übermittelt.

Der Verkäufer bleibt jedoch solange Eigentümer einer Immobilie, solange der Käufer den Kaufpreis nicht voll entrichtet hat. Ab dem Datum des Nutzen/Lasten-Wechsels ist – wie auch in anderen Ländern üblich – sodann der Käufer für die Liegenschaft vollumfänglich verantwortlich.

Bei einer Immobilientransaktion in Ungarn hat der Käufer – bis auf einige wenige Ausnahmen – 25 % Mehrwertsteuer abzuführen. Zusätzlich wird eine sogenannte »Stempelabgabe« fällig; diese beträgt 4 % des Marktwerts bis zu einem Marktwert von 1 Million HUF plus 2 % des Marktwerts jenes Anteiles, welcher über 1 Million HUF bis maximal 200 Millionen HUF liegt. Bei dem Ankauf einer Eigentumswohnung erfolgt die Berechnung der »Stempelabgabe« auf Basis von 2 % des Marktwerts bis 4 Millionen HUF und 4 % für den Wert über 4 Millionen HUF. Schließlich ist noch eine Gebühr beim Katasteramt für die Eintragung in das Grundbuch zu entrichten.

Zu beachten gilt schließlich, dass in Ungarn der Eigentümer des Grundstücks nicht unbedingt auch der Eigentümer des darauf erbauten Gebäudes sein muss. Diese Regelung bringt zwar laufend einige Probleme in der Praxis mit sich, ist aber unverändert in Kraft.

Rechtliche Rahmenbedingungen/Vermietung und Mietrechtsgesetz

Grundsätzlich wird in Ungarn hinsichtlich Regelungen über die Vermietung von gewerblich genutzten Räumlichkeiten wie Büro oder Retail und Regelungen über die Vermietung von nicht gewerblich genutzten Räumlichkeiten wie Wohnungen nicht unterschieden.

Es existieren generell nur zwei Arten der Vermietung

Vermietungen mit Regeln und Vorgaben über die Miethöhe sowie Rechte und Pflichten des Vermieters und des Mieters

- Hier handelt es sich um Liegenschaften, deren Eigentümer der Staat oder die Gemeinden sind. Die Details zu diesem »kontrollierten Mietmarkt« werden wir nicht näher behandeln, da sie im Regelfall für einen ausländischen Investor irrelevant sind

Vermietungen ohne Beschränkungen

- Gilt für alle übrigen Immobilien. Sämtliche Vereinbarungen sind frei wählbar zwischen den Vertragsparteien eines Mietvertrages zu treffen
- Gibt es etwa im Mietvertrag keine Regelung über die Veränderung der Miete während der Laufzeit, ist es für beide Vertragsparteien möglich, das entsprechende Gericht um Entscheidung anzurufen
- Die Hinterlegung einer Kaution ist ebenfalls frei vereinbart, üblich sind 1–3 Bruttomonatsmieten

Kündigungsmöglichkeiten

Auch hier sind die Parteien frei, entsprechende Vereinbarungen zu treffen. Dennoch gibt es zusätzlich einige Erfordernisse sowie Kündigungsmöglichkeiten, welche auf Basis der geltenden Gesetze zu beachten sind, die wesentlichen sind:

- Schriftlichkeit der Kündigung
- Mindestdauer der Kündigungsfrist 15 Tage – so nichts Gegenteiliges vereinbart ist
- Durch den Vermieter bei befristetem Mietvertrag – Auflösung, so der Mieter nicht termingerecht die Miete bezahlt
- Durch den Vermieter bei befristetem Mietvertrag – so der Mieter seine vertraglichen Vereinbarungen nicht einhält
- Durch den Vermieter bei befristetem Mietvertrag – so der Mieter den Mietgegenstand nicht pfleglich behandelt oder nicht zum vereinbarten Mietzweck verwendet
- Einvernehmliche Auflösung durch Vermieter und Mieter
- Durch den Vermieter im Falle des Todes des Mieters – so keine eintrittsberechtigen Personen vorhanden sind

Die Überwälzung von Betriebskosten, Vereinbarungen über die Instandhaltung der Mietsache sollten generell detailliert in den Vereinbarungen des Mietvertrages festgelegt werden.

Rechtliche Rahmenbedingungen/Wohnungseigentum

Grundsätzlich wird Wohnungseigentum im Act V von 2013, dem neuen Bürgerlichen Gesetzbuch und dem Act CXXXIII von 2003 normiert.

Definition von Wohnungseigentum

Der Begriff Eigentumswohnungen (ungarisch: »társasház«) wurde im Jahre 1924 eingeführt.

Seit dem Untergang der kommunistischen Diktatur in 1989 ist die Eigen-

tumswohnung jene Wohnungsart, die mehrheitlich genutzt wird. Zum damaligen Zeitpunkt konnten die »Mieter« des kommunistischen Regimes nach Übergang in die Demokratie diese Wohnungen zu einem günstigen Preis kaufen. Wie meist in SEE/CEE ist daher die Wohnungsart der Mietwohnung – wie wir diese aus Österreich kennen – eher unüblich.

Wohnungseigentum wird begründet, wenn zumindest 2 unabhängige Einheiten für Wohn- oder Nichtwohnzwecken oder zumindest 1 unabhängige Einheit für Wohnzwecke und eine für Nichtwohnzwecke vorhanden sind und diese voneinander räumlich getrennt sind. Allgemeine Teile der Liegenschaft, Haustechnik sowie Flächen, welche nicht im Eigentum eines bestimmten Wohnungseigentümers stehen, gehören sohin allen Wohnungseigentümern gemeinsam.

Sollte das Grundstück, auf welchem die Wohnungseigentumsanlage errichtet ist, nicht auch den Wohnungseigentümern gehören, so müssen die Wohnungseigentümer über entsprechende Nutzungsrechte am Grundstück verfügen.

Die Wohnungseigentumsgemeinschaft hat aufgrund der gesetzlichen Vorgaben in Ungarn bestimmte Regeln einzuhalten und Vorgaben zu erfüllen:

- Eintragung des Wohnungseigentums in das Grundbuch mit – soweit vorhanden – Vereinbarungen der Wohnungseigentümer
- Erstellung von Regelungen hinsichtlich der betrieblichen Führung der Wohnungseigentumsgemeinschaft wie Einrichtung von Instandhaltungsfonds, Zahlungen von Wartungen und Reparaturen der allgemeinen Bereiche
- Klarstellung und Regelung über die Organe der Wohnungseigentumsgemeinschaft
- Kontrolle der Wohnungseigentumsgemeinschaft durch einen Notar
- Einberufung von Wohnungseigentümersversammlungen, zumindest einmal pro Jahr; hier werden Entscheidungen gefällt, unter anderem über Regelungen der Wohnungseigentumsgemeinschaft, Verwendung, Nutzung und Veränderungen von allgemeinen Teilen, die notwendigen Budgets sowie ein Verwaltungsbeirat bestellt
- Einberufung von Wohnungseigentümersversammlungen, wenn zumindest ein Zehntel der Wohnungseigentümer schriftlich beim Verwaltungsbeirat um eine Versammlung ansucht. In diesem Falle hat die Versammlung innerhalb von 30 Tagen einzuberufen werden.
- Entscheidungen können gefällt werden, wenn mehr als die Hälfte der Wohnungseigentümer bei der Versammlung anwesend ist und werden mit einfacher Mehrheit entschieden.
- Entscheidungen gegen die Minderheit der Wohnungseigentümer können innerhalb von 30 Tagen durch Anrufung des zuständigen Gerichts bekämpft werden.

Marktsituation Ungarn, im Speziellen der Immobilienmarkt in Budapest

Allgemein

Generell zeigt die Wirtschaft in Ungarn nach Jahren des Rückganges nunmehr wieder Zeichen der Erholung.

Die massive negative wirtschaftliche Entwicklung des Landes, welche etwa im Jahr 2004 begonnen hatte, hat nun im Jahr 2013 eine Kehrtwendung erfahren, da das Defizit unter 3 % des Bruttoinlandproduktes geblieben ist und somit auch die Vorgabe der Europäischen Union erreicht werden konnte.

Auch die Tätigkeit der Bauindustrie hat sich stetig seit 2006 verringert; dieses negative Tendenz hat sich im Februar 2013 zusammen mit der Wirtschaft wieder verändert. Im September 2014 erreicht die Bautätigkeit ein Plus von 9,3 % gegenüber dem Vorjahr.

Eigentumswohnungen

In Ungarn setzt sich der bereits seit vier Jahren andauernde negative Trend bezüglich der Errichtung von Wohnungen fort; verglichen mit dem letzten Jahr wurden 37 % weniger Wohnbauten errichtet.

Marktstudien zeigen auf, dass die Verkaufszahlen, aber auch die Preise von Eigentumswohnungen sowohl bei Neubauten als auch bei bereits bestehenden Wohnungen fallen – eine Erholung oder gar Kehrtwende ist derzeit nicht absehbar.

Mietwohnungen

Der Markt in Bezug auf Mietwohnungen ist in Ungarn – wie bereits mehrfach erwähnt üblich in Osteuropa – in der Regel nicht vorhanden.

Gewerbeimmobilien

Im Bereich der Gewerbeimmobilien ist für die nächsten Jahre zu erwarten, dass Investoren in das Land, vorrangig nach Budapest, zurückkommen und in neue Projekte investieren.

Büros

Die Vermietungstätigkeit in 2013 umfasste etwa 400.000 m^2, dies bedeutet einen Zuwachs von 20 % im Vergleich mit 2012.

Die Leerstandrate reduzierte sich von 2012 mit 21 % auf 18,4 % in 2013 – dieser Umstand stellt ebenfalls ein weiteres Zeichen für die Erholung des ungarischen Immobilienmarktes dar.

»Green« ist nach wie vor ein sehr wichtiges Merkmal bei den neuen Büroprojekten. LEED und BREEAM Zertifikate sind sowohl in der Errichtungsphase

als auch danach sehr begehrt und werden von Nutzern, Entwicklern und Investoren als wichtig eingestuft.

Generelle Fakten für den Büromarkt sind wie folgt:

- Typische Mietdauer beträgt 3–5 Jahre, eher kürzerer Perioden werden nachgefragt
- Miete wird in € pro m² und Monat zuzüglich Mehrwertsteuer vorgeschrieben
- Mietindexierung mittels des Index HICP ist üblich
- Mehrwertsteuer beträgt 27 %
- 2014 sollten etwa 66.000 m² an neuen Büroflächen fertig gestellt werden
- In Budapest sind gesamt 3,172.400 m² Büroflächen vorhanden

Die Mieten für Büroräumlichkeiten in Budapest betragen

- Beste Lagen € 15–20 pro m² und Monat
- Restliche Lagen Class A-Bürogebäude € 11–15 pro m² und Monat
- Restliche Lagen Class B-Bürogebäude € 7–10 pro m² und Monat

Einkaufszentren, Retail

Auch in diesem Bereich der gewerblichen Vermietung stabilisierte sich der Markt in 2013 und erreichte höhere Vermietungen als in 2012.

Bis zum Ende 2014 ist eine weitere Steigerung zu erwarten, zusammen mit der Verbesserung der wirtschaftlichen Lage des Landes. Budapest im speziellen hat den Vorteil, dass viele Touristen die Stadt besuchen, einkaufen und damit auch die Umsätze der Geschäfte zum großen Teil ausmachen.

Die Mietpreise in Budapest für Einkaufszentren bzw. Geschäftslokale sind:

- Einkaufszentren Geschäftslokalmiete zwischen € 20–30 pro m² und Monat
- Premium Standorte in Budapest zwischen € 50–80 pro m² und Monat
- Höchste Mieten sind erzielbar in Vaci Street € 40–100 pro m² und Monat

Industrie-Immobilien

Die Vermietungen stagnieren seit 2011, die Umsätze dieser Branche sind um 24 % eingebrochen.

Generelle Fakten sind etwa:

- Leerstandrate ist etwa 21,7 %
- Gesamte verfügbare Fläche beträgt 1,800.000 m²
- Durchschnittliche Vermietungsdauer beträgt 3 Jahre
- Miete beträgt durchschnittlich € 2,8–3,5 pro m² und Monat
- Betriebskosten betragen durchschnittlich € 0,6–1,0 pro m² und Monat

DI Valentin Langbein
Geschäftsführer
Rustler Kft., Budapest
Telefon + 36 1 434 26 90
langbein@rustler.hu

Real Estate Asset Management

ROBERT WEGERER · GÜNTER JANSKA

Asset Management bedeutet ganz allgemein »Vermögensverwaltung«. Die Rustler Gruppe ist nur in einem Teilgebiet, nämlich dem Real Estate Asset Management tätig. Dabei handelt es sich um die Verwaltung von Immobilienvermögen. In der Folge ist mit »Asset Management« jener Spezialbereich der Verwaltung von Immobilienvermögen gemeint.

Allgemeines

Die Vermögensverwaltung endet nicht mit dem Kauf eines Hauses oder eines größeren Anlageobjekts. Ganz im Gegenteil, wenn Sie eine passende Immobilie gefunden haben, beginnt erst die eigentliche Arbeit. Überlegte Planung, entsprechende Entscheidungen und aktive Umsetzung können rasch eine Menge Geld bringen.

Im Zuge der Bewirtschaftung von Immobilienvermögen sind zuerst Vereinbarungen abzuschließen, insbesondere mit der zukünftigen Hausverwaltung, mit Maklern, Beratern oder Sonderfachleuten und später sind im Laufe des Jahres eine Vielzahl von Entscheidungen zu treffen, die von den beauftragten Dienstleistern an die Hauseigentümerschaft herangetragen werden.

Diese Arbeiten sind zeitaufwändig und es können leicht Versäumnisse und Fehler passieren.

Wenn Sie selbst kein Immobilienprofi sind, der dafür ausreichend Zeit hat, sollten Sie diesen Teil der Arbeit – Entscheidungen müssen Sie ohnehin selbst treffen – einem Fachmann überlassen, sei er bei Ihnen angestellt, ein Rechtsanwalt, ein Immobilienberater oder eine Hausverwaltung, welche zusätzlich zur Immobilienverwaltung die Dienstleistung Asset Management anbietet. Lassen Sie einen Asset Manager arbeiten, der die Entscheidungen des Tagesgeschäfts selbst trifft und die großen Investorenentscheidungen für Sie prüft, erklärt und vorbereitet.

Wenn notwendig »übersetzt« er die Wünsche und Anfragen der Dienstleister und informiert Sie über die sich daraus ergebenden Konsequenzen.

Jeder Eigentümer hat eine Vision, wie sein Immobilienvermögen verwaltet werden soll (ertragsoptimiert, Ausmietung und Entwicklung, ordentliche

Instandhaltung für die Ewigkeit oder zumindest für die Enkelkinder). Der Asset Manager hat die vorzügliche Aufgabe, als Interessenvertreter, als Person des Vertrauens, zu agieren und alle seine Einzelentscheidungen im Sinne der Umsetzung der Vision des Eigentümers zu treffen. Aus diesem besonderen Vertrauensverhältnis heraus können daher die persönlichen Grenzen für die Umsetzung bei Asset Managern anders sein als bei anderen Dienstleistern; nicht etwa bei der Unterschreitung von Qualität (Fensterreinigung weglassen) oder Fairness (Kündigungen oder Ausmietungen), sondern erst dort, wo es sich um gefährliche oder gesetzwidrige Vorschläge oder Wünsche von Eigentümern handelt.

Die Dienstleistungen des Asset Managers unterscheiden sich von jenen der operativen Immobilienverwaltung oder dem Property Management, wenngleich es nicht unüblich ist, dass die Dienstleistungen des Asset Managements gegen Zusatzhonorar auch von der Hausverwaltung zusätzlich angeboten und erbracht werden.

Entwicklung

Seit 1929 in Österreich umfangreiche Mieterschutzbestimmungen in Kraft getreten sind, mussten sich die Hauseigentümer zur Bewirtschaftung ihrer Liegenschaften »fachkundiger Personen« bedienen. Diese Arbeiten wurden extern an ihre Rechtsanwälte oder an die neu entstehende Berufsgruppe der konzessionierten Gebäudeverwalter vergeben. Der Eigentümer kontrollierte die Arbeiten des Verwalters, sammelte vielleicht die Mieten ein, legte die Strategie im Haus fest und vergab selbst die frei werdenden Wohnungen. Der Eigentümer legte fest, was in die Bücher des Gebäudeverwalters kommen soll.

Seit in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts der Beruf »Hausherr« nicht mehr die Regel war, erhielten die Dienstleistungen der Gebäudeverwaltungen einen höheren Stellenwert. Das Auslaufmodell »Abrechnungsverwaltung mit Hausmeisterbetreuung« entwickelte sich zu der heute bekannten innovativen Gebäudeverwaltung, die für einen informierten Eigentümer denkt, plant und für die Immobilienentwicklung Vorschläge unterbreitet. Bei dieser Art der Immobilienbewirtschaftung hat der Eigentümer laufend Entscheidungen zu treffen, beginnend bei einer frei werdenden Wohnung, für die es eine Vielzahl von notwendigen Entscheidungen gibt (Verlängerung mit bestehendem Mieter, mehr, weniger Miete, Auszug und anschließende Softsanierung, Kategorieanhebung, was ist zu investieren, welcher Standard, welche Professionisten, wer soll makeln?).

Bei einer großen Anzahl von erbetenen Entscheidungen, wo jede einzelne zumindest mittelbar persönliche finanzielle Konsequenzen für den Eigentümer haben kann, sind selbst fachlich informierte Eigentümer teilweise überfordert

oder manchmal sorglos. Die Dienstleistung »Real Estate Asset Management«, mit der eine Vielzahl der Hauseigentümeragenden vom Asset Manager übernommen werden und verbleibende Entscheidungen für den Eigentümer entscheidungsreif vorbereitet werden, wird vermehrt in Anspruch genommen.

Die Bestellung eines Asset Managers sollte überlegt werden

- wenn der Investor aufgrund der Größe und Komplexität von Immobilien nicht mehr alle Entscheidungen selbst treffen kann,
- wenn der Eigentümer für laufende Entscheidungen – aus welchen Gründen auch immer – nicht zur Verfügung steht,
- wenn aufgrund der Eigentümerstruktur Entscheidungen nicht zügig zustande kommen,
- für Investoren, die die Immobilie »nur« als Investment sehen und mit Details nicht belästigt werden wollen,
- für Eigentümer, die Unterstützung und Beratung bei der Entscheidungsfindung im persönlichen Kontext suchen.

Aufgaben

Der Asset Manager soll dem Eigentümer die Arbeit und die Entscheidungen erleichtern; vorab müssen aber Entscheidungen über die Auswahl des Asset Managers, dessen Kompetenzen, von Betragslimits und des exakten Leistungsumfanges sowie über die Entlohnung getroffen werden.

Eine eindeutige Hierarchie- und Aufgabenverteilung sowie die zugehörige Vollmachtserteilung ist nicht zuletzt für die Frage der Honorierung des Asset Managers erforderlich. Vom Investor ist festzulegen, welche Angelegenheiten dem Asset Manager nach Auftragsvergabe an diverse Dienstleister vorbehalten bleiben: Es sind denkbare Aufgaben so aufzuteilen, dass jedenfalls keine Doppelvergabe gegeben ist und später möglichst wenig Ungeregeltes im Verhältnis zwischen Eigentümer, Asset Manager, Hausverwalter und Facility Manager offen bleibt. Bei optimaler Vertragsgestaltung sollte für Regelungslücken – es kann nicht alles Unvorhergesehene vorab geregelt sein – grundsätzlich immer der Asset Manager zuständig sein, welcher die Erledigung dieser Angelegenheit selbst übernimmt oder diesbezüglich einen gesonderten Auftrag zu erteilen hat.

Neben den in der Folge angeführten Aufgaben der Asset Manager, soll noch vorab auf einen Punkt verwiesen werden, den der Investor im Rahmen seiner Vision zu entscheiden hat. Sind die Mieter – hoffentlich liquide – Zahler, deren Verrechnung vom Hausverwalter erfolgt oder haben die Mieter oder zB nur Kernmieter einen besonderen Stellenwert, der sich in der persönlichen Betreuung durch den Asset Manager manifestiert?

Koordination

Der Asset Manager ist für sein Objekt die zentrale Koordinationsstelle, bei ihm laufen die Ergebnisse der einzelnen Dienstleistungen, Entscheidungen, Strategien und Wünsche und Vision des Eigentümers zusammen. Jede Organisationsstruktur und jede Vertragsgestaltung kann dann ausgezeichnet funktionieren,

- wenn eine eindeutige Aufgabenverteilung besteht,
- wenn keiner der Beteiligten die ihm erteilten Vollmachten extensiv nutzt (und überschreitet),
- und wenn ein möglichst vollständiger Informationsaustausch erfolgt.

Selbstverständlich hat der Eigentümer jedes Durchgriffsrecht auf nachgelagerte Dienstleister. Es hat sich jedoch in der Praxis gezeigt, dass es in der Regel für den Eigentümer günstiger ist, die Kommunikation über den Asset Manager zu führen. Wer günstigerweise mit wem kommuniziert, ist grafisch in Abb. 1 dargestellt.

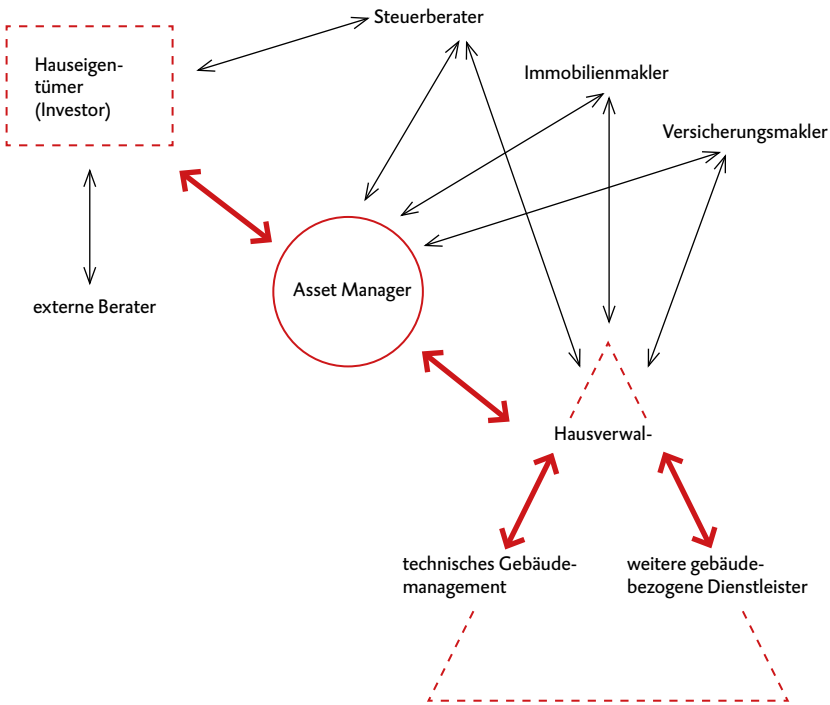


Abb. 1

Mieterbetreuung

Ganz grundsätzlich ist davon auszugehen, dass dem Asset Manager in diesem Bereich vorwiegend strategische Aufgaben (zB Erarbeitung eines nachhaltigen Nutzungskonzeptes) zukommen. Es ist vom Eigentümer festzulegen, ob in Umsetzung eines »one face to the customer«-Konzepts, nur der Asset Manager oder nur der Hausverwalter dem Mieter gegenüber auftritt, oder eine Mischung dergestalt erfolgt, dass zB der Asset Manager für die Vermarktung, Mieterbetreuung und wirtschaftliche Fragen zuständig ist und die Hausverwaltung für die Verrechnung sowie die technischen Angelegenheiten in der operativen Verwaltung sorgt.

Die Regelung ist von der Hausverwaltung dem Mieter zu kommunizieren und strikte einzuhalten, andernfalls versuchen Mieter regelmäßig vom oberen Ende der Hierarchie Zusagen zu erhalten, die sie vom Zuständigen nicht bekommen hätten.

Berichtswesen

- Bei Vertragsabschluss mit dem Asset Manager hat jeder Eigentümer seine Vorgaben detailliert festzulegen, andernfalls erhält er später ohne Aufpreis nur das, was nachlässigerweise hinsichtlich Detaillierungsgrad oder Häufigkeit zu spärlich festgelegt wurde. Vergessen wird oft, dass vom Asset Manager auch Informationen zB an Steuerberater, Immobilienmakler oder Versicherungsmakler – unter Umständen in zu übersetzenden Formaten – standardmäßig und regelmäßig auch an Dritte (zB an Steuerberater oder Konzernbuchhaltung) zu liefern sind.
- Besonders wichtig sind rechtzeitige und korrekte Reports und Forecasts speziell dann, wenn sich unvorhergesehene Mietausfälle ergeben oder außerplanmäßige Zahlungen vom Eigentümer notwendig sind.

Je nach Vereinbarung mit dem Eigentümer sammelt der Asset Manager regelmäßig vom Hausverwalter die Berichte ein, erledigt alles, was im Rahmen seines Auftrags ohne Rückfrage erledigt werden kann und filtert aus den eingegangenen Unterlagen alles, was den Eigentümer entsprechend seiner Vision interessiert oder wofür eine Genehmigung durch den Eigentümer notwendig ist.

In der gelebten Praxis sammelt ein Asset Manager bei einem größeren Objekt folgende Berichte bei der nachgelagerten Hausverwaltung ein:

- Wöchentlicher Statusbericht mit/ohne Telefonkonferenz und Beschlussprotokoll
- Zinslisten mindestens monatlich
- Monatliches Berichtstool (»Rent Roll File«)
- Ausgabenübersicht mit SOLL/IST-Vergleich

- Monatliche Liquiditätsübersicht
- Bei mehreren vom Asset Manager betreuten Objekten eines Eigentümers sind die gesammelten Daten zu einem Gesamtportfolio zu konsolidieren und werden diese Daten auch strukturiert an Controlling, Buchführung oder Steuerberatung weitergeleitet.
- Für die jährliche Ausgabenplanung für Investitionen ist die gemeinsame Begehung der Liegenschaften mit der Hausverwaltung oder dem technischen Objektbetreuer erforderlich. Gute Asset Manager werden diese Begehungen nicht unvorbereitet durchführen, sondern mit einem Investitionsplan für das Objekt für das Folgejahr kommen mit einer Bandbreite an verfügbarer Liquidität.

Mit diesem Bewusstsein werden gemeinsam die möglichen oder erforderlichen Maßnahmen, je nach Dringlichkeit bewertet und dokumentiert. Diese Pläne sind mit Kostenschätzungen zu hinterlegen und werden dem Eigentümer präsentiert und nach Freigabe an die Hausverwaltung kommuniziert.

Auf Basis all dieser Informationen sind vom Asset Manager regelmäßig entsprechende mittelfristige Szenarien, beinhaltend Fristigkeiten von Mietverträgen, Cash Flows, … zu erstellen und dem Auftraggeber vorzulegen.

Cash Management

Anders als in der normalen Hausverwaltung üblich, erfolgen bei größeren Objekten Zahlungseingänge und oft auch die Zahlungen von Aufwänden über Konten, auf denen nur der Asset Manager verfügungsberechtigt ist. In diesem Fall werden von der Hausverwaltung jeweils (schriftlich) die Zahlungen angefordert und erfolgen Zahlungen und Zahlungseingänge unter den Augen des Asset Managers. Diese Anforderungen sind von der Hausverwaltung rechtzeitig zu erstellen, damit Prüf- oder Freigabestellen durchlaufen werden können ohne zB Skontofristen zu versäumen.

> Sofortiger Handlungsbedarf für den Asset Manager besteht, wenn von der Hausverwaltung unvorhergesehene Mietausfälle oder außerplanmäßig erforderliche Zahlungen angekündigt werden. Für diesen Fall muss der Asset Manager einen »Plan B« zur Verfügung haben, wie möglichen Liquiditätsengpässen entgegengesteuert werden kann, etwa durch Verschiebung von Arbeiten und Zahlungen oder mittels Wegfall von geplanten Investitionen. Der denkbar schlechteste Fall ist, dass vom Eigentümer ein außerplanmäßiger Zuschuss eingefordert werden müsste.

Ausgabenplanung für Investitionen

Genau genommen sind es keine »Kosten«, da die Investitionen in die Anlagenbuchhaltung eingehen und Investitionsausgaben für längerfristige Anlage-

güter bezeichnet. Die Investitionen sind für einen längeren Zeitraum ausgelegt und werden über einen längeren Zeitraum genutzt. Während der Nutzung wird die Wertminderung, welche durch die Abnützung entsteht, abgeschrieben (AfA). Diese Ausgaben werden sohin nicht wie die Betriebskosten sofort vom Gewinn abgezogen. Es ist dafür aber Liquidität erforderlich, die entweder aus den laufenden Erträgen stammt oder vom Eigentümer zur Verfügung gestellt werden muss, entweder in Form von Eigenmitteln oder mit Kreditaufnahme. Sollte der Zuschuss von weiteren Mitteln nicht ohnehin in der Langfristplanung des Objekts berücksichtigt sein, müssen in der Regel sehr gute Argumente oder eine brauchbare Rentabilitätsrechnung vorliegen, damit ein Eigentümer bereit ist, zusätzliches Kapital in der Immobilie zu binden oder sich zusätzlich zu verschulden.

Nach den Begehungen der betreuten Liegenschaften im Herbst zur Festlegung der für das Folgejahr zu erstellenden Investitionspläne werden die Pläne mit Kostenschätzungen hinterlegt.

- Je nach Organisation beim Eigentümer werden die Pläne mit dem Controller des Investors, dem Leiter der Finanzen, mit dem Steuerberater oder dem Liegenschaftseigentümer selbst vorbereitet oder festgelegt.
- Es ist dafür nicht nur wichtig, dass die Beträge festgelegt werden, sondern auch der zeitliche Anfall im Jahresverlauf (schließlich stehen alle Erträge frühestens mit der Dezemberzahlung zu Anfang Dezember zur Verfügung).
- Der Asset Manager wird sich an der richtigen Stelle im Unternehmen des Eigentümers, oftmals bei dessen Steuerberater informieren, ob zur Reduktion der Steuerlast sofort absetzbare Einzelmaßnahmen gesetzt werden sollen oder Instandsetzungen erfolgen sollen, die über einen längeren Zeitraum (zB 15 Jahre) die Steuerlast reduzieren.
- Ein Spezialfall gilt für Objekte mit nicht zufriedenstellender Auslastung. Bei diesen Objekten muss ein Bündel von Investitionen, welche aufeinander abgestimmt sind, erfolgen. Der Asset Manager muss gemeinsam mit der Hausverwaltung und allenfalls einem zusätzlichen Konsulenten, einen erfolgversprechenden Mix an Maßnahmen entwickeln, der die negative Entwicklung beendet und das Objekt wieder besser vermietbar macht. Wenn ein solcher zusätzlicher Berater, der das Vertrauen des Eigentümers genießt, an dem Konzept mitarbeitet, ist das kein Fehler, weil die Umsetzung in der Regel erhebliche Mittel erfordert und der Eigentümer dann bereits »eine zweite fachkundige Meinung« hat.

Eigentümerentscheidungen

Je nach der Vertragsgestaltung wird der Asset Manager alle Entscheidungen namens des Eigentümers selbst erledigen oder die jeweiligen Entscheidungen

vorbereiten und in regelmäßigen Abständen die Berichte der Hausverwaltung mit entsprechenden Kommentaren versehen, an den Eigentümer zur Entscheidung weiterleiten.

- Die weitestreichende Ausgestaltung des Vollmachtsverhältnisses wäre, wenn ein Eigentümer zB in Übersee ansässig ist, sich mit den österreichischen Gesetzen nicht auskennt, nicht in Entscheidungen eingreift und regelmäßig die Mieterträge überwiesen bekommt. Dazu erhält er jährlich einen Bericht, über die liegenschaftsbezogenen Ereignisse des letzten Jahres, gemeinsam mit einer Vorausschau für das nächste Jahr.
- Die straffste Führung des Asset Managers wäre, wenn dieser im wesentlichen Übersetzer, Bewerter und Berichter ist und die Entscheidungen selbst beim Eigentümer verblieben. Die Zahlungsfreigaben könnten über den Controller und die Finanzabteilung des Eigentümers aufgrund von Cash Calls mit vorheriger sachlicher Freigabe des Asset Managers erfolgen.

Strategie und Beratung

Der Asset Manager hat die Aufgabe, im Sinne der Vision des Eigentümers auch querzudenken und die Dienstleister anzuleiten, im Sinne dieser Vision mitzudenken, Schwachstellen aufzuzeigen oder bessere Möglichkeiten zu suchen. Der Hauseigentümer wiederum kann erwarten, dass er seine persönlichen liegenschaftsbezogenen Probleme oder Fragen beim Asset Manager abgibt und Lösungsvorschläge oder Bewertungen erhält.

Dienstleistungshonorar für das Asset Management und Haftung

Honorare

Für größere Objekte liegt das Honorar je nach Umfang der zu erbringenden Dienstleistungen und dem Wert der Immobilie marktüblich im Bereich von 0,15 – 0,25 %. Bei einem Wert der Liegenschaft von € 10 Mio und einem Satz von 0,2 % würde das ein monatliches Honorar von rund € 1.650,– bedeuten. Bei kleineren Objekten wird das Asset Management Honorar primär in Abhängigkeit von den zu erbringenden Dienstleistungen und dem zugehörigen Zeitaufwand ermittelt.

Zusammenfassend zum Wert der Asset Management-Dienstleistung:

Asset Management ist keine Neben- oder Zusatzleistung, die als kostenlose Draufgabe zu anderen Dienstleistungen, wie zB der Hausverwaltungstätigkeit angeboten werden kann. Lassen Sie sich für Ihr Portfolio diese Dienstleistung anbieten. Der Preis ist abhängig vom erforderlichen Zeitaufwand sowie der Komplexität der zu erbringenden Leistungen.

Haftung

Für den Asset Manager in Österreich gilt das österreichische Werkvertragsrecht. Nicht jede später festgestellte kritikwürdige Entscheidung führt automatisch zu einer Haftung des Asset Managers. Das Eigentümerrisiko bleibt – wenn auch abgemildert – nach wie vor bestehen.

Ähnlich wie die Haftung von Aufsichtsräten oder die Haftung von Sachverständigen ist darauf Bedacht zu nehmen, ob der Asset Manager bei seiner Tätigkeit seine Sorgfaltspflichten missachtet hat oder von ihm unrichtige Entscheidungsgrundlagen erstellt wurden.

Abgrenzung zu Hausverwaltung und Facility Management

Asset Management und Hausverwaltung

Das Asset Management sowie die Dienstleistung der operativen Gebäudeverwaltung oder dem Property Management könnten von EINEM Unternehmen erbracht werden, es muss aber nicht so sein. Bei gleichzeitiger Beauftragung an ein Unternehmen gibt es jedoch Synergien, da der zusätzliche Kommunikations- und Koordinierungsaufwand geringer ist als bei zwei Dienstleistern. Zu überlegen ist, dass es innerhalb eines Unternehmens, welches Asset Management und Hausverwaltung erbringt, eine organisatorische Trennung gibt oder der Asset Manager der direkte nicht operativ tätige Vorgesetzte des Hausverwaltungsteams ist.

Die beiden Dienstleister haben nämlich eine unterschiedliche Sichtweise. Die operative Gebäudeverwaltung versucht in der Regel, die Entwicklung des von ihr verwalteten Objekts kurzfristiger zu sehen. Der Asset Manager hat den Gesamtüberblick, allenfalls über mehrere Objekte verschiedener Gebäudeverwalter und längere Zeiträume. Er hat nicht wie der Gebäudeverwalter den Focus auf das einzelne Objekt, sondern ist Interessenvertreter des Eigentümers. Diese Interessen werden in der Regel in die gleiche Richtung laufen, sie können aber durchaus voneinander abweichen (zB HV empfiehlt ertragsteigernde Zusatzinvestition, Asset Manager lehnt ab, weil keine Fremdmittel aufgenommen werden sollen).

Gemeinsam ist Ihnen jedenfalls, dass beide bestmöglich versuchen, die Vision des Eigentümers umzusetzen.

In der Abb. 1 ist zu entnehmen, dass zwischen dem Asset Manager und der Hausverwaltung laufender und intensiver Kontakt besteht und ohne gemeinsamen Gedankenaustausch und laufende Abstimmung keine optimale Immobilienbewirtschaftung erfolgen kann. Die Organisationsstruktur könnte wie folgt aussehen (Abb. 2), wobei die Positionen »Asset Manager« und »Hausverwaltung« gleichzeitig beauftragt sein könnte.

technisches Facility Management

- Wartung
- techn. Kontrollen
- Reparaturen
- u. v. m.

infrastrukturelles Facility Management

- Reinigung
- Gärtner
- Bewachung
- Winterdienst
- u. v. m.

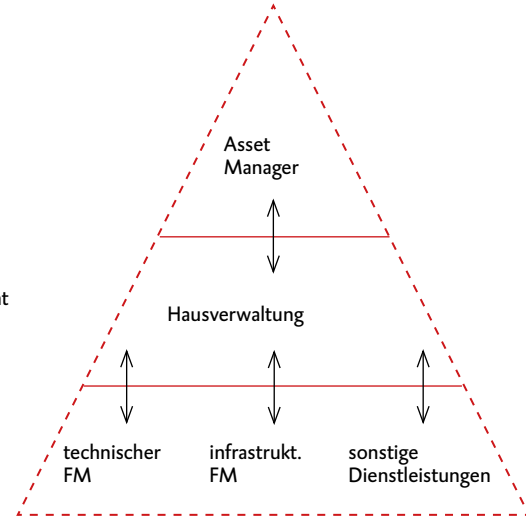


Abb. 2

Asset Management und Facility Management

Bei komplexen Projekten (zB mehrere Gebäude mit verschiedenen Nutzungsarten, höher technisierte Gebäude) ist bei den Überlegungen auch noch das Facility Management, also das technische Gebäudemanagement (techn. FM) und das infrastrukturelle Gebäudemanagement (infrastrukt. FM) mit in Betracht zu ziehen.

Diese Dienstleistungen sind für das klaglose Funktionieren von großer Bedeutung. Der Oberbegriff »technisches Facility Management« fasst die für das Funktionieren der Immobilie erforderlichen technischen Dienstleistungen zusammen wie insbesondere Wartungen, technische Kontrollen und Reparaturen. Mit dem Begriff »infrastrukturelles Facility Management« werden die gebäudebezogenen Dienste zB von Reinigung, Winterdienst, Portier oder Bewachung zusammengefasst.

In Österreich gibt es im gewerblichen Bereich noch keine regelmäßig umgesetzte Struktur.

Für die Praxis wäre das optimale Modell, dass es jeweils für technische und kaufmännische Agenden einen Asset Manager beim Investor gibt. Bei komplexeren Projekten ist es günstig, wenn Entscheidungen technischer Art von einem Asset Manager mit technischem Fachwissen getroffen bzw. vorbereitet werden. Der Asset Manager für den Teilbereich Finanzen und Recht sollte als Ansprechpartner des kaufmännischen Gebäudemanagements die kaufmännischen und

(AM) Asset Management

- techn. AM = Asset Manager mit technischem Fachwissen
- kaufm. AM = Asset Manager für Teilbereich Finanzen und Recht

(FM) technisches Gebäudemanagement
(PM) kaufmännisches Gebäudemanagement

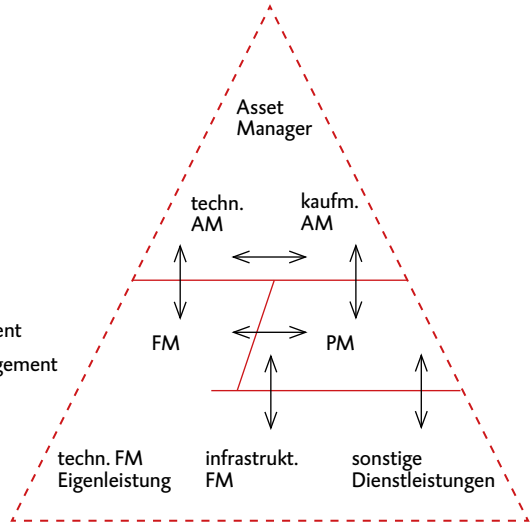


Abb. 3

juristischen Angelegenheiten entscheiden bzw. vorbereiten. Das technische Gebäudemanagement (Facility Management) und das kaufmännische Gebäudemanagement (Property Management) werden getrennt vergeben (Abb. 3).

Facility Management und Property Management sind allenfalls im Objekt vor Ort anwesend und stimmen laufend ihr Tagesgeschäft ab. Das Property Management dient als einzige Kontaktadresse für weitere Dienstleister und die Mieter. Regelmäßiger Informationsaustausch zwischen allen Asset Managern und dem Gebäudemanagement sind unabdingbare Voraussetzung für das Funktionieren.

Asset Management und Aufgabenteilung sowie Auswahl von Property Management / Facility Management:
Wie bereits bei den Aufgaben des Asset Managers angeführt, kann die Aufgabenverteilung einerseits zwischen dem Eigentümer und dem Asset Manager, andererseits zwischen dem Asset Manager und dem Hausverwalter und zwischen dem Hausverwalter und dem Facility Manager je nach dem Objekt und dem Eigentümer unterschiedlich sein.

Beim Asset Manager jedenfalls anzusiedeln ist die Kommunikation und zugehörig deren Koordination. Die Archivierung, das Einholen von Freigaben beim Asset Manager, die Auftragsvergabe und schlussendlich die Abrechnung und Berichte an den Asset Manager erfolgen von der Hausverwaltung.

Sollte zum Zeitpunkt der Auftragsvergabe an den Asset Manager durch den

Eigentümer noch nicht festgelegt sein, dass das gleiche Unternehmen auch die Hausverwaltung (das Property Management) durchführt, müssen anschließend die Vorgaben für die Hausverwaltung und deren Suche festgelegt werden.

In der Praxis erfolgt die Suche/Ausschreibung/Vorauswahl durch den Asset Manager, der bereits überprüft, welche Unternehmen zur Vision des Auftraggebers am besten passen könnten und fordert die potenziellen Auftragnehmer auf, gemeinsam mit dem Preis ihre Vorstellungen über die Art der Leistungserbringung bekanntzugeben. Es sollten primär die Kompetenz und Referenzen entscheidungsrelevant sein. Der Billigstbieter ist oft nicht der Bestbieter.

Der Asset Manager wird bei der Empfehlung für den Eigentümer insbesondere folgende Kriterien berücksichtigen:

Der zukünftige Hausverwalter (Facility Manager)

- sollte eine passende Unternehmensgröße nachweisen sowie Kontinuität und Referenzen,
- sollte für die erste Beurteilung des Risikomanagements und Qualität der Dienstleistung Aussagen treffen (zB eine Zertifizierung nach ISO 9001 oder Zertifikat »Austria Gütezeichen« oder firmeneigenes Qualitätsmanagement-Handbuch),
- sollte Aussagen über das benutzte EDV-Programm und die diversen Kommunikationsmöglichkeiten präsentieren,
- sollte seinen Sitz oder einen Standort in der Nähe der jeweiligen Liegenschaft haben,
- sollte konkrete Personen nennen, die den potenziellen Auftrag abwickeln (Teamleiter, Property Manager, Facility Manager, Qualitätsmanager),
- sollte eine Haftpflichtversicherung nachweisen, die höher als die gesetzliche Mindestversicherung ist.

Die gedeihliche Bewirtschaftung von Immobilienvermögen ist immer dort möglich, wo ambitionierte Hausverwalter und Asset Manager im Sinne der Vision des Eigentümers gemeinsam tätig sind und ein professioneller Wissens-, Daten- und Informationsaustausch zwischen Hausverwaltung, Facility Management und Asset Management erfolgt.

Mag. Robert Wegerer
MRICS, CIS, ImmoZert
Telefon +43 1 904 2000
wegerer@rustler.eu

Ing. Dr. Günter Janska
Projekte, Rustler Gruppe
Telefon +43 1 904 2000
janska@rustler.eu

Themen aus dem Hausverwaltungsalltag

TROGER, SEIERL, MÜLLER, LOOS

Ordentliche Verwaltung, *Martin Troger*
a) Honorargestaltung ... 166
b) Unterschiedliche Vision bei Wohnungseigentumsobjekten / Schlichtem Miteigentum ... 166
i. Wohnungseigentumsobjekte ... 166
ii. Schlichtes (Mit-)Eigentum ... 167
c) Welche Leistungen dürfen an die Mieter weiterverrechnet werden? ... 168
i. Teilanwendungsbereich des MRG und Vollausnahme ... 168
ii. Vollanwendungsbereich des MRG ... 169
- Verwaltungshonorar ... 169
- Betriebskosten ... 170
- Vom MRG »vergessene« Bewirtschaftungskosten ... 174
d) Zusatzleistungen (auf die kein Auftraggeber verzichten sollte) sowie deren Honorar-Richtwerte: ... 176
i. RUSTLER 24/7 Net-Service (RNS) ... 176
ii. Rustler Excellence Service (RES) ... 177
ii. Rustler RPS (rasch, permanent, sicher) ... 177
iv. RNS, RES und RPS in Wohnungseigentumsobjekten ... 178
e) Haftungen: ... 178
i. Geschuldete Leistungen ... 178
ii. Haftpflichtversicherung für Hausverwalter ... 179

Hauptmietzins, *Walter Seierl* ... 181
a) Arten des HMZ ... 181
i. Der Kategorie D – Hauptmietzins ... 181
ii. Der Richtwertmietzins ... 182
iii. Der angemessener Hauptmietzins ... 188
iv. Der frei vereinbarte Hauptmietzins ... 189
b) HMZ-Potenziale im Altbau ... 191
c) Mieterauswahl ... 192
i. Mieterpass ... 192
ii. Bonitätsüberprüfung ... 193

d) Mahnwesen ... 193
e) Mietzinsminderung ... 194

Betriebskosten , *Martin Troger* ... 196
Rechtsgrundlage ... 197
a) Einteilung von Betriebskosten ... 198
i. Direkt beeinflussbare Betriebskosten ... 199
ii. Indirekt beeinflussbare Betriebskosten ... 200
iii. Nicht umlegbare Betriebskosten ... 200
b) Zusatzleistung der Verwaltung ... 201
c) Betriebskostengarantie ... 205

Hausverwalterwechsel, *Martin Troger* ... 207
a) Rechtliche Rahmenbedingungen WE/Schlichtes Eigentum ... 207
b) Entscheidungskriterien bei der Hausverwaltersuche ... 209

Steuerrecht für Liegenschaftseigentümer, *Michael Müller* ... 213
a) Einnahmen und Werbungskosten ... 213
i. Einnahmen ... 213
ii. Werbungskosten ... 215
iii. AfA ... 215
iv. Erhaltungsaufwendungen ... 217
v. Herstellungsaufwand ... 218
vi. Begünstigter Herstellungsaufwand ... 219
vii. Abbruchkosten ... 220
viii. Aufwandersatz gem. § 10 MRG ... 220
ix. Dachsanierung im Zuge DG-Ausbau ... 220
b) Ermittlung der Einkünfte ... 221
i. Liebhaberei, Verlustausgleich ... 221
ii. Mietverträge mit Angehörigen (Naheverhältnis) ... 222
c) Übertragung der Liegenschaft durch Schenkung oder Erbschaft ... 222
i. Schenkung ... 223
ii. Aus Sicht des Geschenknehmers ... 223
iii. Aus Sicht des Geschenkgebers ... 224
iv. Übertragung von Todes wegen ... 224
v. Änderung der Nutzwerte ... 224
d) Änderung der Nutzungsform ... 225
i. Erstmalige Vermietung ... 225
ii. Eigennutzung einer bisher vermieteten Liegenschaft ... 226

e) Umsatzsteuer ... 226
i. Soll-Ist-Besteuerung ... 227
ii. Steuersätze ... 227
iii. Vermietung an Mieter mit unechter Steuerbefreiung ... 228
f) Wohnungseigentum im Steuerrecht ... 228
i. Vermietungserlöse der WE-Gemeinschaft ... 230
ii. Vermietete oder betrieblich genutzte Eigentumswohnung ... 230
g) Immobilienertragsteuer ... 230
i. Höhe des Steuersatzes ... 231
ii. Ermittlung des Veräußerungsgewinns ... 231
iii. Veräußerungsgewinn bei Neu-Grundstücken ... 232
iv. Veräußerungsgewinn bei Alt-Grundstücken ... 232
v. Steuerbefreiungen ... 233
vi. Hauptwohnsitzbefreiung ... 233
vii. Herstellerbefreiung ... 234
viii. Steuerermittlung, Steuereinhebung ... 234

Ausgewählte Rechtsfragen aus dem MRG und WEG für Eigentümer und Mieter, *Werner Loos* ... 235
a) Mietrecht ... 236
i. Anwendung des MRG – Voll- und Teilanwendung, Ausnahmen ... 236
ii. Erhaltung ... 243
iii. Mieterrechte und Verwendungszweck ... 250
iv. Investitionen durch Vermieter oder Mieter und Investitionsersatz ... 253
v. Geschäftsraummiete – Veräußerung und Verpachtung, Mieterwechsel ... 259
vi. Mietzins ... 263
vii. Kaution ... 268
viii. Betriebskosten ... 270
ix. Befristung ... 275
x. Kündigung und Räumung ... 277
xi. Mietzinsminderung ... 285
b) Wohnungseigentumsrecht ... 288
i. Wohnungseigentumsobjekte, Verfügungsrechte und Nutzwerte ... 288
ii. Willensbildung und Beschlussfassung ... 295
iii. Eigentümergemeinschaft ... 298
iv. Erhaltung und Verbesserung ... 300
v. Abrechnung und Rücklage ... 303
vi. Verteilungsschlüssel ... 305

Ordentliche Verwaltung

MARTIN TROGER

a) Honorargestaltung

Das Verwaltungshonorar ist nicht gesetzlich geregelt und unterliegt den Regeln von Angebot und Nachfrage. Seit 2006 gibt es auch keine offizielle Empfehlung mehr zu den Honorarsätzen für Hausverwalter.

Die bis dahin geltende Honorarrichtlinie für Hausverwalter zeigt, dass für unterschiedliche Objekte unterschiedlicher Arbeitsaufwand – und damit unterschiedlich hohe Honorare – sachlich gerechtfertigt sind.

Die Rechenformel für die Auswahl der besten Hausverwaltung:
Niedrigstes Honorar = (Quadratmeter Nutzfläche) x
(Kategorie-A-Satz) x (größter Nachlass) kommt zum falschen Endergebnis.

- Ob das Angebot mit dem günstigsten Grundhonorar das Beste ist, sollte ernsthaft in Frage gestellt werden, da wenig Honorar kalkulatorisch entweder billigere Mitarbeiter oder weniger Zeitreserven für zu erbringende Dienstleistungen bedeuten wird. Auf Dauer kann ein Hausverwalter mit Honoraren unterhalb der marktüblichen keine akzeptable Arbeit erbringen.
- In den meisten Fällen wird das Basis-Honorar mit Basis-Dienstleistungen zwar für eine Abrechnungsverwaltung ausreichend sein, aber zumindest mittelfristig ist mit diesen Honoraren eine optimale Bewirtschaftung von Immobilien nicht möglich.

b) Unterschiedliche Vision bei Wohnungseigentumsobjekten / Schlichtem Miteigentum

i. Wohnungseigentumsobjekte

Das Expertenteam für Wohnungseigentümer hat für Ordnung, Sicherheit, Werterhaltung und vor allem transparente und gesetzeskonforme Abrechnungen zu sorgen und im Rahmen des Wohnungseigentumsgesetzes fachlich und sachlich kompetent in allen die Liegenschaft betreffenden wohnrechtlichen Fragen zu beraten. Es ist die primäre Aufgabe, die »täglichen Anliegen« des Wohnungsei-

gentums, wie die Abwicklung von Versicherungsfällen, die Lösung eines Hausbesorger-Problems, den Schriftverkehr mit Behörden usw. – weitgehend von den Auftraggebern ohne Bevormundung fernzuhalten, konkrete Vorschläge für erforderliche Entscheidungen durch die Gemeinschaft zu erarbeiten und die Gemeinschaft zu entsprechenden Beschlüssen zu leiten.

Bei der Verwaltung von Wohnungseigentumsobjekten steht die optimale Betreuung des Objekts im Vordergrund.

ii. Schlichtes (Mit-)Eigentum

In der Regel handelt es sich um nicht eigengenutzte Investment-Objekte. Der Eigentümer möchte, dass sich der Hausverwalter um eine optimale Bewirtschaftung seines Vermögens kümmert.

In erheblich weiteren Grenzen als bei Wohnungseigentumsobjekten können unterschiedlichste Dienstleistungen (die über die Basisverwaltung hinausgehen und auch mehr als das Basishonorar kosten) an Spezialisten in der Hausverwaltung übertragen werden. Beispielsweise anzuführen sind folgende Dienstleistungsprogramme:

Rund ums Haus

- Verrichtung von baubehördlichen und gewerbebehördlichen Verhandlungen und Information der Hausinhabung
- Abwicklung von Anträgen bei der Schlichtungsstelle – Besuch von Verhandlungen, Verhandlungen mit Mieterorganisationen, insbesondere auch dann, wenn im Zweifel Wartungsrechnungen im Sinne der Hausinhabung den Betriebskosten angelastet wurden
- Informationsschreiben und Aussendungen insbesondere bei Gesetzesänderungen und sonstigen relevanten Ereignissen
- Abschluss von Mietervereinbarungen im Einvernehmen mit der Hausinhabung
- Verhandlungen aller Art das Haus betreffend (Anrainer, Behörden etc.)
- Anträge auf Herabsetzung der Abwassergebühr (soweit sinnvoll)
- Anträge auf Grundsteuerbefreiung (soweit möglich)
- Einleitung erforderlicher Sofortmaßnahmen in Notfällen 24 Stunden täglich an 365 Tagen im Jahr

Steuerliche Betreuung

- Erstellung des Beiblattes zur Einkommensteuererklärung
- Vorläufige unterjährige Berechnungen
- Steuerliche Beratungsgespräche und Informationen, sofern dies nicht in das Tätigkeitsfeld eines Steuerberaters fällt

Sonstiges nach Vereinbarung
- Sanierungsverfahren gem. § 18 MRG
- Förderungsverfahren
- Ausmietungen
- Verwertungskonzepte

Es liegt im Belieben des Auftraggebers, wie weit er im Rahmen der Bewirtschaftung Dienstleistungen überträgt und wie aktiv er die Bewirtschaftung seines Immobilienvermögens, dazu gehört auch die Mietvertragsgestaltung und das Mietvertragsmanagement, durchführen lassen will.
Bei Objekten, die nicht im Wohnungseigentum stehen, wird in der Regel der Schwerpunkt auf der optimalen Bewirtschaftung des Immobilienvermögens liegen die auch eine umfangreiche Betreuung der Eigentümer und der Mieter umfasst.

c) Welche Leistungen dürfen an die Mieter weiter verrechnet werden?

Angenommen, der Auftraggeber würde es als zweckmäßig erachten, für eine intensivere Bewirtschaftung über die Basisverwaltungsleistungen hinaus weitere Verwaltungsdienstleistungen zu beauftragen, dann sollten primär die Vorteile aus diesen Dienstleistungen und erst in einem zweiten Schritt die Möglichkeit der Weiterverrechnung an Mieter bedacht werden. Die Möglichkeit der vollen Weiterverrechnung an die Mieter besteht nämlich nur in »Teilanwendungsbereich des MRG und Vollausnahme«, aber meistens besteht der Bedarf an Entwicklung der Liegenschaft eher in den anderen dem Vollanwendungsbereich des MRG liegenden Objekten.

i. Teilanwendungsbereich des MRG und Vollausnahme

Es besteht Vertragsfreiheit. Die zwingenden Bestimmungen des MRG im Zusammenhang mit den verrechenbaren Betriebskosten und den Verwaltungshonoraren gelten nicht für Teilausnahmen gem. § 1 (4) MRG (besonders nach 1953 ohne Förderung errichtete Objekte und neu errichtete Dachgeschoßausbauten) oder bei Vollausnahmen § 1 (2) MRG (zB Zweifamilienhaus, Ferienwohnung, Dienstwohnung für 6 Monate).

Vertragsfreiheit bedeutet, dass am besten alle denkbaren, vielleicht auch erst in Zukunft anfallenden Kosten für die laufende Bewirtschaftung vertraglich vereinbart werden sollten. Was im Vertrag nicht bedacht wurde, ist in Zukunft nicht verrechenbar.

Eine detaillierte Regelung der vom Mieter zu zahlenden Nebenkosten ist des-

halb erforderlich, weil bei Fehlen einer vertraglichen Regelung gemäß § 1099, 1. Satz ABGB bei einer Vermietung alle Lasten und Abgaben der Vermieter zu tragen hat.

Es ist strikt darauf zu achten, dass nicht durch unglückliche Formulierung im Mietvertrag die uneingeschränkte Geltung des Mietrechtsgesetzes für die Abrechnung der Betriebskosten (»Die Abrechnung der Betriebskosten erfolgt gemäß § 21ff MRG«) zu einer eingeschränkten Verrechenbarkeit führt.

TIPP: Bei Vermietung von Wohnungseigentumseinheiten ist ratsam, die vom Mieter zu zahlenden Bewirtschaftungskosten in der Weise zu regeln, dass von diesem sämtliche die mietvertragsgegenständliche Wohnungseigentumseinheit treffenden Nutzungskosten zu tragen sind. Damit können auch zB kleinere anteilige Reparaturkosten und die Rücklagenbeiträge vom Wohnungseigentümer an seinen Mieter weiterverrechnet werden.

Textvorschlag Kuprian, Der Mietvertrag³ Rz 159 (Stand Mai 2014, rdb.at):
»*… neben dem Hauptmietzins hat der Mieter auch die auf das Wohnungseigentumsobjekt Top … entfallenden Aufwendungen (einschließlich Heiz- und Warmwasserkosten) zu bezahlen, also sämtliche anteiligen Aufwendungen einschließlich der Instandhaltungsbeiträge gemäß §§ 31, 32 WEG 2002, die dem Vermieter als Wohnungseigentümer von der Hausverwaltung für die Einheit Top … vorgeschrieben werden. Dabei wird auch ausdrücklich die Geltung sämtlicher innerhalb der Eigentümergemeinschaft für Top … nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes in den jeweiligen Jahresabrechnungen angewandten Abrechnungsschlüssel analog für das Verhältnis Vermieter/Mieter im Rahmen dieses Mietverhältnisses vereinbart …*«

ii. Vollanwendungsbereich des MRG

Im Vollanwendungsbereich des MRG, das ist für jene Mietobjekte, die zur Gänze den Vorschriften des Mietrechtsgesetzes unterliegen, strebt der Gesetzgeber einen weitreichenden Schutz der Mieter an.

Verwaltungshonorar

Das beinhaltet auch, dass die Verrechenbarkeit von Verwalterhonoraren auf niedrigem Niveau gesetzlich strikt begrenzt ist.
Die zugehörige Festlegung ist in § 22 Mietrechtsgesetz, wonach ohne Rücksicht darauf, ob ein (gewerblich befugter) Hausverwalter bestellt ist oder nicht und unabhängig von den tatsächlichen Kosten der Hausverwaltung nur der jeweilige Kategoriesatz für Wohnungen der Ausstattungskategorie A zulässigerweise den Mietern als Betriebskostenposition verrechnet werden darf. Ab 1. 4. 2014 kön-

nen jährlich 3,43 €/m² Nutzfläche verrechnet werden. Die nächste Anpassung wird erfolgen, sobald der nächste 5-%-Schwellwert erreicht wurde.

Es gibt keinen kreativen Ermessensspielraum; diverse Ansätze für die Weiterverrechnung von zusätzlichen Honoraren sind gerichtlich negativ beschieden worden:
Die Tätigkeit eines Hausverwalters wird durch das vom Vermieter zu zahlende Verwaltungshonorar abgegolten. Von diesem Honorar darf nur der im MRG als überwälzbar vorgesehene Teil den Mietern unter dem Titel »Betriebskosten« auferlegt werden. Jedes darüber hinausgehende, von wem immer für die Verwaltungstätigkeit gestellte Zahlungsbegehren ist dem Mieter gegenüber unzulässig und verboten (5 Ob 92/95).

Nicht verrechnet werden dürfen insbesondere:

- Kosten der Verfassung und Erstellung eines Hauptmietvertrages, die Beiziehung eines Rechtsanwaltes oder Notars bei Mietvertragserstellung.
- Einschränkungen bestehen dann, wenn die Vertragserstellung außergewöhnlich kompliziert und aufwändig war (LGZ Wien MietSlg 51.367), bzw wenn der vertragsverfassende Rechtsanwalt oder Notar vom Mieter entweder allein bevollmächtigt oder zumindest mitbeauftragt wurde; im ersten Fall wird eine gänzliche Überwälzung der Kosten auf den Mieter möglich sein, im zweiten Fall zumindest eine anteilige Belastung desselben (5 Ob 224/99y).
- Eine mündliche Erörterung des Vertrags, mag sie auch in ausländischer Sprache erfolgen, rechtfertigt kein zusätzliches Entgelt (LGZ Wien 41 R 286/01).
- Kosten der Vermessung der Bestandgegenstände (5 Ob 26/87 MietSlg 39.380/17).
- Buchungsgebühren oder Inkassospesen (LGZ Wien 41 R 576/97 b); auch keine Inkasso-, Zinszettel- oder Buchungsgebühren oder Bankspesen.
- Wohnungsbesichtigung sowie Besprechung von Formalitäten zählen noch zum Aufgabenkreis des Hausverwalters, die dem Mieter gegenüber durch § 22 MRG abgegolten sind (5 Ob 233/98 w).
- Gerichtskosten des Vermieters, die dieser nach den betreffenden Verfahrensvorschriften vom Gegner nicht ersetzt erhält.

Betriebskosten

Im Vollanwendungsbereich des MRG, dürfen nur die in §§ 21 bis 24 MRG taxativ angeführten Betriebskosten verrechnet werden. Einige nicht eindeutig aus dem Gesetz heraus lesbare Betriebskosten führen regelmäßig zu Anfragen von Mietern, die wie folgt beantwortet werden können:

➔ Wasserleitungsüberprüfung, Eichung, Wartung, Ablesung (§ 21 Abs. 1 Z 1 MRG)

- Als verrechenbare Betriebskosten gelten gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 MRG die Kosten für die Versorgung des Hauses mit Wasser. Darunter fallen auch jene Kosten, die durch die nach den Lieferbedingungen gebotenen Überprüfungen der Wasserleitungen erwachsen.
- Kosten der Eichung, Wartung und Ablesung von Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung gelten gemäß § 21 Abs. 1 Z 1a MRG als verrechenbare Betriebskosten. Diese Regelung wurde per 1. 1. 2000 eingefügt durch die WRN 1999 (zu § 17 Abs. 1a MRG).

➔ Rauchfangkehrer-, Kanalräumungs-, Unratabfuhr-, Entrümpelungskosten (§ 21 Abs. 1 Z 2 MRG)

- Verrechnet werden dürfen jene Rauchfangkehrerkosten, die auf Grund der Kehrordnung regelmäßig durchzuführende Rauchfangkehrarbeiten betreffen.
- Die Kosten der Kanalräumung (Verstopfung) sind ohne weitere Beschränkung unter Betriebskosten an die Mieter verrechenbar, soweit es keine versicherungsmäßige Deckung gibt und es sich nicht um Erhaltungsarbeiten handelt.
- Es musste eine Entrümpelung von Teilen der Liegenschaft durchgeführt werden. Vor dem Entrümpelungstermin erfolgte ein Aushang mit dem Hinweis an alle Mieter, dass eigene Gegenstände selbst zu entfernen sind. Da der Verursacher der (Unrats-)Ablagerungen nicht eruierbar war, sind die Kosten für die Unratabfuhr als Betriebskosten zulässigerweise verrechenbar (bereits jahrelange Rechtsprechung MietSlg 6349, 30279, 36362, 38385 u. a.).
- Kosten der Beleuchtung, der Stromoptimierung und Störungsbehebung allgemein zugänglicher Teile des Hauses (§ 21 Abs. 1 Z 3 MRG).
- Das Gesetz erwähnt in diesem Zusammenhang auch noch die Beleuchtung des Hofraumes und des Durchganges zu einem Hinterhaus (jeweils soweit erforderlich) als Betriebskostenposition.
- Gemeinsam mit der Verrechenbarkeit der Energie dürfen auch typische Verschleißteile (etwa Glühbirnen oder Sicherungen) und zugehörige Störungsbehebungskosten als Betriebskosten verrechnet werden.
- Wir handelten bei der Stromoptimierung im Sinne der Mieter; es konnte für die Allgemeinbereiche durch Verhandlungen (Contracting) eine Stromkostenreduktion zum Vorteil der Mieter erzielt werden. Die Begleitkosten, die notwendigerweise anlässlich dieser Betriebskostenreduktion angefallen sind, wurden unter »Stromoptimierung« in die Abrechnung aufgenommen. Die für die Konsumenten teurere – und damit von diesen nicht gewünschte –

Alternative wäre gewesen, die Stromkosten unverändert hoch zu belassen und keine Begleitkosten für eine Reduktion aufzuwenden.

➜ Kosten für folgende, angemessene Versicherungen (§ 21 Abs. 1 Z 4 bis Z 6 MRG)

- Das Gesetz sieht die angemessene Versicherung als verrechenbar vor. Das inkludiert die zulässige Verrechnung einer angemessenen Versicherungsprämie zur Deckung von:
- Brandschäden (Feuerversicherung)
- Haftpflichtversicherung des Hauses
- Versicherung gegen Leitungswasserschäden; einschließlich Korrosionsschäden. Die Beifügung »Korrosionsschäden« betrifft eine versicherungsmäßige Deckung von Gainzengebrechen
- Für die zulässige Verrechnung der Prämien für die Sturmschadenversicherung ist die Zustimmung der Mehrheit der Mieter erforderlich

➜ Als verrechenbare Betriebskosten gelten öffentliche Abgaben für Baumfällung gemäß § 21 Abs. 2 MRG:

Es steht außer Streit, dass es sich bei den Kosten einer Baumfällung um eine nicht in den Betriebskosten abrechenbare Position handelt. Jedoch ist für die Überwälzbarkeit einer öffentlichen Abgabe der spezielle Gegenstand der Abgabe entscheidend. Diese muss von der Liegenschaft zu entrichten sein, auf die sich der Mietvertrag bezieht (§ 21 Abs. 2 MRG). Daher ist die öffentliche Abgabe im Zuge einer Baumfällung unter Betriebskosten zu verrechnen.

➜ Aufwendungen für die Hausbetreuung (§ 23 MRG)

Hausbesorgerdienstverhältnis begründet vor dem 1. 7. 2000:

Bei Hausbesorgern, die vor dem 1. 7. 2000 eingestellt wurden, gelten nach wie vor die alten Bestimmungen (§ 49c Abs. 5 MRG). Sohin sind diesfalls die Judikatur zu § 23 Abs. 1 MRG und die Norm selbst idF. des MRG vor Inkrafttreten der WRN 2000 weiterhin anwendbar. Folgende im Zusammenhang mit der Hausbesorgertätigkeit stehende Kosten dürfen den Mietern gemäß § 23 Abs. 1 MRG (aF) verrechnet werden:

- Entgelt und Ersätze des Hausbesorgers (durch Verordnung des Landeshauptmannes bzw. Kollektivvertrag festgesetzt).
- Dazu zählt auch das Entgelt für außerordentliche Reinigungsarbeiten, sofern sie allen Mietern des Hauses zugängliche Räume betreffen.
- Des Weiteren auch die Kosten für die Wartung einer Zentralheizungsanlage (selbst wenn diese still gelegt wurde) oder eines Aufzuges oder die Gartenbetreuung.
- Die Entgelte für die Vertretung (Krankheit, Unfall, Urlaub) gelten als

»Ersätze« (zahlungspflichtig gegenüber dem Vertreter ist zunächst der Hausbesorger selbst; er kann danach Ersatz vom Dienstgeber begehren).

- Für die Beseitigung »besonders ekelerregender Verschmutzungen« (zB menschlicher Kot, Erbrochenes) bzw. bloß »ekelerregender Verschmutzungen« (zB Urin) steht dem Hausbesorger ein zusätzlicher Entlohnungsanspruch zu (Mindestlohntarif Hausbesorger/Wien), OGH 14. 5. 2008, 5 Ob 28/08s (= EWr I/23/19ff).
- Kosten der erforderlichen Geräte und Materialien, darunter sind »laufende – meist nicht besonders ins Gewicht fallende – Ausgaben für Gegenstände, die vom Vermieter dem Hausbesorger für dessen Dienstverrichtungen überlassen werden« zu verstehen.
- Kosten für das Ausmalen der Hausbesorgerdienstwohnung.
- Beleuchtungskosten der Hausbesorgerdienstwohnung (gemäß § 13 Abs. 3 des Hausbesorgergesetzes idgF).
- Dienstgeberanteil des Sozialversicherungsbeitrags und sonstige durch Gesetz bestimmte Abgaben und Belastungen. Der Dienstnehmeranteil ist insofern den Mietern weiterverrechenbar, als unter dem gebührenden Entgelt der Bruttolohn des Hausbesorgers zu verstehen ist.
- Abfertigung des Hausbesorgers.
- Sofern der auf einen Hauptmieter entfallende Anteil die Hälfte des von ihm zum gleichen Zinstermin zu entrichtenden Hauptmietzinses übersteigt, hat dieser den Betrag binnen einem Jahr in gleichen, an den einzelnen Zinsterminen fällig werdenden Raten zu entrichten (§ 23 Abs. 1 Z 4 zweiter Satz MRG).
- Seit 1. 1. 2000 (WRN 1999) darf der Vermieter zulässigerweise von den Hauptmietern eine Rückstellung für die Abfertigung des Hausbesorgers einheben, und zwar monatlich einen Betrag von höchstens 2,5 % des monatlichen Bruttoentgelts des Hausbesorgers. Die im Laufe des Kalenderjahres eingehobenen Beträge sind in der Betriebskostenabrechnung als Ausgaben auszuweisen.

➔ Hausbetreuung (kein Hausbesorger nach altem Recht), Dachübergehung, Schmutzfänger

Gemäß § 23 Abs. 1 MRG (idF. der WRN 2000) umfasst die Hausbetreuung die

- Reinhaltung und Wartung jener Räume, Flächen und Anlagen der Liegenschaft, die von allen oder mehreren Hausbewohnern benützt werden können und der in die Betreuungspflicht des Liegenschaftseigentümers fallenden Gehsteige (einschließlich der Schneeräumung) sowie die Beaufsichtigung des Hauses und der Liegenschaft.
- Fest steht nach der Formulierung des § 23 Abs. 1 MRG, dass neben den »typi-

schen« Arbeiten wie Winterdienst und Reinigung auch die Beaufsichtigung des Hauses und der Liegenschaft zur Hausbetreuung zählt. Darunter ist insbesondere die regelmäßige Kontrolle des Objektes auf allfällige Gefahrenquellen hin (etwa bauliche Schäden, ausgefallene Lampen etc.) zu verstehen. Der Vermieter kann auch im Hinblick auf seine eigene zivil- und strafrechtliche Haftung für die Beaufsichtigung des Hauses Vorsorge treffen und angemessene Kosten der Kontrolle des Hauses in diesem Ausmaß (auf mögliche Gefahrenquellen hin) im Rahmen der Betriebskostenabrechnung verrechnen. Auslegungshilfe für den Leistungsumfang ist eine jüngst ergangen Entscheidung: OGH 14. 4. 2009, 5 Ob 270/08d (= EWr I/23/23ff).

- Die durchgeführten Arbeiten im Zuge der Dachübergehung sind umfassende Reinigungsarbeiten (Dachrinnen, Bodenrinnenkessel, Regensinkkästen, Laubfangkörbe) gemäß § 23 Abs. 1, welche unstreitig über die Betriebskosten zu verrechnen sind.
- Der notwendige Austausch des Schmutzfängers im Zuge der Unterhaltsreinigung gilt als Betriebskostenposition

➔ Anteil an besonderen Aufwendungen – Aufzug (§ 24 MRG)

- Bei der wöchentlichen Betriebskontrolle handelt es sich in Objekten, bei denen ein Aufzug als Gemeinschaftsanlage dient und in denen es keinen Hausbesorger gibt, um eine Position der regelmäßig notwendigen Überprüfung, die über die Betriebskosten abzurechnen ist.

Vom MRG »vergessene« Bewirtschaftungskosten

Aus unserer Sicht zu ändern wäre die Kostentragung im Vollanwendungsbereich für einige aktuell nicht an Mieter weiter verrechenbare Kosten:

➔ Entfernung von Dachlawinen und die Kontrollen

- Können nicht extra als Betriebskosten verrechnet werden. Die Ausführung der dem Hauseigentümer obliegenden Kontrolle des Hauses auf allfällige Gefahrenquellen hin durch den Hausverwalter ist bereits im Rahmen des Hausverwalterhonorars gem. § 22 MRG pauschal abgegolten (LGZ Wien MietSlg 55.314) – praxisfremd – bei Matschwetter fahren alle Hausverwalter zur Tauwetterkontrolle quer durch Wien (soll ja im Honorar enthalten sein und darf nix zusätzlich kosten).
- Für Kosten zur Entfernung einer Dachlawine, bei der mit den üblichen Fähigkeiten eines Hausbesorgers nicht das Auslangen gefunden werden kann und die Beiziehung von Fachkräften notwendig ist, hat der Vermieter selbst aufzukommen, da derartige Aufwände auch nicht unter »Unratabfuhrkosten« subsumiert werden können (5 Ob 24/99) – können nur dann als Betriebs-

kosten verrechnet werden, wenn der Hausbesorger mit seinen »üblichen Fähigkeiten« auf dem rutschigen Dach arbeitet.
- Ist ein Reinigungsunternehmen mit dem Winterdienst betraut, sind zusätzliche Kosten einer »Nachreinigung« durch den bestellten Hausbesorger nicht anlastbar (5 Ob 72/09p) – hier muss die Reinigungsfirma gegen Zusatzhonorar ins Haus zitiert werden, der Hausbesorger darf daneben stehen und zusehen.

➜ Rauchfangkehrerkosten
- Auslagen, die nicht in periodischen Zeitabständen wiederkehren oder ihrer Art nach der Erhaltung des Miethauses zuzurechnen sind, fallen nicht unter Betriebskosten; in diesem Zusammenhang sind neben den Kosten für das Kaminausschleifen oder für das Abziehen von Rauchfängen AUCH – außerhalb der in den jeweiligen Kehrverordnungen vorgeschriebene – Überprüfungen der Rauchfänge (LGZ Wien MietSlg 55.314).

➜ Schädlingsbekämpfung
- Zum Betriebskostenkatalog des § 21 MRG befasste sich der OGH in zwei Entscheidungen mit Maßnahmen zur Taubenabwehr. Die Montage von Taubenspitzen und Taubennetzen sind nicht als Betriebskosten verrechenbar. Die Begründung liegt darin, dass nur unmittelbar der Vertilgung dienende Maßnahmen, nicht aber vorbeugende Maßnahmen durch Professionisten wie Baumeister-, Schlosser- und Glaserarbeiten, auch wenn sie durch eine Schädlingsplage notwendig geworden sind und deren künftiger Abwehr dienen, Betriebskosten iSd. § 21 Abs. 1 Z 2 MRG darstellen. Solche Aufwendungen, mit denen eine besondere Ausstattung von Gebäuden geschaffen wird, sind als aus dem Hauptmietzins zu deckende Instandhaltungsarbeiten zu werten. Die Botschaft des Gerichts: Tauben vergiften o. k., sind Betriebskosten; Tauben mit Netzen abhalten: Tierschutz hat Vermieter zu zahlen.
- Bei den überwälzbaren Kosten für Schädlingsbekämpfung gilt, dass unter »Schädlingen« im Sinne dieses Gesetzes »eine Mehrzahl von Tieren« zu verstehen ist, von denen eine Gesundheitsgefährdung oder eine Gefahr der Beschädigung des Hauses ausgeht. Unter Schädlingen iSd. § 21 Abs. 1 Z 2 MRG fallen nur tierische Schädlinge, nicht aber pflanzliche Organismen oder Viren. Solche Substanzen, wie etwa Schimmel, Fäulnis oder Schwamm gefährden nämlich per se die Substanz des Hauses und lassen sich von den Erhaltungsmaßnahmen nicht ausreichend trennen. Hausverwalter sollten wissen, ob »ihre« Amöbe im Kellersumpf ein Vertreter der Einzeller Tiere oder der Schleimpilze ist, weil das bei der Bekämpfung verrechnungsrelevant ist.

➜ Veralteter Betriebskostenkatalog

- Es gibt Kostenpositionen, die zu Zeiten der Gesetzesentstehung nicht bedacht wurden, weil diese nicht zum Stand der Technik gehörten. Da nicht im Betriebskostenkatalog auffindbar, werden sie sohin nicht als verrechenbar angesehen. Zu denken ist hier an Angelegenheiten von technischen Sicherheitsüberprüfungen oder des Brandschutzes, wo Kosten aufgrund erforderlicher Wartungen oder Überprüfung in Allgemeinbereichen des Objekts oder direkt in den Mietobjekten anfallen. Es wäre an der Zeit, den Betriebskostenkatalog so flexibel zu gestalten, dass auch die »neuen« Betriebskosten aufgrund von technischen oder gesetzlichen Entwicklungen analog den »alten« Betriebskosten verrechenbar sind. Beispielsweise gibt es immer wieder Diskussionen wegen Kosten im Bereich Blitzschutz, Brandmeldeanlagen, Brandrauchentlüftung oder sind aktuell Kosten für DEFI, E-Befunde, Fenster-Sicherheitshaken, Feuerlöscher, Kaminbefunde, Luftzahlmessungen, Wartung von Videoanlagen im Vollanwendungsbereich nicht weiterverrechenbar. Im Gegenzug würden Eigentümer auch in Häusern mit Vollanwendungsbereich freiwillig einmalige Investitionen tätigen, wenn anschließend die laufenden Kosten von den Mietern getragen würden.

d) Zusatzleistungen (auf die kein Auftraggeber verzichtet sollte) sowie deren Honorar-Richtwerte

i. RUSTLER 24/7 Net-Service (RNS)

2010 hat die Hausverwaltung RUSTLER eine Dienstleistung eingeführt, die in Österreich (wahrscheinlich auch in ganz Europa) sonst niemand anbieten konnte. Das besondere an RUSTLER 24/7 Net-Service ist, dass Auftraggeber über den Online-Dienst einen direkten Link zu ihren Arbeitsunterlagen haben. Die Daten sind dynamisch, da sie ständig online eingespeist werden. Dadurch können Änderungen in der Sekunde wahrgenommen werden, und dies schafft vollkommene Transparenz und größtmögliches Vertrauen auf Knopfdruck, 24 Stunden am Tag, 7 Tage die Woche. Die Anzahl von mehr als 50.000 Zugriffen jährlich beweist, dass viele Menschen das Bedürfnis nach Rund-um-die-Uhr-Service haben. Und RUSTLER fühlt sich darin bestätigt, mit dem RUSTLER 24/7 Net-Service ein Produkt anzubieten, das den Ansprüchen seiner Kunden 24 Stunden am Tag, sieben Tage die Woche gerecht wird.

„ Das RUSTLER 24/7 Net-Service steht allen Auftraggebern und Mietern der Hausverwaltung Rustler ohne Zusatzhonorar zur Verfügung.

ii. Rustler Excellence Service (RES)

Zum wirtschaftlichen Betrieb der Liegenschaft ist neben der Basisverwaltung (entsprechend § 22 MRG) auch eine darüber hinaus gehende Beaufsichtigung im Sinne des § 23 Abs. 1 MRG notwendig.

Zur Sicherstellung aller erforderlichen Maßnahmen, die auf die Grundsätze der Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit sowie die Zufriedenheit der Eigentümer und Mieter zielen, sind in Erweiterung der Dienstleistungen im Sinne einer herkömmlichen Basisverwaltung (zumindest eine monatliche) Begehung der Liegenschaft zwecks Erfüllung aller den Eigentümer treffenden Aufsichts-, Kontroll- und Betreuungspflichten somit allen damit verbundenen Handlungen notwendig. Dies betrifft insbesondere:

- Die Kontrolle und Überwachung der Einhaltung der Hausordnung durch die Mieter vor Ort.
- Kontrolle aller sicherheitsrelevanten Themen wie zum Beispiel Aufspüren von Gaunerzinken und deren Unkenntlichmachung mit anschließender Beauftragung für die sofortiger Entfernung, Funktionskontrolle der Verschließbarkeit der Eingangstüren, Einleiten erster Maßnahmen bei verdächtigen Vorkommnissen wie häufiges antreffen hausfremder Personen.
- Optische Kontrolle der technischen Anlagen (Gasleitung, elektrische Anlagen und Einrichtungen) in der Liegenschaft und bei Verdacht Einleiten erster Maßnahmen.
- Zusätzliche Überprüfung der Hygiene in der Liegenschaft um Schädlingsbefall zu verhindern und dadurch zusätzliche Reinigungskosten zu vermeiden.
- Kontrolle der Wasserentnahmestellen in allgemeinen Bereichen wie Keller und Gang auf Dichtheit.
- Die Durchführung von Störungsbehebungen im Zuge von monatlichen Kontrollen vor Ort, wie insbesondere das Einstellen von Türschließern, die Behebung von Störungen an der allgemeinen Elektroanlage, sofern diese Störungen leicht von jedermann behoben werden können.
- Die EDV-technische Erfassung, Bearbeitung und Dokumentation der vorgenommenen Störungsbehebungen und durchgeführten Kontrollen.

Das weiterverrechenbare Nettohonorar beträgt je nach Objektgröße monatlich € 0,11 bis € 0,18. je Quadratmeter.

iii. Rustler-RPS (rasch, permanent, sicher)

Grundsätzlich ist die Hausverwaltung an Werktagen Montag bis Freitag, 07:00 bis 19:00 Uhr erreichbar. Schäden oder Notfälle an der Liegenschaft können daher nur während diesen Zeiten an die Hausverwaltung gemeldet werden.

Da jedoch zB Druckrohrgebrechen auch nachts oder an Wochenenden und

Feiertagen auftreten, bietet die Hausverwaltung Rustler ein weiteres Service (rasch, permanent, sicher) an. Durch dieses Service, das den Mietern oder Wohnungseigentümern gerade außerhalb der Geschäftszeiten der Hausverwaltung zur Verfügung steht, soll eine unkontrollierte Beauftragung von überteuerten Notdiensten vermieden und sichergestellt werden, dass Notmaßnahmen rasch und fachkundig vorgenommen werden, wodurch auch kostspielige Folgeschäden vermieden werden können. Darüber hinaus können durch die zentrale Schadenerfassung und -abwicklung Mehrfachbeauftragungen vermieden und die sofort eingeleitete Behebung, Schäden für Hausbewohner oder Dritte verhindert werden. Eine (Notruf-)Telefonnummer steht für diese Fälle rund um die Uhr zur Verfügung. Das Nettohonorar für die Rufbereitschaft beträgt aktuell monatlich € 0,029 je Quadratmeter, mindestens jedoch € 29 je Objekt und ist wertgesichert.

Das Honororar für die permanente Rufbereitschaft, nicht jedoch die Kosten der Reparaturleistungen können an die Mieter weiterverrechnet werden.

RNS, RES und RPS in Wohnungseigentumsobjekten

Das RUSTLER 24/7 Net-Service steht auch den Wohnungseigentümern zur Verfügung, allerdings aus datenschutzrechtlichen Gründen nur für die gesamte WE-Gemeinschaft betreffende Angelegenheiten und die eigene Wohnung.

Für RES und RPS ist ein Mehrheitsbeschluss der Gemeinschaft notwendig. Anders als bei vermieteten Eigentumswohnungen sind im Objekt wohnende Wohnungseigentümer eher daran interessiert, gegen ein Zusatzhonorar diese komfortablen Dienstleistungen für sich selbst zu vereinbaren.

e) Haftungen

i. Geschuldete Leistungen

Die von der Hausverwaltung geschuldeten Leistungen ergeben sich aus der Verwaltungsvereinbarung und sind die Basisleistungen je nach Vereinbarung ergänzend im § 22 MRG oder im WEG beschrieben.

Des Weiteren hat die Hausverwaltung die Regelungen des ABGB über die allgemeine Warn- und Hinweispflicht wahrzunehmen.

Gemäß § 1319 ABGB trifft den Hausverwalter besonders dann die Haftung, wenn jemand verletzt oder sonst ein Schaden verursacht wurde, der bei Einsturz oder Ablösung von Teilen eines Gebäudes oder eines anderen auf einem Grundstück aufgeführten Werkes hervorgerufen wurde und der Hausverwalter nicht alle zur Abwendung der Gefahr erforderliche Sorgfalt angewendet hat.

Im Wohnungseigentumsbereich ist gemäß § 28 WEG vorgesehen: Der von den Miteigentümern einer Liegenschaft bestimmte gemeinsame Verwalter ist

befugt und verpflichtet, im Rahmen der ordentlichen Verwaltung alle Maßnahmen, die zur Erhaltung und Verwaltung des gemeinsamen Gutes dienen, zu besorgen. Er ist dabei an (ordnungsgemäß beschlossene und nicht gesetzwidrige) Weisungen der Mehrheit gebunden. Im Rahmen der ordentlichen Verwaltung gem. § 28 Abs. 1 Z 1 WEG ist der Hausverwalter für die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft iSd. § 3 MRG, einschließlich der baulichen Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen, und der Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt verantwortlich.

Der Hausverwalter ist nicht immer an allem, was falsch gelaufen ist »schuld«. Die den Hausverwalter treffende Geschäftsbesorgungspflicht umfasst keine Haftung für den Erfolg übernommener Besorgungen, auch nicht im Fall des § 1010 Satz 1 ABGB, es sei denn, der Erfolg wäre vom Geschäftsbesorger versprochen worden. Ist der Hausverwalter demnach berechtigt, die erforderliche Winterbetreuung durch ein Unternehmen durchführen zu lassen, trifft ihn nur ein allfälliges Auswahlverschulden und u. U. die Pflicht, den Substituten ausreichend zu informieren und bezüglich seiner Tätigkeit eine gewisse begleitende Kontrolle auszuüben (2 Ob 6, 7/96).

ii. Haftpflichtversicherung für Immobilienverwalter

Eine entsprechend hohe Haftpflichtversicherung ist für die Hausverwaltung unumgänglich notwendig, da bei schuldhafter Herbeiführung eines Großschadens ohne geeignete Versicherung eine zu niedrige Versicherung sowohl für den Auftraggeber als auch für den Hausverwalter existenzgefährdend sein kann. Deshalb hat die Hausverwaltung Rustler ihre Haftpflichtversicherung freiwillig auf € 3.750.000,– erhöht. Die Pflichtversicherung von lediglich € 400.000,– ist in vielen Fällen wahrscheinlich nicht ausreichend.

TIPP: Prüfen Sie, in welcher Höhe Ihre Hausverwaltung eine Haftpflichtversicherung für Vermögensschäden abgeschlossen hat. Diese sollte zumindest € 3,500.000,– betragen.

Der Versicherungsschutz erstreckt sich auf jene Tätigkeiten, die zulässigerweise im Rahmen der bestehenden Gewerbeberechtigung ausgeübt wurden.

Versicherungsschutz besteht insbesondere für

- Tätigkeiten zur Verwaltung von bebauten und unbebauten Liegenschaften
- Tätigkeiten zur Erhaltung, Instandsetzung, Verbesserung und Sanierung
- Inkasso von Geldbeträgen
- Durchführung einfacher Reparatur-, Ausbesserungs- und Sanierungsarbeiten

- Beratung und Unterstützung der Haus- und Wohnungseigentümer in finanzrechtlichen Angelegenheiten
- Vertretung der Auftraggeber vor Verwaltungsbehörden, Fonds, Förderungsstellen und Körperschaften öffentlichen Rechtes sowie bei Gericht

Auf der sicheren Seite sind Sie, wenn neben einer hohen Versicherung zur Bewirtschaftung Ihres Immobilienvermögens ein Unternehmen betraut wird, das

- bereits langjährig besteht,
- groß genug ist, um sich hausintern Fachleute leisten zu können (zB für Förderungsangelegenheiten, Sanierungen, Asset-Manager, Sachverständige für Bewertungen, Experten für Immobilien-Steuerangelegenheiten),
- und durch entsprechende Zertifizierungen nachweist, dass es strukturiert arbeitet.

DI Martin Troger, MBA
Geschäftsführer
Frieda Rustler Gebäudeverwaltung GmbH & Co KG
Telefon + 43 1 89 139
troger@verwaltung.rustler.eu

Hauptmietzins

WALTER SEIERL

Einleitung

Mieten oder sogenannte Hauptmietzinse sind aus Sicht des Vermieters nichts anderes als Zinsen für überlassene Vermögenswerte und Entgelt für die Abnutzung des überlassenen Vermögens.

Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Menschen. Es kann daher gesellschaftlich nicht hingenommen werden, dass manche Menschen vom Wirtschaftsgut »Wohnraum« ausgeschlossen werden.

Damit rechtfertigt der Gesetzgeber die Beschränkung des Privateigentums durch Regulierung der Hauptmietzinse.

Die Wurzeln des Wohnrechts reichen bis ins Jahr 1811 (mietrechtliche Vorschriften im ABGB) zurück. Die vier Mieterschutzverordnungen RGBl Nr 34/1917, RGBl 323/1917, RGBL Nr 21/1918, RGBL Nr 21/1918 beinhalten keine Bestimmungen zum »Friedenszins« oder »Friedenskronenzins«, sondern im wesentlichen (meist befristete) Mieterhöhungsverbote und Kündigungsbeschränkungen. Der »Friedenszins« stand nicht mit der Notlage im 1. Weltkrieg in Verbindung, sondern wurde erst 1922 als Berechnungsgrundlage (im Sinne einer 150- fachen Erhöhung des Mietniveaus von 1914) eingeführt. Noch immer gibt es im Mietrechtsgesetz Stichtage, die in diese Zeiten verweisen. Der 8. 5. 1945 ist ein historischer Tag (Kapitulation und Kriegsende Zweiter Weltkrieg) und regelt bis heute die Mietzinsbildung für neu errichtete Bauten oder Wohnungen, die nach diesem Zeitpunkt errichtet wurden.

a) Arten der Mietzinsregulierungen bei Neuvermietungen

Allfällige durch Förderungsauflagen hiervon abweichende Regelungen werden im Folgenden nicht berücksichtigt.

i. Der Kategorie-D-Hauptmietzins

Hauptmietzins für Wohnungen der Ausstattungskategorie D

Wohnungen mit fehlender Wasserentnahmestelle und/oder fehlendem WC in der Wohnung werden in die Ausstattungskategorie D eingestuft. Wenn für sol-

che Wohnungen nicht nach den Ausnahmebestimmungen des MRG der »freie« oder »angemessene« Mietzins verlangt werden darf, gelten für diese Wohnungen die Mietzinsbeschränkungen des § 16 Abs. 5 MRG. Der höchstzulässige Hauptmietzins beträgt demnach für solche Wohnungen (Stand 10/2014):

- in brauchbarem Zustand (Kategorie D-neu) € 1,71 je m² Nutzfläche monatlich.
- Eine Wohnung ist dann brauchbar, wenn sie an sich zum sofortigen Bewohnen geeignet ist und keine gefährlichen Sicherheitsmängel aufweist (zB defekte Elektroinstallation).
- in unbrauchbarem Zustand (Kategorie D-alt) € 0,86 je m² Nutzfläche.

Dabei gilt es noch zu beachten:

- Kategorieausgleich: ein fehlendes Ausstattungsmerkmal (zB WC) kann durch ein Merkmal einer höheren Kategorie ausgeglichen werden. Ein Alleinbenutzungs-WC am Gang kann daher durch ein Badezimmer in der Wohnung ausgeglichen werden.
- Pönalisierung Verfahren § 18 MRG Miethöhe: wird für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D ein höherer Mietzins als für Kategorie D-alt vereinbart, so dürfen Mehrbeträge im Rahmen eines gesetzlichen Mietzinserhöhungsverfahrens (§ 18 MRG) nicht überwälzt werden.
- Pönalisierung Verfahren § 18 MRG Befristungsdauer: Wird eine Wohnung der Ausstattungskategorie D kürzer als vier Jahre befristet vermietet, so darf ebenfalls ein Mehrbetrag im Rahmen eines Verfahrens gemäß § 18 MRG nicht überwälzt werden.
- Wertsicherung: die Kategoriemiete ist wertgesichert nach den Bestimmungen des § 16 Abs. 6 MRG. Der Mietzins ist nach dem Verbraucherpreisindex 2000 mit einer 5-%-Schwelle wertgesichert. Die wertgesicherten Beträge werden vom Bundesministerium für Justiz kundgemacht.

ii. Der Richtwertmietzins

Hauptmietzins für Wohnungen der Ausstattungskategorien A, B oder C

Für Wohnungen, für die nicht nach den Ausnahmebestimmungen des MRG der »freie« oder »angemessene« Mietzins vereinbart werden darf, gilt der Richtwertmietzins.

Die Kategoriemerkmale

Bei Wohnungen, die in den Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fallen, sind die Höchstgrenzen gesetzlich geregelt, was an Miete verlangt werden darf. Wie hoch die jeweilige Grenze ist, hängt davon ab, in welche Kategorie die Wohnung fällt – also wie gut die Ausstattung ist. Das gilt sowohl für jüngere Mietverträge, die unter die Richtwertmiete fallen, als auch für Altverträge

vor dem 1. 1. 1994, für die die Kategoriemiete heranzuziehen ist. Grundsätzlich müssen sämtliche Kategoriemerkmale erfüllt sein, damit eine Wohnung in die jeweilige Kategorie fällt.

Ausstattungskategorie A

- Brauchbarkeit
- Nutzfläche mindestens 30 m²
- mindestens ein Zimmer
- Küche oder Kochnische
- Vorraum
- WC im Inneren der Wohnung
- zeitgemäße Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) Badezimmer muss selbstständig beheizt und entlüftet werden.
- gemeinsame Wärmeversorgungsanlage bzw. Etagenheizung oder gleichwertige stationäre Heizung in allen Haupträumen
- Warmwasseraufbereitung

Ausstattungskategorie B

- Ausstattungsmerkmale wie Kategorie A nur ohne Heizung und Warmwasseraufbereitung und keine Mindestnutzfläche

Ausstattungskategorie C

- Brauchbarkeit
- WC im Inneren der Wohnung
- Wasserentnahmestelle

Richtwertmietzins

Der zulässige Richtwertmietzins für eine Wohnung ist ausgehend vom Richtwert des jeweiligen Bundeslandes unter Berücksichtigung von Zu- oder Abschlägen zu ermitteln. Der Richtwert ist ein vom Gesetzgeber nach Bundesländern unterschiedlich festgelegter Betrag, welcher sich an der mietrechtlichen Normwohnung orientiert. Durch den Vergleich der mietrechtlichen Normwohnung mit der tatsächlich zu bewertenden Wohnung ergeben sich Unterschiede, die mit Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen sind.

Die mietrechtliche Normwohnung

- Ausstattungskategorie A
- befindet sich in Gebäude mit ordnungsgemäßem Erhaltungszustand
- befindet sich in einer durchschnittlichen Lage (Wohnumgebung)
- ist eine Wohnung im Althaus

Die Richtwerte (Stand 04/2014)

Richtwert Wien	€ 5,39
Richtwert Burgenland	€ 4,92
Richtwert Kärnten	€ 6,31
Richtwert NÖ	€ 5,53
Richtwert OÖ	€ 5,84
Richtwert Salzburg	€ 7,45
Richtwert Steiermark	€ 7,44
Richtwert Tirol	€ 6,58
Richtwert Vorarlberg	€ 8,28

Die Anpassung der Richtwerte erfolgt im Abstand von zwei Jahren auf Basis der Jahresdurchschnittswerte des Verbraucherpreisindex 2000. Die neuen Richtwerte werden vom Bundesministerium für Justiz kundgemacht und gelten jeweils ab April des jeweiligen Jahres.

Zu- und Abstriche (Abschläge)
Im Folgenden werden die wichtigsten im Gesetz erwähnten Zu- oder Abschlagskriterien angeführt soweit existent, werden die Empfehlungen des Beirats für Wien in Prozentpunkten angeführt.

➜ Zweckbestimmung der Wohnung
Bei gemischt genutzten Objekten kommt der Richtwertmietzins nur für die zu Wohnzwecken vorgesehenen Flächen zur Anwendung, sollte daher im Mietvertrag konkretisiert werden.

➜ Stockwerkslage der Wohnung

unter Niveau	Abstrich	15 % bis 30 %
niveaugleich	Abstrich	5 % bis 15 %
niveaugleich hofseitig	Abstrich	bis 10 %
bis 2,5 m über Straßenniveau straßenseitig	Abstrich	bis 10 %
bis 2,5 m über Straßenniveau hofseitig	Abstrich	bis 5 %
erster Stock kein Zuschlag oder Abstrich		
Geschoßzuschlag je Stock	Zuschlag	1,5 %
Abstrich für nicht vorhandenen Lift ab dem 2. Stock	Abstrich	4 %

➜ Lage der Wohnung innerhalb eines Stockwerkes; Lage mit durchschnittlicher Beeinträchtigung (Lärm, Geruch) kein Zuschlag oder Abstrich

überdurchschnittliche Beeinträchtigung	Abstrich	bis 20 %
besondere Ruhe- oder Grünlage	Zuschlag	bis 20 %
sonstige Beeinträchtigung (dunkel, eng verbaut)	Abstrich	bis 5 %
sonstige Vorzüge (Belichtung, Fernblick, Südlage)	Zuschlag	bis 5 %

➜ Über oder unter dem Durchschnitt liegende Ausstattung der Wohnung mit anderen Teilen der Liegenschaft (Balkone, Terrassen, Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten, Abstellplätze)

Wohnung mit Balkon, Loggia oder Terrasse	Zuschlag	bis 10 %
Wohnung ohne Kellerabteil	Abstrich	2,5 %
Wohnung mit Dachbodenabteil	Zuschlag	2,5 %

➜ Sonstige Ausstattung oder Grundrissgestaltung

Zuschläge auf Basis der Rechtsprechung:

Gegensprechanlage	Zuschlag	1 %
Parkettboden	Zuschlag	3 %
Zentrales Vorzimmer (keine Durchgangszimmer)	Zuschlag	3 %
Fenster im Bad	Zuschlag	2 %
diverse technische Einrichtungen (Telefon, Gegensprechanlage, Telekabel, Sicherheitstüre, besondere Ausstattung des Bades mit Wanne und Dusche gesamt max.		10 %

Anwendungsfälle lt. Beirat für Wien:

Gangküche	Abstrich	5 %
Kochstelle bei Einzelwohnraum	Abstrich	5 %
zusätzliches Bad oder Duschraum	Zuschlag	5 % bis 10 %
zusätzliches WC	Zuschlag	5 %

➜ Ausstattung der Wohnung oder des Gebäudes mit bestimmten Zusatzanlagen bzw. Einrichtungen

Für die Ermittlung des Richtwertes werden die Baukosten für Neubauwohnungen herangezogen. Hier ist das Gebäude in der Regel mit bestimmten Anlagen wie Aufzug, Waschküche, Schutzraum, Hobbyraum, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum ausgestattet, welche im Altbau der mietrechtlichen Normwohnung nicht vorhanden sind. Deshalb werden die Baukosten für diese Gebäudeteile für die Ermittlung des Richtwertes abgezogen.

Verfügt nun ein Altbau über solche Anlagen, kann der ursprünglich abgezogene Baukostenanteil wiederum zu Richtwert hinzugezählt werden.

Werte zum Stand 04/2014 je m² Nutzfläche

Garage	€ 1,13
Aufzug	€ 0,49
Gemeinsame Wärmeversorgung	€ 0,19
Fahrrad- und Kinderwagenraum	€ 0,06
Hobbyraum	€ 0,07
Moderne Waschküche	€ 0,10
Gemeinschaftsantenne	€ 0,04

➜ Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung einer Etagenheizung
Zuschlag bis 5 %

➜ Lage (Wohnumgebung) des Hauses – Lagezuschlag

Bei der Berechnung des Richtwertes wird bereits ein Grundkostenanteil für eine durchschnittliche Lage berücksichtigt. Gründerzeitviertel (Baujahr 1870–1917 mit überwiegenden D-Wohnungsbestand zum Zeitpunkt der Errichtung) sind per Definition durchschnittlich.

Für alle Mietobjekte in überdurchschnittlichen Lagen kann ein Lagezuschlag vereinbart werden.

Berechnung des Lagezuschlages

§ 16 Abs. 3 MRG: »Für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen gemäß Abs. 2 Z 4 sind je Quadratmeter und Monat Zuschläge oder Abstriche bis zur Höhe von € 0,33 vH der Differenz zwischen dem der Richtwertermittlung zu Grunde gelegten Grundkostenanteil und den der Lage des Hauses entsprechenden Grundkostenanteil je Quadratmeter der Nutzfläche zulässig, die unter Berücksichtigung der nach der Bauordnung zulässigen Bebaubarkeit für die Anschaffung von bebauten Liegenschaften, die überwiegend Wohnzwecken dienen, in dieser Lage (Wohnumgebung) üblicherweise aufgewendet werden.

Zur Berechnung des Lagezuschlages benötigt man daher:

a) Grundkostenanteil der mietrechtlichen Normwohnung (siehe unten)
b) Grundpreis für unbebaute aber für Wohnbauten geeignete Grundstücke
c) Auf der jeweiligen Liegenschaft im Neubaufall zu erzielende Nutzfläche

Lagezuschlag: ([b : c] – a) x 0,33 %

Beispiel Bundesland Steiermark

a) Grundkostenanteil (siehe unten) ..... € 177,–
b) Grundpreis ..... € 500.000,–
c) Erzielbare Nutzfläche..... 1.500 m²

Grundkostenanteil je m² (500.000 : 1.500) = 333,33
333,33 abzgl. 17mal 0,33 % ergibt: 0,58; Ergebnis: € 0,58 je m² Lagezuschlag

Vom Magistrat der Stadt Wien wurde ein Plan veröffentlicht in dem die Lagezuschläge ausgewiesen sind. Diese wurden anhand bekannter Grundstückstransaktionen ermittelt und bewegen sich zwischen € 0,40 und € 7,99 je m².

Vereinbarung des Lagezuschlags:

Wird ein Lagezuschlag begehrt, so müssen dem Mieter die maßgeblichen Umstände dafür in Schriftform spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrages ausdrücklich bekannt gegeben werden. Üblicherweise erfolgt dies direkt im Mietvertrag.

Beispiele: verkehrsgünstige Lage, Parknähe, Ruhelage, gute Infrastruktur etc.

Richtwerte und Grundkostenanteile Stand 10/2014

Bundesland	Richtwert	Grundkostenanteil
Burgenland	€ 4,92	€ 48
Kärnten	€ 6,31	€ 114
Niederösterreich	€ 5,53	€ 132
Oberösterreich	€ 5,84	€ 132
Salzburg	€ 7,45	€ 258
Steiermark	€ 7,44	€ 177
Tirol	€ 6,58	€ 180
Vorarlberg	€ 8,28	€ 282
Wien	€ 5,39	€ 279

Erhaltungszustand des Hauses

Bei dieser Regelung ist nicht eindeutig zu erkennen, ob vom Gesetzgeber nur Abstriche für einen schlechten Zustand oder aber auch Zuschläge für einen sehr guten Erhaltungszustand gemeint sind. Der Spielraum wird sich je nach Interpretation zwischen –20 % und +10 % bewegen.

Ausstattungskategorie (§ 16 Abs. 2 Z 6 MRG)

Kategorie B	Abschlag	25 %
Kategorie C	Abschlag	50 %

Daneben können für höhere Ausstattungsmerkmale die für die Kategorieeinstufung nicht maßgeblich entsprechenden Zuschläge berücksichtigt werden (zB Wohnung ohne Vorraum aber mit Bad).

Berechnung des Richtwertmietzinses

	Richtwert
+	Saldo aller prozentualen Zu- oder Abstriche in Prozent vom Richtwert
+	betragsmäßige Zuschläge (Lagezuschlag, Ausstattung des Gebäudes)
=	Richtwertmietzins

iii. Der angemessene Hauptmietzins

Im Unterschied zum »freien Mietzins« kann der angemessene Mietzins nachträglich behördlich überprüft werden. In der Praxis wird sich der Höhe nach der angemessene Mietzins kaum vom freien Mietzins unterscheiden.

Die Kriterien für die Angemessenheit sind:

- Größe
- Art
- Beschaffenheit
- Lage
- Ausstattungszustand
- Erhaltungszustand

Im Rahmen eines Überprüfungsverfahrens werden in der Regel Sachverständige mit der Vergleichswertmethode den angemessenen Mietzins ermitteln.

Die Anfechtung des vereinbarten Mietzinses bei Geschäftsraummieten ist nur dann möglich, wenn der Mieter spätestens bei Übergabe die Mietobjekts die Überschreitung gerügt hat (gilt nicht bei Gründungsgeschäften).

Anwendungsfälle des angemessenen Mietzinses

- Vermietung zu Geschäftszwecken
- Neubau bzw. neu errichteter Mietgegenstand auf Grund einer nach dem 8. 5. 1945 erteilten Baubewilligung.
- Denkmalschutz am Gebäude und Verwendung erheblicher Eigenmittel des Vermieters zur Erhaltung des Gebäudes.
  Eigenmittel sind Gelder aus dem Vermögen des Vermieters und dürfen nicht aus der verrechnungspflichtigen Hauptmietzinsreserve stammen.
- Wohnung über 130 m² Kategorie A oder B
- Die Wohnung darf nicht länger als sechs Monate bzw. bei Sanierung nicht länger als 18 Monate leer stehen. Werden zwei Wohnungen zusammengelegt beginnt die 18-Monate-Frist erst mit dem Freiwerden der zweiten Wohnung zu laufen.
- Freiwillige Mietzinserhöhung
  Voraussetzung ist ein unbefristetes Mietverhältnis, das Mietobjekt muss vor mehr als einem Jahr übergeben worden sein.
- Zeitlich begrenzte freiwillige Erhöhung
- Zur Deckung der Kosten von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten kann die Miete zeitlich begrenzt frühestens ein halbes Jahr nach Abschluss des Mietvertrages angehoben werden.
- Diese Vereinbarung kann auch auf einen Nachmieter überbunden werden.
- Rückzahlung nach dem 2. Rückzahlungsbegünstigungsgesetz.

iv. der frei vereinbarte Hauptmietzins

Der frei vereinbarte Mietzins unterliegt keinen im Mietrechtsgesetz verankerten Beschränkungen, dieser ist im Mietrechtsgesetz auch nicht geregelt. Daher gelten auch die Vorschriften des MRG über Wertsicherungen oder Betriebskosten nicht.

Es lassen sich folgende Typen unterscheiden:

➔ Bestandverhältnisse die vom Vertragstypus her nicht vom MRG erfasst werden
- zB Pacht

➔ Bestandverträge über Objekte, die nicht als Mietgegenstände im Sinne des MRG gelten
- unbebaute Freiflächen
- Hobbyraum
- Garagen nicht zu Geschäftszwecken vermietet

➜ Vollausnahmen gemäß MRG

- Vermietung im Rahmen bestimmter Unternehmen (Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Flughafenbetriebs-, Speditions- oder Lagerhausunternehmen)
- Vermietung im Rahmen eines Heimes
- Wohnungen, die von einer karitativen oder humanitären Organisation im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens vermietet werden
- Wohnungen, die auf Grund eines Dienstverhältnisses oder im Zusammenhang mit einem solchen als Dienst-, Natural- oder Werkswohnung überlassen werden.
- Geschäftsräumlichkeiten, die auf Dauer von maximal sechs Monaten vermietet werden.
- Wohnungen der Ausstattungskategorie A oder B, die auf Dauer von höchstens sechs Monaten vermietet werden, wenn der Mieter diese nur zum schriftlich vereinbarten Zweck der Nutzung als Zweitwohnung wegen eines durch Erwerbstätigkeit verursachten vorübergehenden Ortswechsels mietet.
- Wohnungen (Wohnräume), die vom Mieter bloß als Zweitwohnung zu Zwecken der Erholung oder der Freizeitgestaltung gemietet werden.
- Mietgegenstand in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbstständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten, wobei Räumlichkeiten, die nachträglich durch Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden (oder werden) nicht zählen.

➜ Teilausnahmen gemäß MRG

- Mietgegenstände in Gebäuden, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet worden sind.
- Mietgegenstände, die in Gebäuden gelegen sind, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel auf Grund einer nach dem 30. 6. 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind.
- Mietgegenstände, die durch den Ausbau eines Dachbodens oder einen Aufbau auf Grund einer nach dem 31. 12. 2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, sowie unausgebauten Dachbodenräumlichkeiten, die mit Abrede vermietet werden, dass darin – wenn auch zum Teil oder zur Gänze durch den Hauptmieter – entweder in ihnen oder in einem an ihrer Stelle durchgeführten Aufbau eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit errichtet wurde.
- Mietgegenstände, die durch einen Zubau auf Grund einer nach dem 30. 9. 2006 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind.
- Mietgegenstände, die im Wohnungseigentum stehen, sofern der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. 5. 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist.
- Wirtschaftspark

b) HMZ-Potenziale im Altbau

Die Entwicklung von Immobilien ist meist ein langfristiger Prozess und ist oft über einen Zeitraum von 20 Jahren und mehr zu betrachten. Grund dafür sind bestehende Mietverhältnisse und wirtschaftliche Überlegungen. Denn jede Investition in Bestandsobjekte oder in allgemeine Teile der Liegenschaft sollte in einem akzeptablen Zeitrahmen wieder durch Mehreinnahmen hereingespielt werden.

Die Möglichkeiten des Vermieters einseitig in bestehende Verträge zur Anhebung der Mietzinse einzugreifen sind beschränkt:

- Einhebung eines Hauptmietzinses gem. § 45 MRG (2/3 der Kategoriemieten).
- Einhebung erhöhter Hauptmietzinse gem. § 18 MRG für einen beschränkten Zeitraum (10 oder 15 Jahre bei geförderten Sanierungen).
- Anhebung des Hauptmietzinses bei Wohnungen auf den Richtwertmietzins maximal jedoch Kategorie A bei Eintritt nicht privilegierter Personen gemäß §§ 12 und 14 MRG.
- Anhebungsmöglichkeit bei Geschäftsräumlichkeiten bei Veräußerung/Verpachtung des Unternehmens oder Machtwechsel (§ 12 MRG).
- Anhebungsmöglichkeit bei Geschäftsräumlichkeiten in 15 Teilschritten bei Altmietverträgen gemäß §§ 46a und 46b MRG.

Mit diesen Möglichkeiten wird es ein Vermieter kaum erleben, dem Ideal des mietrechtlich entwickelten »Normhauses« in absehbarer Zeit näher zu kommen.

Die Höhe und Art der Investitionen hängt fast immer davon ab, in welcher Lage sich das Objekt befindet. Wenn sich die Möglichkeit ergibt angemessene oder freie Mietzinse zu vereinbaren, wird sich die Miethöhe neben der Qualität der Ausstattung des Mietobjekts und des Gebäudes natürlich vorwiegend an der Lage orientieren.

Wie könnte so ein entwickeltes Haus in letzter Ausbaustufe aussehen?

- Sämtliche Wohnungen/Geschäfte/Büros sind saniert und zu den aktuellen mietrechtlichen Bestimmungen vermietet
- Aufzug
- Zentralheizung
- Balkonzubauten hofseitig (und soweit möglich auch straßenseitig)
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Dachgeschoßausbau und Aufstockung
- Garage
- Allgemeine Teile sind in gutem Zustand
- Gemeinschaftsantenne

Erhöhung des Mietzinspotenzials durch Umwidmungen

Wenn im Altbau Wohnungen in Büros umgewidmet werden, dann steigert sich in der Regel das Potenzial höhere Mieteinnahmen zu erzielen, da die Mietzinsbildung für Büros (Geschäftsräumlichkeiten) weniger restriktiv ist (siehe oben). Neben solchen Überlegungen ist bei Büros oder Geschäftsräumlichkeiten immer die aktuelle Marktentwicklung zu beachten. Daneben sind natürlich die jeweiligen baubehördlichen Vorschriften zu prüfen. In Wohnzonen oder Schutzzonen gibt es doch eher restriktive Bestimmungen, was die Umwidmung von Wohnungen in Geschäftsräumlichkeiten betrifft.

Vertragliche Regelungen

Im Rahmen der oben geschilderten Mietzinsbildungsvorschriften können Investitionen des Vermieters, die einen erhöhenden Einfluss auf die Mietzinsbildung haben, vertraglich geregelt werden. So kann zum Beispiel vereinbart werden, dass im Falle des Einbaus eines Aufzuges der nunmehr mögliche Zuschlag zum Richtwertmietzins wirksam wird und sich die Miete daher um (derzeit) € 0,49 je m² erhöht.

c) Mieterauswahl

Mit dem Abschluss eines Mietvertrages bindet sich der Vermieter in der Regel langfristig an seinen Vertragspartner. Der Mieter hat das Interesse seine Mietrechte ungestört ausüben zu können, der Vermieter hofft, dass der Mieter die vereinbarte Miete bezahlt und seine Mietrechte unter Schonung der Substanz ausübt.

Dem Vermieter kann durch Nichtbezahlung der vertraglich vereinbarten Miete aber auch durch Verwüstung der gerade frisch renovierten Wohnung großer Schaden entstehen. Daraus ist das Bedürfnis der Vermieters zu erklären – frei nach dem Sprichwort »Drum prüfe, wer sich ewig bindet!« die Mietinteressenten nach Kriterien der Zuverlässigkeit und Seriosität auszuwählen.
Zwei Werkzeuge dazu sind:

i. Der Mieterpass

Vertragstreue der Mieter ist für Immobilienbesitzer immer wesentlich, vor allem pünktlich gezahlte Mieten sind überlebenswichtig. Es gibt leider immer wieder Personen, sogenannte Mietnomaden, die den Immobilienbesitzern sehr viel Geld kosten. Nicht nur, dass von Anfang an so gut wie keine Miete bezahlt wird, werden Wohnungen meist völlig zerstört zurückgelassen. Dies bedeutet enorme Kosten für entgangene Mieten, Reparaturen und Gerichtsverfahren oft in Höhe der Mieteinnahmen von bis zu fünf Jahren.

Der Mieterpass ist vergleichbar mit einem Arbeitszeugnis. In der Berufswelt ist das ein ganz alltäglicher Vorgang, dass der Arbeitgeber dem Arbeitnehmer ein Zeugnis ausstellt. Dieser Mieterpass kann, analog zum Arbeitszeugnis, für die zukünftige Wohnungssuche dem neuen Vermieter vorgelegt werden.
Diese Vorgehensweise ist in einigen Ländern Europas bereits zum Standard geworden: Will man in Deutschland eine Wohnung mieten, wird man nahezu ausnahmslos nach einem positiven Mieterzeugnis gefragt.

Natürlich gibt es viele Mietinteressenten, die eine solche Bestätigung nicht beibringen können, weil erstmalig ein Objekt angemietet wird. Das soll natürlich keine Schlechterstellung solcher Mieter bewirken. Es wird daher, auch wenn ein Mieterpass vorliegt, immer im Einzelfall abzuwägen sein, ob ein Vertragsverhältnis eingegangen werden kann.

ii. Bonitätsprüfung

In der Regel wird zusätzlich zum Mieterpass die Bonität des Mietinteressenten geprüft. Das monatlich zur Verfügung stehende Einkommen sollte ausreichen, um neben der Bezahlung der Miete auch die übrigen Ausgaben zu finanzieren. Sollte das nicht ausreichen, besteht auch die Möglichkeit, einen Bürgen (Garanten) namhaft zu machen.

d) Mahnwesen

Säumige Zahler müssen gemahnt werden, das ist keine Besonderheit des Immobilienrechts. Im Gegensatz zu Einzelforderungen handelt es sich hier meist um Dauerschuldverhältnisse, die Mieten werden fast immer monatlich fällig. Daraus ergibt sich das Erfordernis Mahnungen spezieller an die jeweilige Situation anzupassen, zB:

- Mieter zahlt zwar monatlich, aber immer zu spät
- Mieter zahlt zu geringen Betrag ein, weil Dauerauftrag nicht angepasst wurde
- Mieter zahlt irgendwelche Beträge, je nach dem, wann Geld vorhanden ist

Sollten Mahnungen nicht ausreichen, kann versucht werden, den Mieter zu besuchen und vor Ort ein Inkasso durchzuführen. Erfahrungsgemäß führt das doch in vielen Fällen zum Erfolg.

Wenn das alles nichts nützt, sollte rechtzeitig eine Mietzinsklage bzw. Mietzins- und Räumungsklage eingebracht werden. Die Gerichtsverfahren dauern lange und bis im schlechtesten Fall die zwangsweise Räumung durchgeführt wird, kann mehr als ein Jahr vergehen.

e) Mietzinsminderung

Äquivalenzstörung

Eine Mietzinsminderung ist der Ausdruck einer Äquivalenzstörung in Abhängigkeit des vereinbarten Verwendungszwecks. Das bedeutet, dass das vom Vermieter zugesagte Gebrauchsrecht aus diversen Gründen eingeschränkt oder gestört wird.

Dauer der Minderung

Der Mietzinsminderungsanspruch besteht solange, bis die Gebrauchsbeeinträchtigung wegfällt, danach ist wieder die normale Miete zu bezahlen.

Unabdingbarkeit

Der Anspruch auf Mietzinsminderung ist unabdingbar. Das heißt, er kann vertraglich nicht wirksam ausgeschlossen werden, dies unabhängig davon, ob das Mietrechtsgesetz zur Anwendung kommt oder nicht.

Verschulden

Der Mietzinsminderungsanspruch ist verschuldensunabhängig, außer der Mieter selbst hat die Beeinträchtigung durch vorwerfbares schuldhaftes Verhalten verursacht. Es kann daher auch durch Beeinträchtigungen Dritter (Straßenbaustelle vor dem Haus) zu Minderungsansprüchen kommen.

Höhe der Mietzinsminderung

Diese wird meist in einem Prozentsatz des Bruttomietzinses ausgedrückt. Die Minderung umfasst Mietzins und Betriebskosten. Naturgemäß liegen die Vorstellungen der Mieter und der Vermieter oft deutlich auseinander, meist sind die Forderungen der Mieter weit überhöht. Es gibt keinen Katalog oder Richtsätze für bestimmte Beeinträchtigungen, es ist daher immer auf den Einzelfall abzustimmen. Für Staub, Lärm und Schmutz wird meist von einem Anspruch in der Höhe von 5–10 % der Miete ausgegangen.

Allgemeines Lebensrisiko

Die Rechtsprechung tendiert dazu, allzu ausufernde Minderungsansprüche mit dem Hinweis zu verneinen, dass mit dieser speziellen Beeinträchtigung im gewöhnlichen Verlauf der Dinge zu rechnen war. Bei einem Haus mit alter Fassade ist damit zu rechnen, dass diese renoviert wird oder im Stiegenhaus Leitungen gestemmt werden, bzw. dass der 100 Jahre alte Aufzug erneuert werden muss. Diese Tendenz der Rechtsprechung kann derzeit nur als Argumentationshilfe bei Verhandlungen mit Mietern dienen, da es dazu noch keine gefestigten Rechtssätze gibt.

Vorsorge in Mietverträge

Sind für die nähere Zukunft Maßnahmen geplant, die zu Beeinträchtigungen führen werden, kann bei Neuvermietung durch einen konkreten und detaillierten Hinweis im Mietvertrag (Zeitraum, Maßnahmen etc.) auf diese Beeinträchtigungen ein Anspruch zwar nicht vermieden, aber jedoch zumindest verringert werden (zB beim Dachgeschoßausbau).

Rechtssätze zur Mietzinsminderung

(Quelle: Dr. Dirnbacher MRG idf WRN 2009)

- Die vorbehaltslose Zahlung des gesamten Mietzinses in Kenntnis der behaupteten Mängel bedeutet Verzicht auf Mietzinsminderung, keine Berufung auf irrtümlich erfolgte Zahlung.
- Der Umfang des Gebrauchs und der Pflicht zu dessen Beschaffung unterliegt der Parteiendisposition. Die Akzeptanz der vorübergehenden Unbrauchbarkeit der Wohnung schließt den Mietzinsminderungsanspruch aus.
- Das allgemeine Lebensrisiko eines Mieters rechtfertigt keine Mietzinsminderung (im Anlassfall vermehrte Lärmbeeinträchtigung durch zunehmenden Lkw-Verkehr).
- Das Risiko der auf Zufall beruhenden Umstände trägt der Bestandgeber.
- Für das Ausmaß der Zinsbefreiung ist der Grad der Unbrauchbarkeit entscheidend, wobei Parteiwille und Verkehrssitte sowie Dauer der Unbrauchbarkeit den Ausschlag geben (hundertprozentige Untauglichkeit bei Funktionsunfähigkeit der mitvermieteten Heizungsanlage).
- Die subjektive Besorgnis einer wissenschaftlich nicht erwiesenen Gefährdung (Mobilfunkanlage) stellt keine objektive Beeinträchtigung des Gebrauchs dar, daher keine Mietzinsminderung gerechtfertigt ist.
- Der Vermieter kann gegen den Mieter, der die Mängelbehebung verhindert, einen Schadenersatzanspruch in Höhe des Mietzinsminderungsanspruchs geltend machen.

Prok. Walter Seierl
allg. beeidet. u. gerichtl. zertif. Sachverständiger
Telefon + 43 1 89 139
seierl@verwaltung.rustler.eu

Betriebskosten

MARTIN TROGER

Bei den Betriebskosten handelt es sich um Kosten des laufenden Betriebs der Immobilie, die durch den Eigentümer vorgeschrieben und abgerechnet werden. Die Betriebskosten werden durch den Hausverwalter verrechnet und mittels monatlichem Akonto vorgeschrieben. Die Betriebskosten stellen bei vermieteten Flächen keine Einnahme bzw. Einzahlung für den Eigentümer dar, da diese nach vereinbartem Durchrechnungszeitraum abgerechnet werden. Bei leerstehenden Flächen trägt diese Kosten der Eigentümer. Für die Vermarktung der Mietflächen ist die Höhe der Betriebskosten ein wesentlicher Faktor. Dabei spielt das Bewirtschaftungskonzept unter der Maßgabe »kostenoptimiertes Betreiben einer Liegenschaft« eine bedeutende Rolle. Der Hausverwalter muss einen Akontobetrag festlegen, der die Realität bzw. die Kostenwahrheit für den Mieter widerspiegelt. Hier ist ein Monitoring der Kosten über mehrere Jahre besonders wichtig, um exakte Festlegungen treffen zu können. Idealerweise besteht nach Abrechnung der vorgeschriebenen Akontozahlungen mit dem tatsächlichen Aufwand eine möglichst geringe Abweichung. Dadurch ist gewährleistet, dass der Mieter weder eine große Nachzahlung zu leisten hat, noch einen erheblichen Betrag gutgeschrieben bekommt. Dies ist besonders bei Gewerbemietern wichtig, da diese für sich die Kosten der Mietfläche auch jährlich in die Budgets mit einrechnen und es durch größere Abweichungen immer wieder zu Unstimmigkeiten bzw. Unzufriedenheit auf Seiten des Mieters kommt.

Nicht nur der ökologische Gedanke wird immer stärker auch der wirtschaftliche Druck bei den Vermietern nimmt laufend zu. Der Mieter, unabhängig ob privat für die eigene Wohnung oder gewerblich für die Unternehmen, zählt einzig die Gesamtmiete, Hauptmietzins plus Betriebskosten plus Steuern. Je niedriger der Betriebskostenanteil, desto höher kann der Hauptmietzinsanteil sein. Niedrige Betriebskosten sind meist auch Indiz einer guten Bausubstanz und einer ausgereiften Haustechnik. In diesem Bereich gewinnen auch die Gebäudezertifizierungen immer mehr an Bedeutung. Obwohl eine Gebäudezertifizierung nur eine Momentaufnahme darstellt und nichts Konkretes über die laufenden Betriebskosten aussagt, kann davon ausgegangen werden, wenn ein Gebäude ein gutes Zertifikat verliehen bekommen hat, auch die Betriebskosten sich im moderaten Bereich bewegen werden.

Betriebskosten hängen sehr stark von der Art und der Ausstattung des Gebäudes ab und können sich im Bereich von € 1,80 bis € 6,00 pro m² und Monat und in Sonderfällen auch darüber bewegen.

Rechtsgrundlage

Laut ABGB (§ 1092 ff) trägt, sofern nichts anderes vereinbart ist, der Vermieter oder Verpächter die Kosten des laufenden Betriebs. Des Weiteren ist laut § 1096 ABGB der Vermieter oder Verpächter verpflichtet, das Bestandstück auf eigene Kosten in brauchbarem Stande zu übergeben und zu erhalten. Abschließend trägt gemäß § 1099 ABGB bei Vermietungen alle Lasten und Abgaben der Vermieter, wobei in der Praxis diese gesetzliche Vorgabe in den Mietverträgen oft ausgeschlossen wird.

Um alle Kosten des laufenden Betriebs einer Liegenschaft, mit Rücksicht auf die unterschiedlichen Mietzinsbeschränkungen, grundsätzlich nicht immer auf den Eigentümer zu überwälzen, wurden im Mietrechtsgesetz (MRG) durch den Gesetzgeber weitere Regelungen eingeführt. Das MRG verdrängt, soweit anwendbar, die Regelungen des AGBG – die taxativen Aufzählungen sind in den §§ 21 bis 24 MRG zu finden – und ist als zwingendes Recht zu sehen.

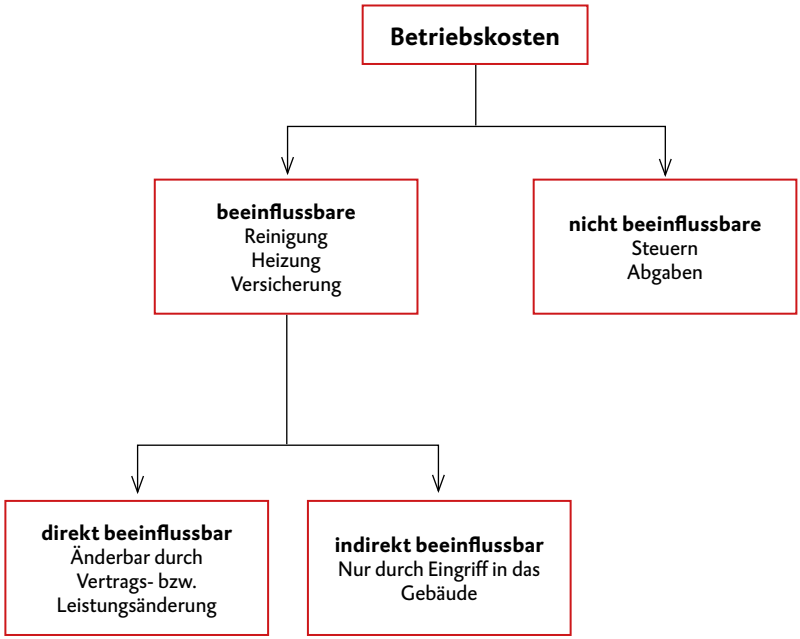
Möglichkeiten der Optimierung der umlegbaren Betriebskosten

Es gibt viele Möglichkeiten Betriebskosten zu sparen bzw. zu optimieren. Der Hausverwalter ist jedenfalls angehalten, die Möglichkeiten laufend zu überprüfen und gegebenenfalls Maßnahmen zu setzen.

Bei den Betriebskosten sind zwei Arten bzw. Bereiche zu unterscheiden. (Abb. 1)

- Jene Betriebskosten, die über den Eigentümer verrechnet werden. Hier handelt es sich um Kosten des laufenden Betriebs der Immobilie sowie Gebühren und Abgaben.
- Jene Betriebskosten, die direkt vom Mieter zu bezahlen sind. Hier handelt es sich um Kosten des laufenden Betriebs innerhalb der Mietfläche.

Bei der Vertragsgestaltung zwischen Mieter und Vermieter werden stets nur Vereinbarungen über die Betriebskosten des laufenden Betriebs der Immobilie vereinbart. Welche Kosten verrechnet werden dürfen, hängt stark vom Gebäude ab, in dem sich die Mietfläche befindet. Fällt das Gebäude in den Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes, sind nur solche Kosten auf den Mieter umlegbar, die in § 21 ff MRG taxativ aufgezählt sind. Im Teilanwendungsbereich bzw. Vollausnahme sind die verrechenbaren Betriebskosten zwischen Mieter und Vermieter im Mietvertrag festzulegen.



Die Betriebskosten innerhalb der Mietfläche (zB Reinigung, Strom) werden direkt vom Mieter bezahlt. Die Höhe dieser Betriebskosten kann der Eigentümer schwer beeinflussen, da diese verbrauchsabhängig sind.

a) Einteilung der Betriebskosten

Prinzipiell können die Betriebskosten in zwei Hauptgruppen eingeteilt werden.

- Betriebskosten, die nicht beeinflussbar sind
- Betriebskosten, die durch den Eigentümer bzw. Hausverwalter beeinflussbar sind

Bei nicht beeinflussbaren Betriebskosten handelt es sich vor allem um Steuern und Abgaben, die von der öffentlichen Hand vorgeschrieben werden (zB Grundsteuer). Der sicher wesentlich größere Teil der Betriebskosten ist auf die eine oder andere Art zu beeinflussen bzw. zu optimieren. Die große Gruppe der beeinflussbaren Betriebskosten können wiederum in zwei Gruppen unterteilt werden.

- Solche die direkt beeinflussbar sind
- Solche die indirekt beeinflussbar sind

i. Direkt beeinflussbare Betriebskosten

Unter diese Gruppe fallen alle Betriebskosten die durch einen Vertrags- bzw. Leistungsänderung optimiert werden können. Betriebskosten die hauptsächlich durch eine vertragliche Änderung beeinflussbar sind:

- Versicherungen
- Müllentsorgung
- Hausverwaltung
- Stromkosten
- Heizkosten (Gas/Öl), usw.

Jeder ordentliche Hausverwalter wird die Verträge regelmäßig auf Marktkonformität überprüfen. Bei dieser Überprüfung gehen wir von dem gleichen Leistungsumfang aus. Hier wird meist durch Ausschreibung der Preis neu verhandelt bzw. durch einen Wechsel des Anbieters ein besserer Preis erzielt. Eine weitere sehr effektive Möglichkeit durch Neuausschreibung Betriebskosten zu sparen ist, im Zuge der Ausschreibung gleiche Tätigkeiten zusammen zu fassen (Pooling) und durch eine weit höhere Masse einen besseren Preis für den Einzelnen zu erzielen. Die Form des Pooling macht dort Sinn, wo eine hohe Stückzahl oder Leistungen mit gleicher Tätigkeit vorhanden sind. Als Beispiele können hier die Wartung von Feuerlöschern (hohe Stückzahl) bzw. die Unterhaltsreinigung (gleiche Leistung) genannt werden.

Die zweite Variante die Kosten zu beeinflussen, ist durch Änderung der Leistungen. Durch regelmäßige Überprüfung können Leistungen optimiert, angepasst oder verändert bzw. weggelassen werden. Hier sprechen wir hauptsächlich von Leistungen im infrastrukturellen und technischen Segment. Als Beispiele können folgende Dienstleistungen genannt werden:

- Wartung und Inspektion
- Reinigungsleistungen
- Bewachungs- und Portierleistungen
- Technische Betriebsführung
- usw.

Hier bedarf es nicht nur einer reinen Vertragsänderung, sondern einer klaren Definition welche Leistungen im Zuge der Neuvergabe eingefordert bzw. beauftragt werden. Bei diesen Leistungsanpassungen kann es durchaus zu Qualitätsverschiebungen kommen. Diese können bewusst herbeigeführt werden durch Hinzufügen bzw. Weglassen einzelner Leistungssegmente. Bei der unbewussten Veränderung, die in dieser Form nicht gewünscht ist, ist das meist auf ungenaue Leistungsbeschreibungen bei der Ausschreibung zurückzuführen. Werden durch neue Technologien Leistungen schneller oder einfacher, kann das Qualitätsniveau trotz Verringerung diverser Leistungen gehalten werden.

ii. Indirekt beeinflussbare Betriebskosten

Um in diesem Fall eine Betriebskostenoptimierung durchführen zu können, müssen Investitionen durch den Eigentümer erfolgen. Diese Optimierungen sind durch reine Vertrags- bzw. Leistungsänderungen nicht zu erreichen. Hier handelt es sich meistens um Investitionen in die Bausubstanz oder in haustechnische Anlagen. Bei diesen Investitionen verfolgt der Eigentümer zwei grundsätzliche Ziele: Durch die Sanierung der Substanz bzw. der Haustechnik setzt der Eigentümer Maßnahmen zur Werterhaltung bzw. Wertsteigung der Liegenschaft, damit geht meist eine Betriebskostensenkung einher.
Eine thermische Sanierung wäre ein klassisches Beispiel für eine bauliche Optimierung der Betriebskosten. Der Austausch einer Heizanlage ist ein typisches Beispiel für eine haustechnische Optimierung der Betriebskosten.

Dadurch werden die Betriebskosten für die bestehenden Mieter gesenkt und der Komfort erhöht. Der Gesetzgeber sieht hier leider noch keine Möglichkeit vor, bestehende Mieter an den Sanierungskosten zu beteiligen. An dieser Stelle darf die kritische Frage gestellt werden, ob nicht die Nutznießer der geringeren Betriebskosten einen Teil der ersparten Kosten als Investitionsbeitrag leisten sollten. Dadurch wäre der Anreiz betriebskostensenkende Maßnahmen rasch umzusetzen, bei den Eigentümern wesentlich höher.

Diese Maßnahmen werden meist dann gesetzt, wenn aufgrund völlig überhöhter Betriebskosten eine schlechter werdende Vermietbarkeit von Wohnungen oder Büroflächen eintritt.

Ganz anders verhält sich die Situation im Wohnungseigentum, bei dem die Eigentümer die Investitionen durch die eingesparten Betriebskosten refundiert bekommen. Hier ist die Schwierigkeit die Mehrheitsbildung, um solche betriebskostenoptimierenden Arbeiten umsetzen zu können. Eine beliebte Variante im Bereich der Sanierung von haustechnischen Anlagen (Heizung, Kühlung) sind Contracting Modelle. Bei dieser Variante schließt der Eigentümer bzw. die Eigentümergemeinschaft einen langfristigen Vertrag mit den Contractinggeber ab, bei dem die Investitionskosten nicht auf einmal zu tilgen sind, sondern über einen Aufschlag auf Energiekosten langfristig abbezahlt werden.

Die Umsetzung dieser Art von Betriebskostenoptimierung fällt nicht unter die Tätigkeit einer ordentlichen Hausverwaltung, aber im Zuge der laufenden Optimierung der Betriebskosten sollte diese Form der Einsparung von einem umsichtigen Hausverwalter bei der jährlichen Budgetierung des Instandhaltungsbedarfes berücksichtigt werden.

iii. Nicht umlegbare Betriebskosten

Vor der Festlegung, welche Betriebskosten umlegbar sind und welche nicht, muss die Frage geklärt werden, ob für das Gebäude das Mietrechtsgesetz (MRG)

Anwendung findet oder nicht. Bei Objekten, bei denen das MRG Anwendung findet, sind die umlegbaren Betriebskosten eindeutig definiert. An dieser Stelle sei angemerkt, dass für moderne Immobilien das MRG wenig klare Definitionen der umlegbaren Betriebskosten (viele technische Einrichtungen und Dienstleistungen, die zum ordnungsgemäßen Betrieb einer modernen Liegenschaft gehören, sind nicht einwandfrei zuordenbar) zulässt und es daher immer wieder zu Diskussionen der Umlegbarkeit zwischen Mietern und Eigentümern kommt. Für alle anderen Objekte, bei denen es keine gesetzliche Vorschrift der Umlegbarkeit der Betriebskosten gibt, werden bzw. müssen diese im Mietvertrag geregelt werden. Bei der freien Vereinbarung, welche Betriebskosten der Mieter zu zahlen hat, spielt die Machtkonstellation zwischen Mieter und Vermieter bzw. die jeweilige Marktsituation eine große Rolle.

Zu den nicht umlegbaren Betriebskosten zählen sämtliche Leerstandskosten. Bei einem umfangreichen Bewirtschaftungskonzept ist der Verwalter in der Lage, die Leerstandskosten für den Eigentümer zu optimieren. Im Besonderen ist darauf zu achten, dass die technische Betriebsführung in der Betreuung der leerstehenden Flächen keine zusätzlichen Kosten für den Eigentümer generiert. Durch gezielte Inspektion des Leerstands können die Energiekosten stark reduziert werden, da die Raumkonditionen nur im Bedarfsfall (Besichtigungen durch Makler) jenen einer vermieteten Fläche entsprechen müssen. Sind ganze Gebäudeteile von Leerstand betroffen, ist das Betriebsführungskonzept anzupassen, ohne einen Qualitätsverlust für die bestehenden Mieter zu verursachen. Durch eine flexible Vertragsgestaltung beim Hausverwalter ist ein rasches Umstellen der Leistungen auf die sich ständig wechselnden Leerstandsquoten und somit auf die Kostensituation möglich. Sämtliche Kosten, Leistungen, die der Verwalter für den Eigentümer erbringt, die zur Ertragsteigerung bzw. Steuerung des Immobilienportfolios führen, zählen ebenfalls zu den nicht umlegbaren Betriebskosten.

b) Zusatzleistungen der Verwaltung

Im Bereich der Weiterentwicklung von Liegenschaften sind hier nicht die klassischen Hausverwaltertätigkeiten gemeint, die über die umlegbaren Betriebskosten an den Mieter verrechenbar sind. Die Hausverwaltungskosten sind zusätzlich verrechenbare Leistungen, die der Hausverwalter für den Eigentümer im Bereich der organisatorischen Abwicklung erbringt. Hierzu gehören Leistungen, die der Immobiliendienstleister im Zuge von Investitions- bzw. Bauvorhaben erbringt (Bauverwaltungshonorar) . Des Weiteren werden Leistungen im Bereich Finanzkonsolidierung mit dem Asset-Management und der Steuerberatungskanzlei erbracht, die keine umlegbaren Verwaltungskosten darstellen. Spe-

ziell im kaufmännischen Verwaltungsbereich werden die Anforderungen immer größer und nähern sich dem Asset-Management an.

Instandhaltung
Instandhaltungskosten sind jene Kosten, die infolge von Abnutzung, Alterung und Verwitterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Durch diese Aufwendungen soll der Ertrag der Immobilie langfristig gewährleistet sein.

Die Instandhaltung wird in vier Teile gesplittet
1. Wartung, 2. Inspektion, 3. Instandsetzung, 4. Verbesserung
Wenn im Bereich der Weiterentwicklung von dem Begriff Instandhaltung gesprochen wird, werden ausschließlich die Bereiche Instandsetzung und Verbesserung gemeint. Wartung und Inspektion sind umlagefähige Betriebskosten und werden in diesem Abschnitt nicht behandelt. Es gibt unterschiedliche Instandhaltungsstrategien, die eng mit der strategischen Ausrichtung der Immobilie bzw. des Immobilienportfolios gekoppelt sind. Mögliche strategische Zielausrichtungen können zB die Maximierung von Gewinn, Nutzungsgrad sowie Zuverlässigkeit oder Kostenminimierung der Gebäudeinstandhaltung sein. Es gibt drei strategische Grundausrichtungen der Gebäudeinstandhaltung, die in Abbildung 2 zusammengefasst sind.

Die Präventivstrategie ermöglicht zunächst die weitgehende Planung der Instandhaltungsmaßnahmen und -kosten auf Basis der Analyse des Instandhaltungsbedarfes, der Instandhaltungspläne zueinander, die Berücksichtigung der laufenden Maßnahmen und den Abbau von Instandhaltungsstaus. Der zeitlich genau geplante Ablauf ermöglicht eine günstige Beschaffung der Ersatzteile, Ausarbeitung genauer Leistungsverzeichnisse für die Fremdvergabe und eine genaue Planung des Umsetzungszeitraumes. Hier ist die Abstimmung mit den Mietern durch den Hausverwalter eines der elementarsten Dinge, die einen reibungslosen Ablauf der Instandhaltungsmaßnahmen gewährleisten. Dadurch wird die Flächenverfügbarkeit für den Mieter gegeben bleiben. Bei der Präventivstrategie kommt es auch nicht zu längeren ungeplanten Ausfällen der technischen und baulichen Einrichtungen, die wiederum die Verfügbarkeit der Flächen nicht sicherstellen. Durch die Abstimmung der Instandhaltungsmaßnahmen mit den Mietern können Mietzinsminderungen vermieden werden und es kommt zu keinem Zahlungsausfall durch den Mieter und zu keiner Cashflow-Minderung des Eigentümers.

Die Inspektionsstrategie weist einen erheblichen Vorteil gegenüber der Prä-

ventivstrategie auf, da im Zuge der Inspektionen genaue Aufzeichnungen zum Ausfall- und Abnutzungsverhalten der Gebäudeteile bzw. der haustechnischen Anlagen gibt. Aufgrund dieser Dokumentation ist der Hausverwalter in der Lage, die Gebäudeteile bzw. die haustechnischen Anlagen im Abhängigkeitsgrad ihrer Abnutzung und nicht präventiv zu erneuern. Ausnahmen, die auch bei einer Inspektionsstrategie präventiv erneuert werden sollen, sind Anlagen bzw. Gebäudeteile mit hohem Stellenwert für die Immobilie bzw. deren Nutzern (zB Klimaanlage für Rechenzentrum). Auch bei der Inspektionsstrategie ist der Immobiliendienstleister in der Lage, die Instandhaltungsmaßnahmen so zu planen, dass für die Mieter die Flächenverfügbarkeit permanent gegeben ist und es zu keinen Mietzinsminderungen kommt.

	Präventivstrategie	**Inspektionsstrategie**	**Korrektivstrategie**
Strategie			
	Instandsetzung vor Ausfall oder Schaden	Planung der Instandsetzung anhand von Inspektionsergebnissen	Instandsetzung bei Erreichen der Ausfallgrenze (im Schadenfall)
Vorteile			
	Planung und Abstimmung der Maßnahmen möglich	Optimale Ausnutzung der Lebensdauer	Optimale Ausnutzung der Lebensdauer
	Garantierte Flächenverfügbarkeit	Gute Planbarkeit der Maßnahmen	Kein Planungsaufwand
	Senkung der Ausfallkosten	Hohes Maß an Flächenverfügbarkeit	Scheinbare Kostenminimierung
	Optimierung der Instandhaltungskosten (Preisvergleich durch Ausschreibung)	Optimierung der Instandhaltungskosten (Preisvergleich durch Ausschreibung)	
		Senkung der Ausfallkosten	
Nachteile			
	Hoher Planungsaufwand	Kostennachteile durch höhere Inspektionsleistungen	Hohe Schadensfolgekosten
	Technische Lebensdauer wird nicht voll ausgenutzt		Verkürzung der Lebensdauer betroffenerGebäudeteile
	Hohe Instandhaltungskosten		Hoher zeitlicher Druck der Schadensbehebung
			Mögliche Engpässe und höhere Preise der Ersatzbeschaffung
			Keine garantierte Flächenverfügbarkeit

Abbildung 2: Instandhaltungsstrategien im Vergleich (Vgl Quelle: Pfnür, Andreas (2004): Modernes Immobilienmanagement. Facility Management, Corporate Real Estate Management und Real Estate Investment Management. 2., aktual. u. erw. Berlin, Springer, 118)

Bei der als Korrektiv- oder auch Feuerwehrstrategie genannten Instandhaltungsstrategie werden Gebäudeteile bzw. haustechnische Anlagen erst nach deren Ausfall erneuert. Hier wurde die Lebensdauer optimal ausgenutzt. Es entstehen auch keinerlei Kosten für die Instandhaltungsplanung und es hat den Anschein, eine Kostenminimierung zu erreichen. Da Ausfälle von Gebäudeteilen bzw. haustechnischen Anlagen nicht vorhersehbar sind, kann es zu erheblichen Folgeschäden kommen, die auch noch intakte Gebäudeteile betreffen können. Die dadurch entstehende Zeitnot, die Gebäudeteile instand zu setzen, bringt den Hausverwalter unter erheblichen Zeitdruck. Aufgrund dieses Zeitdruckes ist eine kostenoptimierte Ausschreibung bzw. eine detaillierte Leistungsbeschreibung nicht möglich und die Instandhaltungsmaßnahmen werden wesentlich kostenintensiver. Es wird eine Erhöhung der Auszahlungsseite zur Folge haben und dadurch eine Verringerung des Cashflows für den Eigentümer bewirken. Aufgrund der nicht vorhersehbaren Ausfälle der Gebäudeteile kann eine Flächenverfügbarkeit für die Mieter nicht gewährleistet werden. Der Hausverwalter ist nicht in der Lage, eine proaktive Abstimmung mit den Nutzern herbeizuführen, um eine uneingeschränkte Flächenverfügbarkeit für den Mieter herzustellen. Es wird zu Mietzinsminderungen kommen, die eine weitere Reduktion des Cashflows für den Eigentümer bedeuten.

Die Erfassung der Instandhaltungsmaßnahmen muss durch den Hausverwalter erfolgen und mündet in ein Instandhaltungsbudget, das in Abstimmung mit dem Eigentümer zur Umsetzung kommt. Das Instandhaltungsbudget ist in der Regel in kurzfristige Ein-Jahr-Maßnahmen, mittelfristige in Fünf-Jahr-Maßnahmen und langfristige in Zehn-Jahr-Maßnahmen gegliedert. Dadurch wird das Asset-Management bzw. der Eigentümer in die Lage versetzt, mittel- bis langfristige Renditeplanungen zu erstellen. Auch bei der Instandhaltung gibt es Möglichkeiten, Teile der Kosten auf die Mieter zu überwälzen. In welcher Form bzw. ob überhaupt die Instandhaltungskosten überwälzbar sind, hängt wiederum von der Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes und von der Vertragsgestaltung, ab.

Ein weiterer Teil, der zur Instandhaltung gezählt werden kann, ist die Modernisierung. Die Modernisierung stellt eine Investition für Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstigen Teile des Gebäudes dar. Eine Modernisierung ist durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- Maßnahmen zur Erhöhung des Gebrauchswerts der Immobilie oder
- nachhaltige Einsparungen von Energiekosten oder
- Optimierung sonstiger Betriebskosten oder
- Steigerung des Images der Immobilie und daher besseren Vermarktbarkeit

Die Vorbereitung wertsteigernder Modernisierungsmaßnahmen ist im Zuge der Budgeterstellung durch den Hausverwalter einzubringen. Wichtig ist bei Modernisierungsmaßnahmen die Reduktion von Betriebskosten durch energetische Maßnahmen, damit der Hausverwalter alle Möglichkeiten der Förderungen bzw. Kostenbeteiligungen durch den Staat ausschöpfen kann. Bei der Budgetierung von Modernisierungsmaßnahmen dürfen nicht nur die Investitionskosten erhoben werden, sondern sind auch die Wertsteigerungen bzw. Mietzinserhöhungspotenziale darzustellen. Nur durch klare Darstellung beider Seiten, sowohl Auszahlungsseite als auch Einzahlungsseite, ist der Eigentümer (Asset-Manager) in der Lage, die Modernisierungsmaßnahmen in die Immobilienstrategie einzuarbeiten und zur Umsetzung freizugeben.

c) Betriebskostengarantie

Was kann man sich unter einer Betriebskostengarantie vorstellen? In Zeiten wo Betriebskosten bei der Verwertung/Vermietung von Immobilien immer mehr an Wichtigkeit gewinnen, und mitunter der Entscheidungsfaktor sind, hat Rustler ein neues Produkt entwickelt. Mit diesem Produkt garantiert die Hausverwaltung Rustler auf die Dauer von zehn Jahren sämtliche Betriebskosten der Höhe nach pro m² und Monat inklusive aller Verbrauchsmedien und sämtlicher Energie in einem technisch vollausgestatteten Gebäude. Die Preisanpassung erfolgt jährlich nur mit dem Verbraucherpreisindex und schafft dadurch eine absolute Planungssicherheit und Preisstabilität für den Mieter. Es gibt immer wieder erhebliche Preissprünge in den unterschiedlichsten Bereichen der Betriebskosten (Beispiel Wasserkosten, Energie), die dadurch abgefedert werden.

Wir haben uns in den letzten Jahren mit dem Thema Betriebskostengarantie sehr intensiv auseinander gesetzt und halten das auch für einen Trend der Zukunft. Die garantierten Betriebskosten sind nur dann möglich, wenn die Hausverwaltung bereits in der Konzeptionsphase mit ins Boot geholt wird. Des Weiteren sind starke Partner für die Planungs- und Umsetzungssicherheit eine wichtige Grundvoraussetzung. Diese sehr intensive Zusammenarbeit zwischen dem Erbauer und dem Betreiber einer Liegenschaft haben großen Einfluss auf die Nachhaltigkeit einer Immobilie. In diesem Zusammenhang bekommt die Nachhaltigkeit, die sich jetzt nicht nur auf die Energiekosten und Nutzung bezieht, sondern auf die gesamten Betriebskosten einer Immobilie, einen besonderen Stellenwert. Die Betriebskostengarantie ist nicht für jedes Gebäude uneingeschränkt anwendbar. Den größten Mehrwert hat die Betriebskostengarantie bei Gewerbeimmobilien mit einem hohen Entwicklungsstand und einer umfangreichen Haustechnik.

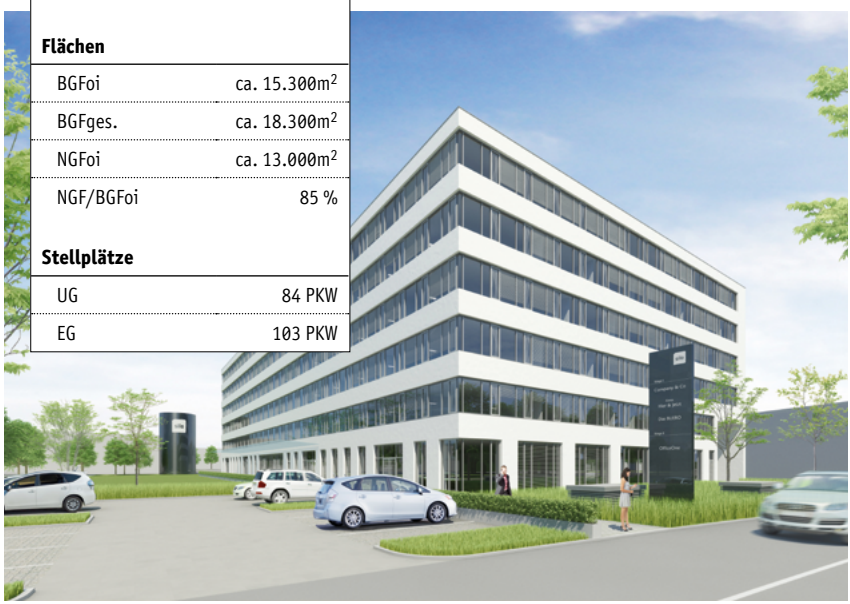
Das Produkt »Betriebskostengarantie« gibt dem Mieter größtmögliche Kos-

tensicherheit, dem Eigentümer (Bauträger, Investor) eine weiteres starkes Vermietungs- bzw. Verkaufsargument und dem Hausverwalter die Möglichkeit, sein Know-how erfolgsrelevant einzusetzen.

Beispiel

Die Hausverwaltung Rustler hat das Produkt Betriebskostengarantie entwickelt. Gemeinsam mit der Erste Group Immorent wird das beim Projekt Silo erstmalig umgesetzt. Das Projekt Silo ist ein Bürogebäude mit ca. 13.000 m² Gesamtmietfläche, das von der Erste Group Immorent entwickelt wurde. Das Gebäude ist ein Klima-Aktiv-Passsivhaus mit einer umfangreichen Haustechnik. Das Objekt ist im November 2014 in Betrieb genommen worden und weist bereits Vollvermietung auf. Für ein Bürogebäude dieser Größe und in dieser Lage (Liesing Offices Lemböckgasse 61) ist das in Zeiten hoher Leerstände im Bereich Büroimmobilien ein hervorragendes Ergebnis. Einer der Erfolgsfaktoren war die Betriebskostengarantie. Die Rustler Gruppe hat in diesem konkreten Beispiel die Betriebskosten mit € 2,68 je m² und Monat garantiert. Dieser Wert wird in den nächsten 10 Jahren nur mit den Verbraucherpreisindex valorisiert und ist somit für alle Mieter klar kalkulierbar.

Planungsstart	12/2009
Baubeginn	12/2012
Flächen	
BGFoi	ca. 15.300m²
BGFges.	ca. 18.300m²
NGFoi	ca. 13.000m²
NGF/BGFoi	85 %
Stellplätze	
UG	84 PKW
EG	103 PKW



Hausverwalterwechsel

MARTIN TROGER

Es kommt aus den unterschiedlichsten Gründen zu einem Hausverwalterwechsel. Oft wird im Zuge einer Veräußerung der Liegenschaft auch gleich die Hausverwaltung gewechselt, da der neue Eigentümer bereits einen Hausverwalter seines Vertrauens hat und mit diesem schon lange geschäftliche Beziehungen pflegt. Bei großen institutionellen Eigentümern ist es durchaus üblich, Verwaltungsverträge in regelmäßigen Abständen neu auszuschreiben und zu vergeben. Auch der Generationenwechsel bei Eigentümern stellt ein gewisses Risiko für den Hausverwalter dar, da die Arbeitsweise bzw. die Qualitätskriterien der Nachfolgegeneration oft eine ganz andere ist, als die des ursprünglichen Eigentümers.

Der häufigste Grund ist sicher die Unzufriedenheit mit der Betreuung der Liegenschaft. Im Bereich der Betreuung ist die Zufriedenheit der Leistung sehr eng mit den handelnden Personen verknüpft. Wie in allen Berufssparten nimmt die Dauer der Unternehmenszugehörigkeit von Mitarbeitern stetig ab. Die Mitarbeiter sind wesentlich flexibler und wo früher während eines Arbeitslebens maximal zwei- bis dreimal der Arbeitgeber gewechselt wurde, ist es heutzutage durchaus keine Seltenheit, den Arbeitgeber alle drei bis fünf Jahre zu wechseln. Das stellt natürlich jeden Hausverwalter vor große Herausforderungen. Zum einen ist eine enge persönliche Beziehung zu den Kunden erwünscht und gefordert und auf der anderen Seite wechselt dieser Mitarbeiter den Arbeitgeber. Das ist ein großes Risiko, auch das Hausverwaltungsmandat zu verlieren.

a) Rechtliche Rahmenbedingungen WE/Schlichtes Eigentum

Verwalterkündigung

Hausverwaltungsmandate können in zwei Bereiche eingeteilt werden. Den Bereich des schlichten Eigentums, wo es in der Regel nur einen Eigentümer, und im Bereich Wohnungseigentum, wo es als Vertragspartner die Wohnungseigentumsgemeinschaft mit unterschiedlicher Anzahl von Wohnungseigentümern gibt. Im schlichten Eigentum mit mehreren Eigentümern sind die Voraussetzungen für den Hausverwalterwechsel wie im Wohnungseigentum auch eine einfache Mehrheit der im Grundbuch eingetragenen Eigentumsanteile gleich, aber die Formvorschriften der Kündigung bzw. Bestellung des Hausverwalters sind wesentlich geringer.

Schlichtes Eigentum

Noch vor wenigen Jahren war es durchaus üblich keinen Hausverwaltungsvertrag zu unterfertigen, sondern die Hausverwaltung wurde mit Unterfertigung der Vollmacht beauftragt. In den letzten Jahren haben sich die Aufgaben eines Hausverwalters wesentlich verändert und sind immer umfangreicher geworden. Aus diesen Gründen ist es jedenfalls anzuraten, einen Hausverwaltungsvertrag in dem alle Leistungen genau beschrieben sind bei der Beauftragung zu erstellen. In diesen Verträgen sind auch die Kündigungsmodalitäten genau beschrieben und es kommt zu keinen Fehldeutungen. Die Kündigungsmodalitäten sind im schlichten Eigentum frei vereinbar. Sinnvoll sind die Kündigungsmöglichkeiten immer mit einer Abrechnungsperiode wie Quartalsende oder Jahresende zu verknüpfen.

Wohnungseigentum

Bei Wohnungseigentumsobjekten schließt in der Regel die Eigentümergemeinschaft aufgrund eines einfachen Mehrheitsbeschlusses den Hausverwaltungsvertrag.

Auflösung und Verlängerung des Vertrages sind in § 21 WEG genau geregelt. Wurde der Hausverwalter auf unbestimmte Zeit bestellt, so können sowohl die Eigentümergemeinschaft, als auch die Hausverwaltung den Vertrag unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende jeder Abrechnungsperiode (§ 34 Abs. 2) kündigen. Wurde ein Hausverwaltungsvertrag auf bestimmte Zeit, mehr als drei Jahre bestellt, so können sowohl die Eigentümergemeinschaft, als auch die Hausverwaltung nach Ablauf von drei Jahren den Vertrag ohne Angabe von Gründen unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende jeder Abrechnungsperiode (§ 34 Abs. 2) kündigen. Ein Hausverwaltungsvertrag kann jederzeit aus wichtigen Gründen von der Eigentümergemeinschaft gekündigt oder bei grober Verletzung der Pflichten des Hausverwalters auf Antrag eines Wohnungseigentümers vom Gericht aufgelöst werden. Wird ein auf bestimmte Zeit geschlossener Hausverwaltungsvertrag nach Ablauf der Vertragsdauer stillschweigend verlängert (§ 863 ABGB), so gilt dies als Verlängerung auf unbestimmte Zeit.

Die Kündigung bzw. Neubestellung einer neuen Hausverwaltung wird mittels Beschluss durchgeführt. Diesen Beschluss kann jeder Wohnungseigentümer, die oder der Eigentümervertreter, durchführen oder die Wohnungseigentümergemeinschaft kann auch durch einen Externen (Rechtsanwalt) vertreten werden.

Jedem Wohnungseigentümer muss die Gelegenheit gegeben werden, an der Beschlussfassung mitzuwirken. Beschlüsse können entweder in der Eigentümerversammlung oder im Umlaufweg gefasst werden, dies kann schriftlich oder mündlich erfolgen. Damit ein Beschluss wirksam wird, ist jedoch immer Vor-

aussetzung, dass die Wohnungseigentümer Gelegenheit hatten, sich über den Beschlussgegenstand zu äußern, auch wenn sie es tatsächlich nicht taten.

Der den Umlaufbeschluss der die Kündigung herbeigeführt hat, muss den Beschluss der Eigentümergemeinschaft an einer deutlich sichtbaren Stelle im Haus anschlagen und jedem einzelnen Wohnungseigentümer schriftlich übermitteln. In dem übersandten Beschluss muss darauf hingewiesen werden, dass für den Beginn der Anfechtungsfrist der Zeitpunkt des Anschlages im Haus entscheidend ist. Ebenfalls angegeben werden muss der Tag des Anschlages und das sich daraus ergebende Ende der Anfechtungsfrist. Die Einspruchsfrist beträgt 1 Monat. Erfolgte eine schriftliche Abstimmung, muss der Durchführende auf Verlangen jedem Wohnungseigentümer über das Stimmverhalten der anderen Wohnungseigentümer Auskunft geben.

b) Entscheidungskriterien bei der Hausverwaltersuche

Wer ist ein guter Hausverwalter und wer ist ein schlechter? Was macht eine gute Hausverwaltung aus? Diese Frage ist nicht so einfach zu beantworten. Die erste Frage bevor sich ein Eigentümer oder eine Wohnungseigentumsgemeinschaft auf die Suche nach einer Hausverwaltung machen sollte lauten: Was erwarte ich von meinem Hausverwalter und welche Leistungen sollten in welcher Qualität erbracht werden? So unterschiedlich die Eigentümerstruktur von Immobilien ist, so unterschiedlich sind die Anforderungen an einen Hausverwalter. Das reicht vom privaten Zinshauseigentümer, der das Zinshaus von seiner Großmutter geerbt hat und bis dato noch nichts mit Immobilien zu tun hatte, über große institutionelle Liegenschaftseigentümer, die absolute Immobilienprofis sind, bis hin zu internationalen Immobilienfonds, die Leistungen weit über eine herkömmliche Hausverwaltung hinaus verlangen. Die Frage, ob guter oder schlechter Hausverwalter hat nicht direkt mit der Größe des Hausverwalters zu tun. Groß heißt nicht immer gut und klein heißt nicht immer schlecht aber auch nicht umgekehrt. Es kommt immer auf die gestellten Anforderungen der Eigentümer an. Jede Größe hat ihre Vorteile und ihre Nachteile, aber es gibt unabhängig von der Größe Grundparameter, die einen guten Hausverwalter von weniger guten unterscheiden.

Die Standardtätigkeiten eines Hausverwalters, wie die Abwicklung von Mieten und Betriebskosten, das Erstellen von Abrechnungen alle Art, einfache Instandhaltungstätigkeiten und vieles mehr müssen ohne Einschränkungen funktionieren. Das sind Grundvoraussetzungen und die Mindestqualität, die jeder Hausverwalter beherrschen muss.

Wesentlich für einen guten Verwalter sind folgende Punkte:

- Erreichbarkeit
- Servicegedanke
- Schnelligkeit
- Transparenz

Erreichbarkeit

Im Informations- und Technologiezeitalter haben sich die Formen des Informationsaustausches stark verändert. Sprechstunden vormittags von 10:00 bis 12:00 Uhr Montag bis Freitag und nachmittags von 14:00 bis 16:00 nur dienstags und donnerstags, gehören nicht mehr in die heutige Zeit. Die Arbeitsweisen vieler Kunden haben sich in den letzen 10 Jahren stark verändert. Die Herausforderung als Hausverwaltung der neuen Generation wird sein, die Probleme bzw. Anfragen der Kunden jederzeit und bestmöglich zu lösen bzw. zu beantworten. Hier gilt es auch für die Zukunft neue Organisationsstrukturen und Arbeitsmodelle zu schaffen, die sehr flexibel und auf den Kunden zugeschnitten sind. Im Hausverwaltungsbereich hat die Hausverwaltung Rustler bereits die Erreichbarkeitszeiten auf 60 Wochenstunden (Montag bis Freitag von 07:00 bis 19:00 Uhr), und im Immobilienservicebereich (Facility Service) auf 168 Wochenstunden (24h/365 Tage) erhöht. Des Weiteren sieht die Hausverwaltung Rustler den Hausverwalter nicht mehr als »Schreibtischtäter«, viel mehr wird er in Zukunft zumindest 50 % seiner Arbeitszeit in den Häusern verbringen und im direkten Kundenkontakt die tägliche Arbeit erledigen.

Servicegedanke

Der Servicegedanke hängt direkt mit der Erreichbarkeit zusammen. Wenn der Hausverwalter nicht erreicht wird, nützt die beste Serviceorientiertheit nichts. Unter Service ist der Umgang mit Auftraggebern, Mietern und anderen Dienstleistern gemeint. Der Hausverwalter ist im klassischen Sinn ein Dienstleister und hat dafür Sorge zu tragen, dass die Wünsche, Probleme oder Beschwerden die an ihn herangetragen werden, umgehend und kompetent gelöst werden. Es existiert ein Spannungsdreieck zwischen Eigentümer, Mieter und Hausverwalter und die große Herausforderung liegt darin, alle, auch wenn die Anliegen oft diametral unterschiedlich sind, so gut wie möglich zu lösen. Um mit solchen Situationen gut umgehen zu können, sollten die Hausverwalter im Umgang mit heiklen Situationen geschult sein. Es gehört viel Erfahrung und Einfühlungsvermögen dazu, oft aussichtslose Problemstellungen zu meistern. In solchen Situationen wirkt eine hohe Serviceorientiertheit deeskalierend und erspart allen Beteiligten, sowohl Eigentümern als auch Mietern, viel Geld und Zeit.

Transparenz und Schnelligkeit

Durch den Fortschritt der Gesellschaft und Technik sind die Ansprüche unserer Kunden gestiegen und damit auch die Anforderungen an den Hausverwalter. Jeder ist praktisch rund um die Uhr online und möchte alle wichtigen Informationen transparent und umgehend zur Verfügung haben. Die klassische Verwaltung weicht einer dynamischen prozessorientierten Dienstleistung. Die Ergebnisse am Ende der Prozesskette einer Tätigkeit sind wichtig, aber auch wie diese erzielt worden sind. Schnelligkeit, Genauigkeit und Kosten spielen eine immer wichtigere Rolle. Tätigkeiten, die nicht offen und transparent sind, werden oft mit großem Misstrauen verfolgt und führen oft zu Unzufriedenheit. Wer ordentliche Dienstleistungen erbringt, hat nichts zu verheimlichen und kann gegenüber seinen Auftraggebern alles offenlegen. Die Hausverwaltung Rustler hat daher mit dem RUSTLER 24/7 Net-Service die Möglichkeit für die Kunden geschaffen, die laufende Tätigkeit des Hausverwalters nachzuverfolgen und wesentliche Informationen auf Knopfdruck zu erhalten. Das wirklich einzigartige daran ist, die Hausverwaltung Rustler stellt nicht nur statische Daten wie Kontostände und Abrechnungen zu Verfügung, sondern der Kunde kann de facto dem Hausverwalter bei seiner Tätigkeit in Echtzeit über die Schulter schauen. Transparenz schafft Vertrauen und Vertrauen ist die Grundvoraussetzung für eine solide Geschäftsbeziehung.

Zukünftige Herausforderungen

Hausverwalter ist ein komplexer Beruf, der ein hohes Know-how in vielen unterschiedlichen Bereichen verlangt und noch nicht den Status in der Gesellschaft besitzt, der ihm eigentlich zustehen würde. Der Hausverwalter kümmert sich um alle Angelegenheiten, die für einen reibungslosen Betrieb einer Immobilie notwendig sind. Dabei sollte nicht die Immobilie im Vordergrund stehen, sondern deren Eigentümer und die Menschen, die darin wohnen bzw. arbeiten. Der moderne Hausverwalter ist nicht nur Ausführender des Eigentümers, sondern sollte auch in der Lage sein, diesem in allen Bereichen wie Steuern, Bau- und Haustechnik sowie wirtschaftliche Entwicklung der Immobilie beratend zur Verfügung zu stehen. Für die Mieter, die wir gleichermaßen als Kunden ansehen, muss der Hausverwalter Anlaufstelle für alle Anliegen sein und diese mit einer hohen Serviceorientiertheit erledigen.

Für die Kunden werden in der Zukunft Erreichbarkeit, Transparenz und Schnelligkeit sowie Serviceorientierung des Hausverwalters bzw. Immobiliendienstleisters die Schlüsselfaktoren darstellen. Die Hausverwaltung Rustler versucht immer proaktiv auf Marktveränderungen zu reagieren und sieht diese Veränderungen als Chance und nicht als Bedrohung. Im Bereich der Hausverwaltung hat sich in den letzten Jahren sehr viel getan und die Kunden werden immer

kritischer. Aus diesem Grund reicht es nicht mehr, Kunden nur zufrieden zu stellen, sondern der Kunde muss durch innovative Produkte und Dienstleistungen begeistert werden. Die Hausverwaltung Rustler ist sicher ein Unternehmen, das versucht neue Wege zu gehen, um sich von der Masse abzuheben.

DI Martin Troger, MBA
Geschäftsführer
Frieda Rustler Gebäudeverwaltung GmbH & Co KG
Telefon + 43 1 89 139
troger@verwaltung.rustler.eu

Steuerrecht für Liegenschaftseigentümer

MICHAEL MÜLLER

Die folgenden Ausführungen stellen einen Überblick wesentlicher steuerlicher Regelungen, die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung betreffend, dar und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Des Weiteren beziehen sie sich vorwiegend auf einkommensteuerpflichtige Personen, als private Eigentümer des »klassischen« Zinshauses und somit nur auf Einkünfte aus der Vermietung von unbeweglichem Vermögen im Sinne des § 28 Abs. 1 Z 1 EStG. Auf besondere Bestimmungen für Liegenschaften im Betriebsvermögen und im Eigentum von Körperschaften im Sinne des Körperschaftsteuergesetzes wird nicht eingegangen, da in den meisten Fällen die steuerlichen Auswirkungen individuell beurteilt werden müssen. Spezielle Regelungen für Wohnungseigentümergemeinschaften werden gesondert behandelt. Umsatzsteuerrechtliche Bestimmungen werden in einem eigenen Abschnitt ausgeführt.

a) Einnahmen und Werbungskosten

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung werden, wie bei den anderen sogenannten außerbetrieblichen Einkunftsarten auch, durch Ermittlung des Überschusses der Einnahmen über die Werbungskosten ermittelt. Die Zuordnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu dieser im Gesetz besonders angeführten Einkunftsart erfolgt subsidiär. Demnach sind auf Liegenschaften, die einem Betriebsvermögen angehören, die Bestimmungen zu der zum Betrieb gehörigen Einkunftsart, das sind Einkünfte aus Gewerbebetrieb, Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft und Einkünfte aus selbstständiger Arbeit, maßgeblich.

i. Einnahmen

Einnahmen liegen entsprechend der Bestimmung des § 15 Abs. 1 EStG dann vor, wenn Geld oder geldwerte Vorteile zufließen. Im Zuge der Ermittlung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung im Sinne des § 28 EStG, gilt demnach der unter dem Begriff »Zuflussprinzip« bekannte Umstand, dass Einnah-

men nur vorliegen, wenn tatsächlich Geld geflossen ist. In unserem Fall sind das im Wesentlichen die erhaltenen Mietzinszahlungen. Die bloße Verpflichtung der Mieter zur Mietzinszahlung bzw. die alleinige Rechnungslegung erzeugt daher noch keine Einnahmen.

Neben dem Mietzins sind auch folgende Entgelte als Einnahmen anzusetzen:

- Werbeflächen, Möbelmiete, Gartenbenützung
- Zahlungen des Mieters anlässlich der Aufgabe eines Mietrechts
- Entgelt für ein Recht auf Untervermietung oder Weitergaberecht
- Mietvorauszahlungen: Leistet der Mieter bei Abschluss des Mietvertrages eine Zahlung, aufgrund welcher er für einen bestimmten Zeitraum keine oder eine entsprechend reduzierte Miete zu bezahlen hat, so liegt eine Mietvorauszahlung vor, welche in voller Höhe zu einem sofortigen Einnahmenzufluss führt. (Im Gegensatz zu einer Mietzinsvorauszahlung liegt ein Mieterdarlehen vor, wenn es sich um eine vom Fortbestand des Mietverhältnisses losgelöste Rückzahlungsverpflichtung mit vereinbarter Laufzeit, Rückzahlungsmodalität und Verzinsung des Darlehens handelt. Die Zinsen bedingen einen Einnahmezufluss nur im Ausmaß der jährlichen Verwohnung. Gewährt ein Mieter dem Vermieter ein zinsenloses Darlehen, welches bei Beendigung des Mietverhältnisses rückzuzahlen ist, so liegt in Höhe des dadurch verschafften Zinsgewinnes ein geldwerter Vorteil und damit eine zusätzliche Mieteinnahme vor.)
- Betriebskosten: Bei mietengeschützten Objekten, die der Verrechnungspflicht nach § 21 MRG unterliegen, können die Betriebskosten auf der Einnahmen- und Ausgabenseite – soweit sie beim Vermieter Durchlaufposten darstellen – außer Ansatz gelassen werden.
- Subventionen: Zur Ermittlung der Absetzung sind die Aufwendungen um die Subventionen zu verringern. Der Restbetrag kann dann nach den einschlägigen Vorschriften abgeschrieben werden.
- Im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind auch Investitionen des Mieters zu erfassen, die dem Vermieter als Eigentümer zukommen. Derartige Vorteile fließen dem Vermieter erst mit der Beendigung des Mietverhältnisses zu, wenn der Mieter zur Vornahme der Investitionen berechtigt, aber nicht verpflichtet ist und daher die Investition regelmäßig bis zur Räumung des Mietobjektes zurücknehmen kann (VwGH 20. 2. 1998, 96/15/0086). Hat sich der Mieter jedoch vertraglich verpflichtet eine Investition zu tätigen, so entsteht die Einnahme bereits zum Zeitpunkt der Fertigstellung der vom Mieter veranlassten Arbeiten. Die Höhe des Vorteiles ergibt sich aus der Gegenüberstellung des Gebäudewertes mit und ohne Mieterinvestitionen im Zeitpunkt des Zuflusses. Die AfA von diesen

Investitionen steht bis zur Übergabe des Mietobjektes dem Mieter zu, danach dem Vermieter.

ii. Werbungskosten

Bei der Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind von den oben bestimmten Einnahmen die sogenannten Werbungskosten in Abzug zu bringen. Werbungskosten sind gemäß § 16 Abs. 1 EStG die Aufwendungen oder Ausgaben zur Erwerbung, Sicherung oder Erhaltung der Einnahmen.
Dies sind insbesondere:

- Zinsen und Finanzierungsnebenkosten
- Rechtsberatung (diese Kosten dürfen aber nicht im Zusammenhang mit dem Kauf stehen)
- Betriebskosten (Versicherung, Hausbesorger, Grundsteuer, Honorare)
- Aufwendungen für Vermietungen (Maklergebühren, Inserate etc.)
- Absetzung für Abnutzung (AfA)
- Erhaltungsaufwendungen, Herstellungsaufwand

Die letzten zwei Punkte beinhalten die wesentlichen Ausgaben- bzw. Aufwandsgruppen. Folglich werden wir auf diese nun genauer eingehen.

iii. Absetzung für Abnutzung (AfA)

Abschreiben kann man nur abnutzbares Anlagevermögen. Liegenschaften, wenn es sich nicht um unbebaute Grundstücke handelt, bestehen regelmäßig aus einem abnutzbaren Gebäudeanteil und aus einem nicht abnutzbaren Grundanteil. Der Grundanteil bleibt folglich bei der Berechnung der AfA außer Ansatz. Die Aufteilung hat idR nach dem Verhältnis der Verkehrswerte von Gebäude einerseits und Grund und Boden andererseits zu erfolgen. Verfügt man über kein Sachverständigengutachten, welches gesonderte Werte für Gebäude und Grundanteil enthält, erfolgt der Ansatz für den auszuscheidenden Anteil für Grund und Boden nach den allgemeinen Erfahrungen der Finanzverwaltung grundsätzlich mit 20 %. Als Basis für die Berechnung der AfA sind die Anschaffungs- und Herstellungskosten heranzuziehen. Im Falle des unentgeltlichen Erwerbs der zu vermietenden Liegenschaft (Schenkung, Erbschaft) ist die AfA vom Rechtsvorgänger (Geschenkgeber) zu übernehmen.

Für den Fall der erstmaligen Nutzung eines vom Steuerpflichtigen bisher privat genutzten Gebäudes für Zwecke der Einkunftserzielung bestehen besondere Regelungen. Es ist zu unterscheiden zwischen:

- Gebäuden, die nach dem 31. 12. 2012 erstmals zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung genutzt werden und die zum 31. 12. 2012 steuerverfangen waren, und

- Gebäuden, die nach dem 31. 12. 2012 erstmals zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung genutzt werden und die zum 31. 12. 2012 nicht (mehr) steuerverfangen waren.

Steuerverfangen zum 31. 12. 2012 sind Gebäude, die nach dem 31. 12. 2002 angeschafft oder hergestellt wurden, nicht steuerverfangen sind Gebäude, die vor dem 1. 1. 2003 angeschafft oder hergestellt wurden.
Für steuerverfangene Gebäude, die nach dem 31. 12. 2012 erstmalig zur Einkünfteerzielung genutzt werden, werden für die Bemessung der AfA die tatsächlichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten zugrunde gelegt.

Für nicht steuerverfangene Gebäude, die nach dem 31. 12. 2012 erstmalig zur Einkünfteerzielung genutzt werden, werden als Basis für die AfA die »fiktiven« Anschaffungskosten zum Zeitpunkt der erstmaligen Nutzung herangezogen. Die fiktiven Anschaffungskosten sind aus der Sicht des Erwerbers nach dem Grundsatz zu ermitteln, was für diesen Erwerb als tatsächlicher Kaufpreis angefallen wäre. Sie können nur im Schätzungsweg auf Grundlage einer Liegenschaftsbewertung ermittelt werden. Die mit der Liegenschaftsschätzung verbundenen Kosten stellen sofort abzugsfähige Werbungskosten dar. Fiktive Anschaffungskosten umfassen auch Nebenkosten. Als fiktive Nebenkosten können aber nur jene Kosten berücksichtigt werden, die bei einem gedachten Erwerb jedenfalls angefallen wären, wie insbesondere die Grunderwerbsteuer, nicht aber Maklergebühren oder Kosten für Inserate. Grundbuchseintragungsgebühren, Unterschriftsbeglaubigungsgebühren oder Firmenbucheintragungsgebühren sind bei tatsächlichem Anfall in der angefallenen Höhe anzusetzen.

Hinsichtlich der Höhe der Grunderwerbsteuer ist zu differenzieren: Abhängig vom konkreten Erwerbsvorgang ist, je nachdem welcher Steuersatz bei einem entgeltlichen Erwerb des betreffenden Grundstückes anzuwenden gewesen wäre (2 % oder 3,5 %), dieser Steuersatz auch für die Ermittlung der fiktiven Anschaffungskosten heranzuziehen.

AfA-Prozentsatz

Bei Gebäuden können ohne Nachweis der Nutzungsdauer jährlich 1,5 % der oben ermittelten AfA-Basis (entspricht einer Nutzungsdauer von 66,7 Jahren) bzw. 2 % des Einheitswertes bei einem Baujahr vor 1915 (entspricht einer Nutzungsdauer von 50 Jahren) abgesetzt werden. Für Gebäude in Leichtbauweise kann ohne Vorlage eines Gutachtens eine AfA von jährlich 4 % angesetzt werden. Dies entspricht einer Nutzungsdauer von 25 Jahren.

Ein höherer AfA-Satz (kürzere Nutzungsdauer) kann nur bei Vorlage eines entsprechenden Gutachtens erreicht werden. Es folgt ein (fiktives) Beispiel zur Berechnung der AfA für eine käuflich erworbene Liegenschaft, mit einem darauf befindlichen Gebäude, welches vor 1915 errichtet wurde:

Beispiel für die Berechnung der AfA

Kaufpreis lt. Vertrag	€	800.000,–
zuzüglich Grunderwerbsteuer	€	28.000,–
zuzüglich Eintragungsgebühr	€	8.000,–
zuzüglich Maklerprovision	€	24.000,–
zuzüglich Rechtsanwaltskosten	€	10.000,–
zuzüglich Notarkosten	€	2.000,–
= Summe Anschaffungskosten	€	872.000,–
minus 20 % für Grund und Boden	€	174.400,–
= AfA-Basis	€	697.600,–
x AfA-Prozentsatz = 2 % jährlich	€	13.952,–

iv. Erhaltungsaufwendungen

Beim Erhaltungsaufwand ist bei Gebäuden, die Wohnzwecken dienen, zu unterscheiden zwischen dem

- Instandhaltungsaufwand, welcher sofort abzusetzen ist, wenn dieser jährlich regelmäßig anfällt – über Antrag kann dieser auf zehn Jahre gleichmäßig verteilt abgesetzt werden, das macht Sinn, wenn durch die Instandhaltungsaufwendungen ein Verlust entsteht, der nicht ausgleichsfähig ist – und dem
- Instandsetzungsaufwand, welcher grundsätzlich zwingend auf zehn Jahre zu verteilen ist.

Nicht immer ist bei der Beurteilung, ob Instandhaltungsaufwand oder Instandsetzungsaufwand vorliegt, von der gleichen Bezugsgröße auszugehen. Die Kriterien der »wesentlichen« Nutzwerterhöhung bzw. »wesentlichen« Nutzungsdauer-Verlängerung haben sich am Vermietungsobjekt zu orientieren.

Instandhaltungsaufwand

Instandhaltungsaufwand liegt vor, wenn es sich um laufende Reparaturarbeiten handelt, die nicht zu einem Austausch von wesentlichen Teilen eines Gebäudes führen, somit beispielsweise

- laufende Wartungsarbeiten
- Reparaturen, auch wenn diese nicht jährlich anfallen, zB Reparatur des Daches oder Reparatur der Heizung
- Ausmalen des Stiegenhauses und der Räume
- Anstreichen von Fenstern sowie Austausch einzelner Fensterflügel
- Austausch von nicht wesentlichen Gebäudeteilen (einzelne Fenster und Türen, einzelne schadhaft gewordene Heizkörper etc.)
- Anstrich der Fassade ohne Erneuerung des Außenverputzes

- Ausbessern des Verputzes etc.
- Erneuerung von Gebäudeteilen infolge höherer Gewalt (zB bei Sturm- und Hagelschäden)

Instandsetzungsaufwendungen

Instandsetzungsaufwand liegt bei Reparaturen oder Austausch von mehr als 25 %, wesentlicher Bauteile eines des Gebäudes vor. Für Wohngebäude sind diese zwingend auf zehn Jahre verteilt abzusetzen, wobei Subventionen vorher abzuziehen sind. Instandsetzungsaufwendungen für Büro- und Geschäftsgebäude können im Jahr der Bezahlung sofort abgesetzt werden.

Die Einkommensteuerrichtlinien erwähnen als Instandsetzungsaufwand u. a.:

- Austausch von (mehr als 25 % des Vermietungsobjektes)
- Fenstern und Türen
- Dach und Dachstuhl
- Stiegen, Zwischenwänden, Zwischendecken
- Unterböden (Estrich statt Holz)
- Aufzugs- und Heizungsanlagen, zB Umstellung einer Zentralheizungsanlage von festen Brennstoffen auf Gas
- Elektro-, Gas-, Wasser- und Heizungsinstallationen
- Trockenlegung von Mauern bzw. Erneuerung des Außenverputzes mit Wärmedämmung
- Energiesparende Investitionen
- Erhöhung des Wärmeschutzes von Fenstern, Türen, Außenwänden, Geschoßdecken, Kellerdecken und Feuermauern
- Einbau einer neuen Eingangstüre unter Verbesserung des Wärme- und Einbruchschutzes

HINWEIS: Bei einem Miethaus sollte immer darauf geachtet werden, in welchen Teilen des Hauses (Wohngebäude oder Geschäftsgebäude) diese Investition getätigt wird. Auf eine entsprechende Dokumentation (Fotos, Kostenvoranschläge, Fakturentrennung etc.) ist zu achten.

v. Herstellungsaufwand

Herstellungsaufwand liegt vor, wenn das Gebäude erweitert (vergrößert), die Raumeinteilung verändert oder die Wesensart des Gebäudes oder eines einzelnen Bestandobjektes verändert wird. Herstellungsaufwand ist grundsätzlich »aktivierungspflichtig«, das bedeutet, der Aufwand ist auf die (Rest-)Nutzungsdauer des Wirtschaftsgutes abzuschreiben.

Als Herstellungsaufwand gelten:

- die Aufstockung eines Gebäudes
- Aufwendungen für die Zusammenlegung von Wohnungen
- Einbau von Hauszentralheizungen, Aufzügen etc.
- Versetzen von Zwischenwänden
- der Einbau von Badezimmern und WCs
- Einbau von Gebäudeteilen an anderen Stellen (Versetzen von Türen, Fenstern etc.)
- Maßnahmen zur Kategorieanhebung (Wohnungsverbesserung) von Wohnungen gemäß § 15 Abs. 1 MRG
- Dachgeschoß-Ausbau: Aufwendungen nach § 4 Abs. 2 Z 5 MRG sind nur solche im Zusammenhang mit der bautechnischen Umgestaltung eines Mietgegenstandes. Ein erstmaliger Dachbodenausbau stellt keine bauliche Umgestaltung eines Mietgegenstandes dar, sondern die Errichtung einer neuen Wohneinheit. Eine begünstigte Absetzung nach § 28 Abs. 3 Z 1 EStG 1988 scheidet daher aus (VwGH 25. 2. 2009, 2006/13/0170).

vi. Begünstigter Herstellungsaufwand

Folgender Herstellungsaufwand kann, anstelle einer Absetzung auf Gebäude-Restnutzungsdauer im AfA-Wege, über Antrag auf 15 Jahre verteilt, beschleunigt abgeschrieben werden (bei Einhebung von Zwangsmieten kann auch eine Absetzung auf zehn Jahre begehrt werden):

- Nützliche Verbesserungsaufwendungen iSd § 3 bis § 5 des MRG: zB Aufzugseinbau, zentrale Waschküche usw. in Gebäuden, in denen die mietrechtlichen Verwendungsbeschränkungen für die Hauptmietzinse gelten,
- öffentlich geförderte Sanierungsmaßnahmen mit Förderung nach dem Wohnhaussanierungsgesetz, dem Startwohnungsgesetz oder nach landesgesetzlichen Wohnhaussanierungsvorschriften (wenn Förderungen aus öffentlichen Mitteln gewährt werden, kürzen diese die Anschaffungs- oder Herstellungskosten),
- Sanierungsaufwendungen aufgrund des Denkmalschutzgesetzes.

HINWEIS: Wenn ein Dachboden mit Neubauförderungsmitteln ausgebaut wird, ist keine begünstigte Teilabsetzung möglich! Wenn Mittel der Wohnhaussanierung zugesichert werden, wäre eine 1/15- oder 1/10-Absetzung zulässig!

vii. Abbruchkosten

Bezüglich der Abbruchkosten eines Gebäudes kommt es auf den Veranlassungszusammenhang der Aufwendungen oder Ausgaben an:

Dient der Abbruch eines (baufälligen) Gebäudes dazu, um auf dem Grundstück ein neues Gebäude zu errichten, das wiederum zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung verwendet wird, stellen die Abbruchkosten (sofort abzugsfähige) Werbungskosten dar.

Dient der Abbruch eines abbruchreifen Gebäudes dazu, um das (allenfalls neu bebaute) Grundstück sodann privat zu nutzen, liegt ein Zusammenhang mit einer künftigen Einnahmenerzielung von vornherein nicht vor und verbietet sich ein Abzug als Werbungskosten schon im Grunde der Bestimmungen der § 16 Abs. 1 und § 20 Abs. 1 EStG.

Dient der Abbruch eines abbruchreifen Gebäudes dazu, das unbebaute Grundstück zu veräußern, sind die Aufwendungen diesem Vorgang zuzuordnen und nur insoweit steuerlich zu beachten, als die Veräußerung (des privaten Wirtschaftsgutes) der Einkommensteuer unterliegt.

viii. Aufwandersatz gem. § 10 MRG

Im Sinne der Bestimmungen des § 10 MRG hat der Mieter die Möglichkeit, für die von ihm getätigten Investitionen einen Ersatzanspruch geltend zu machen. Steuerlich hat der Vermieter die Ersatzleistung an den Mieter – je nach Art der vom Mieter vorgenommenen Investitionen – entweder als sofort abzugsfähige Instandhaltungs- oder als verteilungspflichtigen Instandsetzungs- oder Herstellungsaufwand zu behandeln. Letzterer kann vom Vermieter auf Antrag über zehn Jahre verteilt abgeschrieben werden.

ix. Dachsanierung im Zuge eines Dachgeschoßausbaus

Wenn ein Hauseigentümer den Dachboden ausbaut und im Zuge dessen auch das schadhafte Dach erneuert, so sind diese Kosten nicht Herstellungskosten, sondern stellen Erhaltungsaufwand dar und müssen somit nicht auf die Restnutzungsdauer, sondern können generell auf zehn Jahre abgeschrieben werden. Die Finanzverwaltung ist in diesem Fall großzügig. Man kann hinsichtlich der Dacherneuerung auch dann noch vom Erhaltungsaufwand ausgehen, wenn es im Zuge des Ausbaus zu einer Vergrößerung des nutzungsfähigen Raumes kommt. Beispielsweise ist dies der Fall, wenn das Gebäude gleichzeitig aufgestockt wird. Argumentiert wird, dass aufgrund der Schadhaftigkeit des Daches die Erneuerung mit oder ohne Aufstockung notwendig geworden wäre und somit nicht durch die Aufstockung bedingt war.

Achtung:
Die Kosten für die Gebäudeaufstockung bzw. den DG-Ausbau selbst sind selbstverständlich als Herstellungskosten zu behandeln.

b) Ermittlung der Einkünfte

Die Ermittlung der Einkünfte erfolgt aus der Gegenüberstellung der nach den oben beschriebenen Bestimmungen ermittelten Einnahmen und Werbungskosten. Für die zeitliche Zuordnung der Einnahmen und Werbungskosten gilt das – wie bereits erwähnt – Zufluss-/Abflussprinzip.

Beispiel der Berechnung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung (fiktiv):

Einnahmen (netto ohne Umsatzsteuer)	€	60.000,–
Abzüglich Werbungskosten:		
Absetzung für Abnutzung	€	4.000,–
Teilabsetzbeträge, die auf das laufende Jahr entfallen		
Zehntel (Fünfzehntel von Vorperioden)	€	5.500,–
1/10 Instandsetzung des laufenden Jahres	€	1.500,–
1/15 begünstigter Herstellungsaufwand des laufenden Jahres	€	4.000,–
Instandhaltungen	€	1.500,–
Zinsen	€	3.900,–
Sonstige Kosten (Honorare, Reisekosten etc.)	€	380,–
Ergebnis = Überschuss	€	39.220,–

Im Falle einer Eigennutzung müssen die Ausgaben aliquot gekürzt werden.

i. Liebhaberei, Verlustausgleich

In manchen Fällen ergibt sich aus der Vermietungstätigkeit von Wohnungen und Häusern ein Verlust, der von allfälligen Überschüssen aus anderen Einkünften abgezogen werden kann. Grundsätzlich wird zwischen kleiner Vermietung (Ein- und Zweifamilienhäuser oder Eigentumswohnungen) und großer Vermietung (Miethäuser oder Häuser mit mehr als 3 Wohneinheiten) unterschieden. Wird innerhalb von 20 Jahren (kleine Vermietung) bzw. 25 Jahren (große Vermietung) ab Beginn der Vermietung nicht nachhaltig Gewinn erzielt, wird dies vom Finanzamt nicht als Einkunftsquelle anerkannt. Dies bedeutet, dass die bei einer solchen Tätigkeit anfallenden Verluste weder ausgleichs- noch abzugsfähig sind, sondern steuerlich nicht zu berücksichtigende Kosten der Lebensführung darstellen. Anderseits sind ausnahmsweise auftretende Gewinne steuerlich nicht zu erfassen.

ii. Mietverträge mit Angehörigen (Naheverhältnis)

Mietverträge mit nahen Angehörigen sind auf ihre steuerliche Anerkennung zu untersuchen. Ein Mietverhältnis ist – ungeachtet der zivilrechtlichen Behandlung – steuerlich insbesondere dann nicht anzuerkennen, wenn eine Wohnung vom Hauseigentümer an einen nahen Angehörigen bzw. an eine ihm sonst nahe stehende Person unentgeltlich oder zu einem unangemessen niedrigen, nicht fremdüblichen Mietzins überlassen wird. Hat der Mietvertrag mit einem Angehörigen ursprünglich den Kriterien der Fremdüblichkeit entsprochen, schöpft aber in der Folge der Hauseigentümer nicht die vom MRG zugelassenen Möglichkeiten zur Erhöhung des Hauptmietzinses aus, ist zu prüfen, ob die Wohnung nicht ab diesem Zeitpunkt als Einkunftsquelle ausscheidet.

Achtung:
Schon unregelmäßige Mietzinszahlungen bzw. Stunden der Forderungen von nahen Angehörigen über einen längeren Zeitraum führen zur Versagung der steuerlichen Anerkennung.

Die Vermietung der gemeinsamen Ehewohnung an den Ehegatten/die Ehegattin ist in sämtlichen Varianten steuerlich nicht anzuerkennen.

Wird ein Gebäude von Miteigentümern oder diesen nahe stehenden Personen bewohnt und liegen keine steuerlich zu beachtende Mietverhältnisse (fremdübliche Mietzinsvereinbarungen) zwischen der Miteigentumsgemeinschaft einerseits und den jeweiligen Miteigentümern bzw. diesen nahe stehenden Personen vor, so erfolgt die Nutzung im Rahmen der privaten Lebensführung.

Sämtliche beispielhaft genannte Vermietungssituationen führen zu einem anteiligen (Anteil Nutzfläche) Verlust der Vorsteuerabzugsberechtigung und der Geltendmachung von Werbungskosten, wie im Falle einer Privatnutzung.

c) Übertragung des Gebäudes (oder von Anteilen) durch Schenkung oder Erbschaft

Der Wechsel des Eigentümers kann entgeltlich durch Verkauf und unentgeltlich durch Schenkung und durch Übertragung von Todes wegen erfolgen. Schenkungen erfolgen häufig unter Vorbehalt des Fruchtgenusses. Auch die steuerlichen Folgen dieser Transaktionen, sowohl für den Abgeber, als auch für den Erwerber, werden in diesem Abschnitt näher erläutert. Die Steuerfolgen einer entgeltlichen Liegenschaftsveräußerung (Verkauf) werden aufgrund der seit 1. 4. 2012 geänderten Rechtslage in einem eigenen Kapitel zur Immobilienertragsteuer behandelt.

i. Schenkung

Ein »Verkauf« gilt auch dann als Schenkung, wenn der Kaufpreis wesentlich unter dem Verkehrswert liegt, umgekehrt kann eine »Schenkung« auch als Verkauf gewertet werden, wenn damit hohe Verbindlichkeiten übernommen werden.

ii. Was hat der Geschenknehmer zu beachten?

Grunderwerbsteuer (statt Schenkungssteuer). Als Basis gilt aktuell der 3-fache Einheitswert.

Steuersätze:

- 2 % Im Familienverband (Ehegatte, eingetragener Partner, Lebensgefährte, Kind, Enkelkind, Stiefkind, Wahl- oder Schwiegerkind)
- 3,5 % bei allen übrigen Personen

Die Grunderwerbsteuer und andere Nebenkosten sind ertragssteuerlich nicht absetzbar. Falls zur Vermeidung von »Besonderen Einkünften« eine Umsatzsteuer in Rechnung gestellt wird, ist von diesem Betrag auch eine Grunderwerbsteuer abzuführen.

Fortsetzung der Frist betreffend Steuerverfangenheit des Geschenkgebers

Zur Beurteilung der Steuerverfangenheit für eine Änderung der Nutzung oder der Zuordnung als Alt- oder Neugrundstück im Sinne der Immobilienertragssteuer, gilt der Erwerbszeitpunkt des Geschenkgebers (siehe auch Kapitel a) iii. und Immobilienertragsteuer).

Umsatzsteuer

Falls eine Vorsteuerberichtigung notwendig wird, könnte der Geschenkgeber eine Umsatzsteuer vorschreiben. Der Geschenknehmer sollte prüfen, ob die geplante Nutzung zu steuerpflichtigen Umsätzen führt und damit ein Vorsteuerabzug möglich ist.

Absetzung für Abnutzung (AfA)

Die Absetzung für Abnutzung ist vom Geschenknehmer zu übernehmen, außer im Falle der erstmaligen Vermietung durch den Geschenknehmer. Erfolgte vom Rechtsvorgänger keine durchgehende Vermietung, verlängert sich die verbleibende Restnutzungsdauer um den Zeitraum der Nichtvermietung.

Fortsetzung der restlichen Zehntel- bzw. Fünfzehntel-Absetzungen

Diese gehen auf den Rechtsnachfolger über. Damit einher geht auch die Verpflichtung des Rechtsnachfolgers zur Nachversteuerung der 1/15-Absetzungen bei einem allfälligen Verkauf der Liegenschaft. Im Übertragungsjahr sind die Raten grundsätzlich noch beim Rechtsvorgänger zu berücksichtigen, es kann aber auch eine Aliquotierung erfolgen.

iii. Was hat der Geschenkgeber zu beachten?

Keine Fortsetzung der Zehntel- bzw. Fünfzehntel-Absetzungen

Vorsteuerberichtigung

Auch bei unentgeltlicher Übertragung unter Lebenden kommt es dazu, dass bei in den letzten 10 Jahren entstandenen Anschaffungs-/Herstellungskosten oder Kosten von Generalsanierungen, die damals geltend gemachte Vorsteuer zu berichtigen ist.

Option

Um dieser Vorsteuerberichtigung zu entgehen, besteht auch bei Schenkung die Möglichkeit, eine Umsatzsteuer zu verrechnen. Anders als beim Verkauf sind nur jene Teile der Liegenschaft Bemessungsgrundlage für die Umsatzsteuer, für welche ein Vorsteuerabzug geltend gemacht wurde.

Schenkung mit Vorbehalt des Fruchtgenusses

Um die teilweise nachteiligen steuerlichen Folgen einer Schenkung für den Geschenkgeber zu vermeiden, ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob die Schenkung mit Fruchtgenussvorbehalt die bessere Lösung ist.

Was ist zu beachten?

- Geschenkgeber hat weiterhin die Einnahmen der Liegenschaft zur Verfügung, muss sie aber auch versteuern
- Geschenkgeber kann die Zehntel- bzw. Fünfzehntel-Absetzungen fortsetzen
- Keine Probleme mit Vorsteuerberichtigungen
- Grunderwerbsteuer fällt an

Um dem Geschenkgeber das Recht auf die normale Absetzung zu erhalten, müssen noch zusätzliche Einschränkungen (wie zB »Belastungs- und Veräußerungsverbot«) vorgesehen werden. Dies ist im jeweiligen Einzelfall zu beurteilen.

iv. Übertragung von Todes wegen

Was ist zu beachten?

- Erbe kann AfA und Zehntel- bzw. Fünfzehntel-Absetzungen fortführen (siehe Kapitel Schenkung c) i.)
- Keine Vorsteuerberichtigung
- Grunderwerbsteuerpflicht

v. Änderung der Nutzwerte (Wohnungseigentum)

Im Zuge von Wohnungseigentumsbegründungen werden in vielen Fällen die Miteigentumsanteile vorläufig festgesetzt und in der Folge kommt es nach

Abschluss diverser Arbeiten (Dachgeschoßausbau etc.) zur Neufestsetzung der Nutzwerte und damit zu einer Verschiebung der grundbücherlichen Anteile. Diese Anteilsverschiebungen erfolgen in der Regel unentgeltlich.

Trotz Unentgeltlichkeit führt diese Anteilsverschiebung zur Grunderwerbsteuerpflicht. Basis für die Berechnung ist der anteilige dreifache Einheitswert.

d) Änderung der Nutzungsform

Änderungen der Nutzungsformen können, aber müssen nicht im Rahmen eines Verkaufs einer Liegenschaft erfolgen. Im Folgenden sollen die steuerlichen Auswirkungen beispielhaft erläutert werden.

Für den Fall der erstmaligen Nutzung eines vom Steuerpflichtigen bisher privat genutzten Gebäudes für Zwecke der Einkunftserzielung bestehen besondere Regelungen. Es ist zu unterscheiden zwischen:

- Gebäuden, die nach dem 31. 12. 2012 erstmals zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung genutzt werden und die zum 31. 12. 2012 steuerverfangen waren, und
- Gebäuden, die nach dem 31. 12. 2012 erstmals zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung genutzt werden und die zum 31. 12. 2012 nicht (mehr) steuerverfangen waren.

Steuerverfangen zum 31. 12. 2012 sind Gebäude, die nach dem 31. 12. 2002 angeschafft oder hergestellt wurden, nicht steuerverfangen sind Gebäude, die vor dem 1. 1. 2003 angeschafft oder hergestellt wurden.

Für steuerverfangene Gebäude, die nach dem 31. 12. 2012 erstmalig zur Einkünfteerzielung genutzt werden, werden für die Bemessung der AfA die tatsächlichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten zugrunde gelegt.

Für nicht steuerverfangene Gebäude, die nach dem 31. 12. 2012 erstmalig zur Einkünfteerzielung genutzt werden, werden als Basis für die AfA die »fiktiven« Anschaffungskosten zum Zeitpunkt der erstmaligen Nutzung herangezogen (siehe Punkt a) iii.)

i. Erstmalige Vermietung bei unentgeltlichem Erwerb

Bei unentgeltlichem Erwerb wird der Rechtsvorgänger in die Prüfung ab wann erstmalige Vermietung vorliegt miteinbezogen, sodass in der Regel keine fiktiven Anschaffungskosten geltend gemacht werden können und die AfA des Rechtsvorgängers fortgesetzt werden muss.

ii. Eigennutzung einer bisher vermieteten Liegenschaft (Beendigung der Vermietungstätigkeit)

- Zehntelabsetzungen für Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen können fortgesetzt werden
- Absetzungen für Herstellungsaufwendungen können nicht weitergeführt werden
- Vorsteuern für Anschaffungs-/Herstellungskosten sowie Großreparaturen müssen berichtigt werden

e) Umsatzsteuer

Der Umsatzsteuer unterliegen entgeltliche Lieferungen und sonstige Leistungen, die von einem Unternehmer im Inland erbracht werden. Die Vermietung und Verpachtung von Liegenschaften und Liegenschaftsteilen ist im Sinne des Umsatzsteuergesetzes eine sonstige Leistung, dem Vermieter wird Unternehmereigenschaft zugedacht. Das Inlandsprinzip zielt im Bereich der Umsatzsteuer bei Vermietung und Verpachtung auf die Lage der Liegenschaft im Inland ab. Umsätze im Bereich der Vermietung und Verpachtung von inländischen Liegenschaften sind somit steuerbar, worunter man die grundsätzliche Anwendbarkeit des UStG versteht.

Umsätze im Rahmen des Verkaufs von Grundstücken und Liegenschaften sowie auch die Vermietung und Verpachtung solcher sind jedoch unecht steuerbefreit. Eine Ausnahme von der Steuerbefreiung stellt die Vermietung von Wohnraum dar, woraus sich wiederum die Umsatzsteuerpflicht für Wohnungsvermietungen ergibt – die diesbezügliche gesetzliche Regelung ist tatsächlich ein wenig unübersichtlich. Es verbleibt demnach die unechte Umsatzsteuerbefreiung für Verkaufsumsätze von Liegenschaften und die Vermietung von Räumlichkeiten und Liegenschaften, die nicht Wohnzwecken dienen. Jeder Steuerpflichtige hat jedoch die Möglichkeit, für die oben erwähnten umsatzsteuerbefreiten Bereiche einen Antrag auf Regelbesteuerung zu stellen und somit Umsatzsteuer zu verrechnen, um in den Genuss der Vorsteuerabzugsberechtigung zu gelangen. Seit 2012 ist diese Möglichkeit wiederum, vom Steuerpflichtigen nicht direkt beeinflussbar, eingeschränkt worden. Voraussetzung für die Option zur Steuerpflicht ist seitdem, dass der Mieter von nicht zu Wohnzwecken dienenden Grundstücken oder Teilen von Grundstücken (demnach auch Räumlichkeiten wie Büros, Lager, Geschäftslokale oder Kfz-Stellplätzen), diese »nahezu ausschließlich« für die Erzielung von Umsätzen nutzt, die den Vorsteuerabschluss nicht ausschließen. Dies umfasst jedenfalls Mieter wie Banken, Versicherungen, Ärzte usw. Die Regelung ist auf alle nach dem 31. 12. 2012 beginnenden Mietverhältnisse anzu-

wenden. Als neuer Mietbeginn zählt auch der Wechsel der Person des Vermieters, obwohl das Mietverhältnis automatisch auf den Erwerber übergeht, wie dies im Falle der Veräußerung einer Liegenschaft der Fall ist. Die Konsequenzen hieraus werden weiter unten genauer beschrieben.

Da im Immobilienbereich regelmäßig im Rahmen von Investitionen große Vorsteuerbeträge anfallen, die meisten Mieter von Geschäftsräumlichkeiten »nahezu ausschließlich« Tätigkeiten nachgehen, die sie selbst zum Vorsteuerabzug berechtigen und im Bereich der Wohnraummiete zwingend Umsatzsteuer, ausgenommen die Kleinunternehmerregelung kommt zur Anwendung, zu verrechnen ist, machen die meisten Immobilienbesitzer von der Option zur Regelbesteuerung Gebrauch. Auch im Falle der Kleinunternehmerregelung (Umsätze bis max. € 30.000,–) besteht die Möglichkeit zur Option auf Regelbesteuerung, um vorsteuerabzugsberechtigt zu werden. Wir werden daher im Folgenden, insbesondere auch bei der Erklärung des Steuertarifs, nur auf den Fall der Umsatzsteuerverrechnung näher eingehen.

i. Soll-Ist-Besteuerung

Ist-Besteuerung bedeutet, dass die Umsatzsteuerpflicht erst zum Zeitpunkt der Bezahlung des Umsatzes (der Miete) entsteht – siehe Zufluss-/Abfluss-Prinzip, Soll-Besteuerung bedingt die Steuerpflicht bereits zum Zeitpunkt der Rechnungslegung (Mietzinsvorschreibung).

Wenn der Gesamtumsatz in einem der beiden vorangegangenen Kalenderjahre nicht mehr als € 110.000,– betragen hat, ist die Umsatzsteuer nach vereinnahmten Entgelten (Ist-Besteuerung) abzuführen. Durch einen entsprechenden Antrag beim Finanzamt kann jedoch die Soll-Versteuerung gewählt werden. Liegt der Umsatz jährlich über € 110.000,–, ist die Soll-Besteuerung zwingend.

ii. Steuersätze

Vermietung von Grundstücken zu sonstigen Zwecken (Büro, Geschäft usw.)	0 %
oder bei Option auf Regelbesteuerung	20 %
Vermietung zu Wohnzwecken	10 %
Vermietung für Campingzwecke	10 %
Beherbergung in eingerichteten Wohn-Schlafräumen	0 %
Garagen und Parkplätze (auch als Nebenleistung)	20 %
Maschinen und Betriebsanlagen	20 %
Wärmelieferung (auch als Nebenleistung)	20 %
(0 % bei Vermietung zu sonstigen Zwecken ohne Abgabe einer Optionserklärung)	
Vermietung an Diplomaten (echte Steuerbefreiung)	0 %
Leistungen der Wohnungseigentümergemeinschaften für zu Wohnzwecken genutzte Anteile	10 %

iii. Vermietung an Mieter mit unechter Steuerbefreiung

Wie oben bereits erwähnt, besteht bei Mietverträgen, die nach dem 31. 8. 2012 abgeschlossen wurden und Objekte betreffen, die nicht vom Vermieter selbst aufgrund einer Baubewilligung vor dem 1. 9. 2012 errichtet wurden, keine Optionsmöglichkeit zur Regelbesteuerung und somit keine Möglichkeit zum Vorsteuerabzug, wenn der Mieter nicht »nahezu ausschließlich«, das bedeutet weniger als 95 %, Umsätze in einem Bereich tätigt, die ihn selbst zum Vorsteuerabzug berechtigt. Dies sind neben allen umsatzsteuerbefreiten Berufsgruppen wie Ärzte, Dentisten, Banken, Versicherungsgesellschaften, Kleinunternehmer ohne Option usw. auch Unternehmer, die neben ihrer Haupttätigkeit Einkünfte erzielen, für die sie keine Umsatzsteuer verrechnen (müssen/dürfen) und diese mehr als 5 % des Gesamtumsatzes ausmachen. Vorstellbar wäre hier beispielsweise eine Sachverständigentätigkeit bis € 30.000,– Umsatz (Kleinunternehmer), dessen Gesamtumsatz unter 95 % des Sachverständigenumsatzes liegt.
Hat der Vermieter daher sein Gebäude nicht selbst errichtet oder errichten lassen, wie dies bei allen gekauften bebauten Liegenschaften der Fall ist, verliert er daher den anteiligen Vorsteuerabzug für die an oben genannte Personen neu vermieteten Flächen. Da die Finanz auch Liegenschaftsverkäufe und damit Wechsel in der Person des Vermieters als Neu-Abschluss von Mietverträgen wertet, muss man nun insbesondere auch beim Kauf/Verkauf beispielsweise eines Zinshauses auf die Mieterstruktur achten, um nicht anteilige Vorsteuerabzugsberechtigungen zu verlieren. Darüber hinaus besteht beim tatsächlichen Neuabschluss eines Mietvertrages mit betroffenen Personen die Möglichkeit, den Hauptmietzins entsprechend zu erhöhen, um den Schaden aus dem Verlust des Vorsteuerabzugs zu kompensieren. Beim Eintritt in einen bestehenden Mietvertrag durch den Kauf der Liegenschaft ist das nicht mehr möglich.

f) Wohnungseigentum im Steuerrecht

Die Wohnungseigentümergemeinschaft ist Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes. Diese erbringt Leistungen an die jeweiligen Wohnungseigentümer. Als »Unternehmer« ist die Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) zum Vorsteuerabzug berechtigt. Basis für die Berechnung sind die an die WEG erbrachten Leistungen, welche dann von dieser an die einzelnen Wohnungseigentümer weiter verrechnet werden. Bei Wohnungsnutzung stellt dies in der Regel einen steuerlichen Vorteil dar, da für Wohnungsnutzung 10 % Umsatzsteuer abzuführen ist, bei den meisten Leistungen jedoch 20 % vom Finanzamt als Vorsteuer rückgefordert werden können.

Beispiel

- Dachreparatur kostet € 10.000,– + 20 % Ust brutto € 12.000,–
- € 2000,– an Vorsteuer werden vom Finanzamt zurückbezahlt
- Der Wohnungseigentümer zahlt dann (anteilig) € 10.000,– zuzügl. 10 % Ust gesamt daher € 11.000,– daher Ersparnis € 1000,–

Bemessungsgrundlage	Umsatzsteuer	Anmerkung
Beiträge zur Rücklage	Nein	sind Ansparungen
Reparaturen (Erhaltung) eigenfinanziert oder aus Rücklage	Ja – 10/20 %	Nicht die Ansparung, nur der Aufwand ist umsatzsteuerbar
Verbesserungen (Herstellung), eigenfinanziert oder aus Rücklage	Ja – 20 %	Kein begünstigter Steuersatz, auch bei Wohnungsnutzung
Darlehensrückzahlungen für WEG Sanierungs- oder Verbesserungsaufwendungen	Ja – 10/20 %	Aus Annuitätenleistungen: Zinsen abzgl. Subventionen Ust-pflichtig. Kapitalanteil nicht, da bereits bei Leistungserbringung USt-pflichtig
Betriebskosten	Ja – 10/20 %	Stiegenhauslicht, Versicherungsprämie usw.
Heizkosten	Ja – 20 %	Energiekosten, Wartung, ...
Warmwasser	Ja – 10/20 %	Bei gemeinsamer Heiz- und Warmwasserzentrale
Vermietung (Hausbesorgerwohnung, Flächen etc.)	Ja – 10/20 %	Normaler Vermieterumsatz
Aufwandersatz für Fahrzeug-Abstellplatz (Garage) im Zubehör-WE oder als selbstständiges WE	Ja – 20 %	auch für selbstnutzende Wohnungseigentümer
Versicherungsvergütung	Nein	Schadenersatz nicht steuerbar, Minderaufwand
Waschmarkenerlöse	Nein	sind Ansparungen
Kreditzinsen, Bankspesen etc.	Ja – 10/20 %	Zinsen und Spesen für Darlehen im Rahmen der Weiterverrechnung des Reparaturfonds
Darlehensrückzahlungen für Errichtung der WE-Objekte	Nein	sind Kaufpreisraten, Verwalter leitet bloß an Bank weiter
Habenzinsen	Nein	reduzieren allfällige Sollzinsen, Bankspesen etc.; Guthabenzinsen stellen Ansparungen dar, nicht steuerbar

i. Vermietungserlöse der Wohnungseigentumsgemeinschaft

Wenn die WEG aus der Vermietung allgemeiner Teile Vermietungserlöse erzielt, wie beispielsweise bei der Vermietung einer ehemaligen Hausbesorgerwohnung, hat die WEG Umsatzsteuer an das Finanzamt abzuführen. Der einzelne Wohnungseigentümer muss den anteiligen Vermietungserlös als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung dem Finanzamt bekannt geben.

ii. Vermietete oder betrieblich genutzte Eigentumswohnung

Einkommensteuer

Jeder Wohnungseigentümer hat die Einkünfte aus der Vermietung einer Eigentumswohnung in seine Einkommensteuererklärung aufzunehmen. Eine allenfalls vor der Wohnungseigentumsbegründung gemeinsame Feststellung der Einkünfte (Hausgemeinschaftserklärung) ist gem. § 188 Abs. 4 BAO nicht mehr zulässig, wenn hinsichtlich aller Grundstücksanteile Wohnungseigentum besteht.

Zahlungen des Wohnungseigentümers an die Wohnungseigentümergemeinschaft sind, soweit es sich um Betriebskosten, Zinsen u.a. handelt, ertragssteuerrechtlich zu beachten. Nach Ansicht der Finanzverwaltung sind jedoch die Beiträge zum »Instandhaltungsfonds« (Rücklagen gem. § 16 WEG) noch nicht steuerlich wirksam, vielmehr darf erst bei Verausgabung durch die Wohnungseigentümergemeinschaft (aus dem Rücklagentopf heraus) der Aufwand anteilig für die vermietete oder betrieblich genutzte Eigentumswohnung (Geschäftslokal) geltend gemacht werden.

Umsatzsteuer

Ist der Wohnungseigentümer Unternehmer iSd UStG, demnach zum Vorsteuerabzug berechtigt, kann er die von der Wohnungseigentümergemeinschaft in Rechnung gestellte Umsatzsteuer als Vorsteuer abziehen. Da als Bemessungsgrundlage für die Leistungen der Wohnungseigentümergemeinschaft deren Nettoaufwendungen gelten, wird der genaue Vorsteuerbetrag idR erst im Zuge der USt-Jahreserklärung feststellbar sein (Information durch die Hausverwaltung).

g) Immobilienertragsteuer

Im Zuge des Stabilitätsgesetzes 2012 wurde die bis dahin gültige Einkommensbesteuerung von Liegenschaftsveräußerungen im Rahmen der Spekulationsfrist durch die Immobilienertragsteuer ersetzt. Als Stichtag für das Inkrafttreten wurde der 1. 4. 2012 bestimmt. Die Spekulationsfrist von grundsätzlich zehn Jahren wurde abgeschafft. Daher unterliegen ab 1. 4. 2012 grundsätzlich sämtliche Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken der Einkommensteuerpflicht. Davon ausgenommen sind im Wesentlichen nur als Hauptwohnsitz dienende Liegenschaften und selbst hergestellte Gebäude.

Die bisherige zehnjährige Spekulationsfrist hat aber noch insofern Bedeutung, als für die Veräußerung von sogenannten »Alt-Grundstücken«, das sind die meisten vor dem 31. 3. 2002 angeschafften Grundstücke, nur eine moderate Einkommensteuer von 3,5 % des Veräußerungserlöses anfällt. Einen Sonderfall im Rahmen der »Alt-Grundstücke« stellen Liegenschaften dar, deren Flächenwidmung nach dem 31. 12. 1987 und nach der letzten Anschaffung von Grünland in Bauland umgewidmet wurde. In diesen Fällen wird der Veräußerungsgewinn mit 15 % besteuert. Von der Besteuerung ganz ausgenommen bleiben weiterhin insbesondere der Hauptwohnsitz des Veräußerers sowie selbst hergestellte Gebäude.

Wie sich die Steuer für den Normalfall der Veräußerung der als »Neu-Grundstücke« bezeichneten Liegenschaften errechnet und wie man zu den oben erwähnten Steuersätzen von 3,5 % bzw. 15 % gelangt, wird im Folgenden detailliert beschrieben:

i. Höhe des Steuersatzes

Einkünfte aus der Veräußerung von Grundstücken ab 1. 4. 2012 unterliegen einem besonderen Steuersatz von 25 % – gleich dem Steuersatz der Kapitalertragssteuer – und wirken nicht progressionserhöhend für das Resteinkommen. Werden die anderen laufenden Einkünfte des Steuerpflichtigen niedriger als durchschnittlich mit 25 % besteuert, so kann auf Antrag der niedrigere Tarifsteuersatz angewendet werden (Regelbesteuerungsoption). Die Regelbesteuerungsoption kann nur für sämtliche (betriebliche und außerbetriebliche) Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen ausgeübt werden, die dem besonderen Steuersatz von 25 % unterliegen.

ii. Ermittlung des Veräußerungsgewinns

Der Veräußerungsgewinn wird durch die Differenz zwischen Veräußerungserlös und den Anschaffungskosten ermittelt. Der Veräußerungserlös ist dabei immer in tatsächlicher Höhe des Kaufpreises, inklusive etwaiger übernommener Lasten, anzusetzen. Für die davon abzuziehenden Anschaffungskosten ist zu unterscheiden zwischen

- Neu-Grundstücken – hier werden die tatsächlichen Anschaffungskosten, gegebenenfalls inflationsbereinigt abgezogen – und
- Alt-Grundstücken – hier sind pauschale, gesetzlich festgelegte Teile des Kaufpreises als Anschaffungskosten anzusetzen.

Alt-Grundstücke sind Liegenschaften, die am 31. 3. 2012 noch steuerverfangen waren, somit deren Spekulationsfrist entsprechend der alten Rechtslage, vor dem Stabilitätsgesetz, noch nicht abgelaufen ist. Neu-Grundstücke sind alle Liegenschaften, für die dies nicht zutrifft.

iii. Veräußerungsgewinn bei Neu-Grundstücken

Die Bemessungsgrundlage, Kaufpreis abzüglich der ursprünglichen Anschaffungskosten, wird ab einer Dauer zwischen Anschaffung und Weiterveräußerung von über 10 Jahren, jährlich um 2 % Inflationsabschlag, maximal jedoch 50 % reduziert. Der gegebenenfalls um den Inflationsabschlag verminderte Veräußerungsgewinn ist noch um die Kosten für die Mitteilung an das Finanzamt und für die Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer zu kürzen und dann mit dem besonderen Steuersatz von 25 % zu versteuern.

Beispiel: Verkauf einer Liegenschaft (Neu-Grundstück) nach 15 Jahren

Ein Grundstück mit Ferienhäuschen wurde im Herbst 2005 um € 150.000,– gekauft und wird im Frühjahr 2020 um € 200.000,– veräußert. Der Mehrerlös beträgt somit € 50.000.

Das Grundstück wurde vor 15 Jahren angeschafft. Somit wird der Veräußerungsgewinn um den Inflationsabschlag iHv 10 % (fünf Jahre; pro Jahr 2 %) reduziert. Es werden nur € 45.000 (€ 50.000 minus € 5.000) versteuert. Der um den Inflationsabschlag verminderte Veräußerungsgewinn (€ 45.000) ist mit 25 % zu versteuern, das ergibt eine Steuerbelastung von € 11.250.

iv. Veräußerungsgewinn bei Alt-Grundstücken

Im Zuge der Ermittlung des Veräußerungsgewinns von Grundstücken, die vor dem 31. 3. 2002 angeschafft wurden und damit am 31. 3. 2012 nicht mehr steuerverfangen waren, werden als Anschaffungskosten pauschale, prozentuelle Abschläge vom Verkaufspreis, als Anschaffungskosten abgezogen:

- Im Normalfall, hierunter versteht man die Veräußerung von Alt-Grundstücken deren Flächenwidmung nach dem 31. 12. 1987 nicht von Grünland in Bauland umgewidmet wurde, werden die Anschaffungskosten pauschal mit 86 % des Veräußerungserlöses abgezogen. Der zu versteuernde Veräußerungsgewinn beträgt daher, 100 %–86 % somit 14 % des Veräußerungserlöses. Wendet man den Steuersatz von 25 % auf den Veräußerungsgewinn in Höhe von 14 % des Verkaufspreises an, erhält man die oben erwähnten 3,5 % Steuerbelastung – 25 % von 14 % sind 3,5 %.
- Erfolgte nach dem 31. 12. 1987 – und nach dem letzten entgeltlichen Erwerb – eine Änderung der Widmung von Grünland in Bauland, werden die Anschaffungskosten pauschal statt mit 86 % nur mit 40 % des Veräußerungserlöses angesetzt. Der zu versteuernde Veräußerungsgewinn beträgt daher, 100 %–40 % somit 60 % des Veräußerungserlöses. Wendet man den Steuersatz von 25 % auf den Veräußerungsgewinn in Höhe von 60 % des Verkaufspreises an, erhält man die oben erwähnten 15 % Steuerbelastung –25 % von 60 %, das sind 15 %.

In beiden Fällen kann auf Antrag des Steuerpflichtigen die Ermittlung des Veräußerungserlöses auch unter Zugrundelegung der tatsächlichen (und gegebenenfalls adaptierten) Anschaffungskosten für das Grundstück erfolgen (Regel-Einkünfteermittlung).

Beispiel: Verkauf eines Alt-Grundstücks ohne Umwidmung
Ein Ferienhäuschen wurde 1990 um € 120.000 gekauft und wird im Herbst 2013 um € 180.000,– veräußert. Der Mehrerlös beträgt somit € 60.000,–. Da das Grundstück vor dem 31. 3. 2002 angeschafft wurde, beträgt die Steuerbelastung effektiv 3,5 % vom Veräußerungserlös, das sind € 6.300,–. Die Anschaffungskosten werden pauschal mit 86 % des Veräußerungserlöses angesetzt, die tatsächlichen Anschaffungskosten von € 120.000,– und der daraus resultierende tatsächliche Veräußerungsgewinn von € 60.000,– sind irrelevant.

Beispiel: Verkauf eines umgewidmeten Alt-Grundstücks
Ein Grundstück wurde 1984 um € 8.000,– erworben, 1997 wurde es von Acker in Bauland umgewidmet, im Sommer 2013 wurde es um € 150.000,– veräußert. Die tatsächlichen Anschaffungskosten sind auch in diesem Fall außer Ansatz zu lassen. Allein vom Verkaufspreis werden pauschal 40 % als Anschaffungskosten abgezogen, sodass ein fiktiver Veräußerungsgewinn von € 90.000,– verbleibt, welcher mit 25 % zu versteuern ist. Die daraus errechnete Steuerbelastung von € 22.500,– entspricht exakt 15 % des Verkaufspreises.

v. Steuerbefreiungen

vi. Hauptwohnsitzbefreiung
Eigenheime und Eigentumswohnungen samt Grund und Boden (bis 1.000 m²) fallen nicht unter die Steuerpflicht nach § 30 EStG, wenn sie dem Veräußerer durchgehend

- seit der Anschaffung, mindestens aber seit zwei Jahren oder
- für mindestens fünf Jahre innerhalb der letzten zehn Jahre vor der Veräußerung

als Hauptwohnsitz gedient haben und in beiden Fällen der Hauptwohnsitz aufgegeben wird.

Beim veräußerten Gebäude muss es sich um ein Eigenheim, ein Wohnhaus mit nicht mehr als zwei Wohnungen, oder eine Eigentumswohnung handeln.

vii. Herstellerbefreiung

Steuerfrei sind, wie bisher auch, Gewinne aus der Veräußerung eines selbst hergestellten Gebäudes. Ein selbst hergestelltes Gebäude liegt vor, wenn der Steuerpflichtige das (finanzielle) Baurisiko hinsichtlich der Errichtung des Gebäudes trägt. Selbst hergestellt ist ein Gebäude auch dann, wenn es durch einen beauftragten Unternehmer errichtet wurde, der Eigentümer aber das Risiko allfälliger Kostenüberschreitungen zu tragen hatte. Eine Ausnahme von der Herstellerbefreiung kommt insoweit zum Tragen, als das Gebäude innerhalb der letzten zehn Jahre der Erzielung von Einkünften gedient hat.

viii. Steuerermittlung, Steuereinhebung

Die Einhebung und die Abfuhr der Immobilienertragsteuer erfolgt im privaten Bereich analog zur Grunderwerbsteuer durch Notare oder Rechtsanwälte. Die im Wege der Selbstberechnung vom Parteienvertreter auf Grundlage der Angaben des Veräußerers berechnete und abgeführte Immobilienertragsteuer ist, wie die Kapitalertragsteuer, grundsätzlich endbesteuert. Das bedeutet, es besteht keine Verpflichtung mehr, die Einkünfte aus dem Veräußerungsgeschäft in die Einkommensteuererklärung aufzunehmen. Wie bei der Kapitalertragsteuer ist aber eine freiwillige Aufnahme in die Steuererklärung unter Beibehaltung des besonderen Steuersatzes von 25 % möglich. Das ist insbesondere dann vorteilhaft, wenn aus einer Grundstücksveräußerung ein Verlust anfällt und dieser mit dem Veräußerungsgewinn aus einer anderen Grundstücksveräußerung ausgeglichen werden soll. Ein Verlustausgleich ist zur Hälfte auch mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zulässig.

Zum Schluss möchte ich noch auf die zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses aktuelle Debatte zu einer Steuerreform hinweisen. Aus heutiger Sicht wird sich die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer im Schenkungs- und Erbschaftsbereich ändern und die Immobilienertragssteuer soll erhöht werden. Auch im Bereich der Absetzung für Abnutzung (AfA) sind Änderungen geplant.

Da jedoch noch keine entsprechenden Gesetzbeschlüsse vorliegen, wurde die aktuelle Rechtslage dargestellt. Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne nach Gesetzesbeschluss den geänderten Artikel elektronisch. Anfragen bitte an office@rustler.eu.

Michael Müller
Geschäftsführer Rustler Gruppe GmbH
Telefon + 43 1 904 2000
mueller@rustler.eu

Ausgewählte Rechtsfragen aus dem MRG und WEG für Eigentümer und Mieter

WERNER LOOS

Der folgende Beitrag behandelt Rechtsfragen, wie sie in der täglichen Praxis eines Immobilienverwalters regelmäßig auftreten und immer wieder die Gerichte beschäftigen. In den Vorauflagen dieses Buches hat Dr. Wolfgang Dirnbacher derartige Fragen in gekonnt fachlicher wie auch pointierter und einprägsamer Weise beantwortet. Wie Sie wissen, ist er leider viel zu früh von uns gegangen und haben wir damit nicht nur einen allseits anerkannten und hoch geschätzten Wohnrechtsexperten verloren, sondern im Speziellen die Hausverwaltung Rustler einen sehr beliebten langjährigen leitenden Mitarbeiter.

Nun wird mir die Ehre zuteil, Ihnen, sehr geehrte Leserinnen und Leser, ausgewählte Rechtsfragen für Eigentümer und Mieter zu präsentieren. Dabei wurde die schon in den Vorauflagen gewählte Systematik von Frage und Antwort beibehalten. Wenn Ihnen die eine oder andere Frage bekannt vorkommen sollte, liegt es an der nach wie vor bestehenden Aktualität, weshalb sie von der Vorauflage übernommen und aktualisiert wurde. Berücksichtigt wurde ferner die quasi in letzter Minute vor Drucklegung des Werkes in Kraft getretene Wohnrechtsnovelle 2015, BGBl I 100/2014. Die hier präsentierten Lösungen entsprechen der aktuellen Judikatur des Obersten Gerichtshofes (OGH), der sich mit den meisten hier behandelten Fragen in der jüngeren Vergangenheit auseinanderzusetzen hatte.

Gliederung

Mietrecht

i. Anwendung des MRG – Voll- und Teilanwendung, Ausnahmen
ii. Erhaltung
iii. Mieterrechte und Verwendungszweck
iv. Investitionen durch Vermieter oder Mieter und Investitionsersatz
v. Geschäftsraummiete – Veräußerung und Verpachtung, Mieterwechsel

vi. Mietzins
vii. Kaution
viii. Betriebskosten
ix. Befristung
x. Kündigung und Räumung
xi. Mietzinsminderung

Wohnungseigentumsrecht
i. Wohnungseigentumsobjekte, Verfügungsrechte und Nutzwerte
ii. Willensbildung und Beschlussfassung
iii. Eigentümergemeinschaft
iv. Erhaltung und Verbesserung
v. Abrechnung und Rücklage
vi. Verteilungsschlüssel

Mietrecht

i. Anwendung des MRG – Voll- und Teilanwendung, Ausnahmen

? ***Ich bin Eigentümer von zwei Liegenschaften, auf denen ein in der Natur einheitliches Betriebsgebäude errichtet ist, in dem sich neben einem bereits an einen Dritten vermieteten Objekt mehrere große, baulich nicht getrennte Objekte befinden. Eine Mieterin mietete zunächst einen Teil an und erst zu einem späteren Zeitpunkt auch weitere Flächen, die in weiterer Folge baulich abgetrennt und untervermietet werden sollten. Dazu ist es jedoch nicht gekommen. Nun möchte ich den Mietvertrag gerne aufkündigen, da meiner Ansicht nach die Ausnahmebestimmung des § 1 Abs 2 Z 5 MRG erfüllt ist und der Mietvertrag nicht in den Anwendungsbereich des MRG fällt. Trifft dies zu?***

Der OGH hat sich bereits wiederholt mit der Frage, was als selbstständiges Objekt im Sinne der genannten Ausnahmebestimmung zu verstehen ist, befasst und dazu einen nach der Verkehrsauffassung selbstständigen und in sich baulich abgeschlossenen Teil eines Gebäudes für notwendig erachtet. Grundsätzlich kommt es daher auf die selbstständige Vermietbarkeit getrennt zugänglicher Räume an, soweit es sich dabei nicht um üblicherweise vorhandene Nebenräume handelt (vgl. OGH vom 5. 8. 2008, 8 Ob 87/08i mwN).

Maßgeblich ist der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, nachträgliche Änderungen können weder zu einer Verschlechterung noch zu einer Verbesserung der Rechtsstellung des Mieters führen (RIS-Justiz RS0079363). Die Ausnahme vom

Vollanwendungsbereich des MRG ist grundsätzlich nicht zu vermuten (RIS-Justiz RS0069235). War im maßgeblichen Zeitpunkt der Vermietung ein selbstständig vermietbarer Raum auch tatsächlich genutzt oder vermietet, zählt dieser nach der Verkehrsauffassung dann nicht mehr zu einer anderen vermieteten Wohnung (RIS-Justiz RS0112564 [T3]).
Der § 1 Abs 2 Z 5 MRG ist nach seinem eindeutigen Wortlaut dahingehend auszulegen, dass es lediglich auf die Anzahl der selbstständig vermietbaren Objekte, nicht aber auf deren Größe, ankommt. Die gegenteilige Beurteilung würde einen Wertungswiderspruch bedeuten, nämlich dass dann große Geschäftsräumlichkeiten unter das MRG fallen würden, kleine Geschäftslokale dagegen nicht. Es würde dann vielmehr ein Wertungswiderspruch durch einen anderen ersetzt und der ebenfalls intendierten Stoßrichtung der Mietrechtsnovelle 2001, nämlich eine gewisse Liberalisierung des Mietrechts zu bewirken, nicht Rechnung getragen. Es ist daher hier im Sinne der bisherigen Rechtsprechung nach der Verkehrsauffassung zu entscheiden, wie viele selbstständig vermietbare Objekte im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags vorhanden waren.
In Ihrem Fall ist der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 2 Z 5MRG somit erfüllt und unterliegt das Mietverhältnis nicht dem MRG. (OGH vom 30. 5. 2011, 2 Ob 169/10g)

? ***In meinem Haus befinden sich im Erdgeschoß ein Geschäftslokal und eine Wohnung. Eine weitere Wohnung im Obergeschoß wurde im Jahr 1964 durch Aufstockung des Gebäudes geschaffen und im Jahre 2007 an den jetzigen Mieter vermietet. Gilt hier der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 2 Z 5 MRG oder unterliegt das Mietverhältnis dem Kündigungsschutz des MRG?***

Beim Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 2 Z 5 MRG spricht eine am Wortlaut des Gesetzes orientierte Auslegung für ein engeres Verständnis der Bestimmung dahin, dass davon nur »Dachbodenausbauten« im eigentlichen Sinn, nicht aber Aufstockungen erfasst sind. Mit einer »Aufstockung« bezeichnet man im Bauwesen die Hinzufügung eines oder mehrerer zusätzlicher Stockwerke bzw. Vollgeschoße auf ein schon bestehendes Gebäude. Im Unterschied zum Dachgeschoßausbau geht es dabei nicht um den Innenausbau eines bereits vorhandenen Dachraums innerhalb der Kubatur eines Gebäudes, sondern um eine Erhöhung. Es wird zusätzlich Raum geschaffen und die Bruttogrundfläche des Gebäudes erhöht, ohne dass weitere Flächen überbaut werden müssten. Nach den Materialien zur Wohnrechtsnovelle 2006 (WRN 2006) sollte im ursprünglichen Ministerialentwurf durch eine Neufassung der Ausnahmeregelung klargestellt werden, dass ein Dachbodenausbau nicht schon dadurch zum Verlust der Ausnahme führt, dass die Kubatur verändert wird oder das Haus eine Aufstockung erfährt. Es sollte also deutlich gemacht werden, dass auch ein mit einem Dachbodenausbau verbundener Aufbau eines Hauses den Privilegierungstatbestand

erfüllt. Diese Überlegungen des historischen Gesetzgebers fanden im Gesetzeswortlaut jedoch nur teilweise Niederschlag. § 1 Abs 2 Z 5 MRG idF WRN 2006 spricht – insoweit unverändert – nur von »nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffenen« Räumen. Demgegenüber spricht die den Teilanwendungsbereich des MRG regelnde Bestimmung des § 1 Abs 4 Z 2 MRG von Mietgegenständen, die durch den »Ausbau eines Dachbodens oder einen Aufbau aufgrund einer nach dem 31. Dezember 2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind«. Nach den Übergangsbestimmungen der WRN 2006 gilt § 1 Abs 4 Z 2 MRG für Mietgegenstände, die durch einen nicht mit einem Dachbodenausbau verbundenen Aufbau neu errichtet wurden, und für Mietverträge, die nach dem 30. 9. 2006 geschlossen werden (§ 49e Abs 2 Z 1 MRG idF WRN 2006). Ein gleiches Verständnis des »Dachbodenausbaus« im Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 2 Z 5 MRG und im Teilanwendungsbereich des § 1 Abs 4 Z 2 MRG ist keineswegs zwingend. Einerseits handelt es sich bei § 1 Abs 2 MRG um einen Vollausnahmetatbestand. Die dort erfassten Tatbestände fallen also aus dem Schutz des MRG überhaupt heraus, was von vornherein ein eingeschränktes Verständnis dieser Regelung nahelegt. Andererseits entsprechen die beiden Bestimmungen einander keineswegs völlig. Sie unterscheiden sich nicht nur durch den Wortlaut, sondern auch durch das nur in § 1 Abs 4 Z 2 MRG enthaltene Kriterium der nach dem 31. 12. 2001 erteilten Baubewilligung.

Durch die Regelung des § 1 Abs 4 Z 2 MRG sollte ein Anreiz für weitere Dachbodenausbauten gesetzt werden, der zu einer Erhöhung des Wohnungsangebots und damit letztlich zu einem Sinken der Mieten führen sollte (JAB 854 BlgNR 21. GP). Diese Ratio lässt aber keine sicheren Rückschlüsse auf die Behandlung bereits vor dem 31. 12. 2001 (hier: 1964) vorgenommener Aufstockungen zu. In Anbetracht des Gesetzeswortlauts und des dargelegten Meinungsstandes zur früheren Fassung des § 1 Abs 4 Z 2 MRG besteht nach Auffassung des OGH für eine Subsumtion von echten Aufstockungen, bei denen die Kubatur wesentlich erhöht und das Dach gerade nicht erhalten bleibt, unter den Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 2 Z 5 MRG keine Grundlage.

Daher ist eine vor dem 31. 12. 2001 durch Aufstockung gewonnene zusätzliche Wohnung bei der Beurteilung des Ausnahmetatbestands des § 1 Abs 2 Z 5 MRG mitzuzählen und ist keine Vollausnahme gegeben. (OGH vom 11. 10. 2010, 6 Ob 140/10x)

? *Fällt die Vermietung eines Rohdachbodens mit dem Zweck, dass ihn der Mieter in eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit ausbaut, in die Voll- oder Teilausnahme vom MRG?*

Die Mietrechtsnovelle 2001 (in Kraft getreten mit 1. 1. 2002) hat mit § 1 Abs 4 Z 2 MRG einen neuen Teilausnahmetatbestand geschaffen, der (neben fertig

gestellten Dachgeschoßausbauten) auch die Vermietung des Rohdachbodens zum Zweck des Ausbaus in eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit umfasst. Wenn die Vermietung nach dem 31. 12. 2001 erfolgt ist bzw. erst in Zukunft erfolgt, liegt eine Teilausnahme vom MRG vor (daher Unanwendbarkeit vor allem der Mietzinsbildungsvorschriften und der zwingenden Erhaltungspflichten des Vermieters nach § 3 MRG). Andernfalls kann die Vermietung zur Gänze den Bestimmungen des MRG unterliegen; eine Vollausnahme liegt jedenfalls nicht vor.

? ***Ich habe mein Einfamilienhaus im Jahr 1999 zunächst befristet bis 2004 vermietet, das Mietverhältnis wurde danach stillschweigend fortgesetzt. Nun möchte ich es gerne aufkündigen, da meiner Meinung nach der Kündigungsschutz aufgrund der Regelung des § 1 Abs 2 Z 5 MRG nicht anwendbar ist. Trifft dies zu?***

Leider nicht. Mit der Mietrechtsnovelle 2001 wurden Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbstständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten vom Teilausnahmebereich des MRG heraus- und in den Vollausnahmebereich aufgenommen. Diese Änderung trat am 1. 1. 2002 in Kraft und gilt nach § 49d Abs 2 MRG ausdrücklich (nur) für Mietverträge, die nach dem 31. 12. 2001 geschlossen wurden. Nach Abs 4 der zitierten Bestimmung ist im Übrigen die Mietrechtsnovelle 2001 ab dem 1. 1. 2002 auch auf Mietverträge anzuwenden, die vor ihrem Inkrafttreten geschlossen worden sind.

Aus dem Zusammenhalt dieser Übergangsregelungen ergibt sich, dass der hier zu beurteilende Mietvertrag nur dann aus dem Anwendungsbereich des MRG herausfallen würde, wenn er als nach dem 31. 12. 2001 abgeschlossen zu qualifizieren wäre. Tatsächlich ist er aber vor diesem Datum abgeschlossen worden, nur die stillschweigende Vertragserneuerung erfolgte nach diesem Zeitpunkt. Mangels besonderer Vereinbarung bleiben in einem solchen Fall die Bestimmungen des ursprünglichen Vertrags (abgesehen von dessen Dauer) aufrecht. Hinsichtlich aller anderen Vertragsbestandteile bleibt es daher beim ursprünglichen Vertrag. Die stillschweigende Verlängerung eines Bestandvertrags selbst ist daher nicht als Mietvertrag anzusehen, der im Sinne der zitierten Übergangsregelung nach dem 31. 12. 2001 abgeschlossen worden wäre. Mietverträge über Einfamilienhäuser, die vor diesem Zeitpunkt geschlossen und nach diesem Zeitpunkt stillschweigend verlängert wurden, fallen somit weiterhin (nur) in den Teilanwendungsbereich des MRG im Sinne der Fassung des § 1 MRG vor der Mietrechtsnovelle 2001. (OGH vom 13. 10. 2009, 1 Ob 180/09s)

? ***Die von mir gemietete Wohnung liegt in einem Gebäude mit zwei selbstständigen Wohnungen, weiters gibt es einen grundsätzlich vermietbaren Keller-***

raum, den der Hauseigentümer aber für eigene Zwecke nützt. Handelt es sich bei dem Haus nun um eine Vollausnahme gemäß § 1 Abs 2 Z 5 MRG?

An sich dürfte das Gebäude nicht mehr als zwei selbstständig vermietbare Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten aufweisen. Der OGH sieht allerdings das Vorhandensein typischer Nebenräume nur bei tatsächlicher Fremdvermietung als schädlich für den Ausnahmetatbestand an. Der Mietvertrag unterliegt daher nicht den Bestimmungen des MRG (siehe noch zur alten Teilausnahme OGH vom 16. 6. 2009, 10 Ob 27/09g; OGH vom 29. 4. 2003, 5 Ob 76/03t).

? ***Ich möchte ein Grundstück vermieten mit der Abrede, dass der Mieter darauf ein Gebäude errichtet. Unterliegt dieser Mietvertrag den Bestimmungen (insbesondere den Regelungen über den Kündigungsschutz) des MRG?***

Das kommt darauf an, ob – abhängig von Art und Konfiguration des zu errichtenden Gebäudes – auf die Mietverträge der im Gebäude gelegenen Objekte das MRG anwendbar ist bzw. sein wird. Ist dies der Fall, ist auch auf Ihr Mietverhältnis das MRG anwendbar. Die Errichtung eines Gebäudes mit mehr als zwei selbstständig verwendbaren Objekten führt zur analogen Anwendbarkeit des MRG und damit auch des Kündigungsschutzes (OGH vom 22. 10. 2008, 7 Ob 174/08s). Im Übrigen gilt dies nach der Judikatur auch dann, wenn das Gebäude im Eigentum des Mieters verbleibt, also als Superädifikat errichtet wird.

? ***Wenn ich an mein altes Haus ein Geschäftsobjekt anbaue (also einen Zubau errichte), kann ich dieses neu geschaffene Mietobjekt dann zum freien Mietzins vermieten? Und was wäre der Fall, wenn ich neben dem alten Gebäude überhaupt ein neues errichte?***

Die Wohnrechtsnovelle 2006 (in Kraft getreten mit 30. 9. 2006) hat mit § 1 Abs 4 Z 2a MRG abermals (wie schon davor die Mietrechtsnovelle 2002) einen neuen Teilausnahmetatbestand geschaffen, nämlich für Mietverträge über Mietgegenstände, die durch einen Zubau auf Grund einer nach dem 30. 9. 2006 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind. Die neu geschaffenen Räumlichkeiten können daher zum freien Mietzins vermietet werden.

Dasselbe gilt auch für die Errichtung eines Neubaus. In diesem Zusammenhang schadet es nicht, wenn sich Alt- und Neubau auf einem Grundbuchskörper befinden und zwischen beiden Gebäuden Verbindungen (etwa durch Zwischentrakte, gemeinsame Abwasserleitungen usw.) bestehen. Es ist daher auch bei der Neuerrichtung eines Gebäudes (neben einem vorhandenen alten) der Tatbestand der Teilausnahme gemäß § 1 Abs 4 Z 1 MRG erfüllt. Allerdings darf sich im neuen Gebäude kein Altbestand befinden; es dürfen daher keine Räume erhalten bleiben und weiterverwendet werden (OGH vom 26.05.1999, 5 Ob 134/99p).

? ***Das Gebäude, in dem meine Eigentumswohnung liegt, wurde nach dem 2. Weltkrieg aus Mitteln des Wohnhaus-Wiederaufbau-Fonds (§ 15 WWG) errichtet. Kann ich die Wohnung zum freien Mietzins vermieten oder gelangt das Mietrechtsgesetz zur Anwendung?***

Grundsätzlich handelt es sich bei Wohnungseigentumsobjekten in einem nach dem 2. Weltkrieg erbauten Gebäude um eine Teilausnahme gemäß § 1 Abs 4 Z 3 MRG. Davon gibt es aber Ausnahmen, die nicht unmittelbar dem Text des MRG entnommen werden können, sondern sich aus dem Förderungsrecht ergeben. Wenn die Wohnung (oder auch nur dieser dienende allgemeine Teile der Liegenschaft) unter Zuhilfenahme von Mitteln des WW-Fonds errichtet wurde(n), ergibt sich direkt aus dem Förderungsrecht (§ 15 WWG 1954) die Vollanwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes. Demnach dürfte für die Wohnung im Vermietungsfall nur der angemessene (und nicht der freie) Mietzins begehrt werden. Zum selben Ergebnis gelangt man im Fall einer Förderung nach dem WFG 1968. (OGH vom 4. 9. 2001, 5 Ob 115/01z).

? ***Für die Errichtung meines Hauses vor rund 40 Jahren wurden öffentliche Wohnbauförderungsmittel in Anspruch genommenen, die inzwischen zur Gänze zurückbezahlt sind. Gilt das Objekt nun als ungefördert und ist die Teilausnahme nach § 1 Abs 4 Z 1 MRG erfüllt?***

Leider nicht. Die Rückzahlung der Förderung führt nicht in die Teilausnahme. Der zitierte Ausnahmetatbestand ist schon dann nicht erfüllt, wenn auch nur ein einzelner Mietgegenstand im Gebäude unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet worden ist. Daher sind auch seinerzeit nicht geförderte Büros im Haus keineswegs als Teilausnahmen anzusehen (vgl. OGH vom 23. 2. 1999, 5 Ob 37/99y und OGH vom 24. 6. 1997, 5 Ob 240/97y).

? ***Bei der Errichtung unserer Reihenhausanlage wurden für einige Häuser öffentliche Förderungsmittel in Anspruch genommen, die anderen Gebäude sind hingegen frei finanziert worden. Fallen die nicht gefördert errichteten Häuser in die Teilausnahme des MRG?***

Unter einem Reihenhaus ist ein Einfamilienhaus, das in fortlaufender Reihe mit anderen gleichartigen ein- oder mehrgeschoßigen Mehrfamilienhäusern verbunden ist, zu verstehen, wobei die Teilhäuser gemeinsame Zwischen- und Brandwände besitzen und zu einem einzigen Hauskörper zusammengefasst sind. Ausgehend von diesem Verständnis, ist es nach der Judikatur geboten, die Häuser auch in rechtlicher Hinsicht getrennt zu beurteilen. Die Vermietung eines nicht geförderten Reihenhauses erfolgt dann im Rahmen einer Teilausnahme; sofern die Baubewilligung nach dem 30. 6. 1953 erteilt worden ist (OGH vom 14. 5. 2002, 5 Ob 65/02y; ebenso OGH vom 26. 5. 2010, 7 Ob 54/10g betreffend eine Doppel-

wohnhausanlage, deren Errichtung teilweise mit öffentlichen Mitteln gefördert worden ist). Ob allenfalls sogar – selbst bei geförderten Reihenhäusern – der Vollausnahmetatbestand des § 1 Abs 2 Z 5 MRG (für Ein- und Zweiobjekthäuser) zur Anwendung gelangt, ist nach wie vor ungeklärt.

? ***Ich besitze mehrere Wohnungen und möchte diese vermieten. Mir ist bekannt geworden, dass es für die Mietvertragsgestaltung einen Unterschied macht, ob ich als Unternehmer im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes anzusehen bin oder als Privater. Nach welchen Kriterien erfolgt hier die Beurteilung?***

Für den Unternehmerbegriff des KSchG ist kein bestimmtes Mindestmaß an geschäftlicher Tätigkeit erforderlich, sondern nur die Regelmäßigkeit und Methodik der ausgeübten Tätigkeit maßgeblich. Eine bestimmte Betriebsgröße des Unternehmens, ein Mindestkapital oder eine sonstige Mindestorganisation ist nicht erforderlich. Maßgeblich ist nur, dass sich eine selbstständige wirtschaftliche Tätigkeit in Bezug auf das konkrete Rechtsgeschäft als unternehmerisch darstellt, weil die Beurteilung als Verbrauchergeschäft nur vom funktionellen Verhältnis zwischen den Vertragsparteien abhängt.

Als Unternehmer im Sinne des KSchG ist ein Bestandgeber dann anzusehen, wenn er dritte Personen beschäftigt, eine Mehrzahl dauernder Vertragspartner (zB eine Mehrzahl von Mietverträgen) vorhanden ist, die eine nach kaufmännischen Grundsätzen geführte Buchhaltung erforderlich machen, und/oder längerfristige Vertragsbindungen bestehen und die Einschaltung von anderen Unternehmen oder Erfüllungsgehilfen erforderlich und somit eine dauernde Organisation vorhanden ist. Als annähernde Richtzahl für die Mehrzahl von Vertragspartnern wurde von der Rechtsprechung angenommen, dass der private Hauseigentümer (noch) als Verbraucher anzusehen ist, wenn in seinem Haus nicht mehr als fünf Mietgegenstände in Bestand gegeben werden (vgl. RIS-Justiz RS0065317 [T1]). Allein deshalb aber, weil sich jemand keiner Hilfsperson oder keines Erfüllungsgehilfen bedient, ist er umgekehrt auch nicht zwingend als Verbraucher anzusehen. Letztlich sind jeweils die Umstände des Einzelfalls im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zu berücksichtigen. Allerdings kommt Ihnen bei Beginn Ihrer Tätigkeit die Jungunternehmer-Regelung des § 1 Abs 3 KSchG zugute, nach der Geschäfte dann nicht zum Betrieb des Unternehmens gehören, wenn sie eine natürliche Person vor Aufnahme des Betriebes ihres Unternehmens zur Schaffung der Voraussetzungen dafür tätigt. (OGH vom 24. 1. 2013, 2 Ob 154/12d)

ii. Erhaltung

? ***Die Wohnrechtsreform 2015 (WRN 2015; BGBl I 100/2014) hat die Erhaltungspflichten des Vermieters in einigen Bereichen neu geregelt. Was besagt die neue Regelung nun genau?***

Die WRN 2015 ist zwar eine kleine Novelle gewesen, in ihrer praktischen Bedeutung hat sie jedoch große Auswirkungen auf die Erhaltungspflichten des Vermieters betreffend Wärmebereitungsgeräte gebracht.

Nach der neuen Bestimmung des § 3 Abs 2 Z 2a MRG umfasst die Erhaltungspflicht des Vermieters nun auch Arbeiten, die zur Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten in den Mietgegenständen des Hauses erforderlich sind.

Die kurz vor Beschlussfassung des Gesetzes vorgenommene Einschränkung auf mitvermietete Geräte bedeutet, dass Mieter, die während eines laufenden Mietverhältnisses ein Wärmebereitungsgerät selbst eingebaut haben, dieses auch selbst erhalten müssen; dasselbe gilt für defekte Geräte, die der Mieter vor Inkrafttreten der Novelle auf eigene Kosten reparieren oder tauschen ließ, für solche steht dem Mieter gegenüber dem Vermieter kein rückwirkender Aufwandersatzanspruch während des aufrechten Mietverhältnisses gemäß § 1097 iVm § 1036 ABGB zu (Investitionsansprüche des Mieters gemäß § 10 MRG und § 1097 iVm § 1037 ABGB nach Auflösung des Mietverhältnisses bleiben aber grundsätzlich unberührt).

Diese Regelung gilt grundsätzlich nur für den Vollanwendungsbereich des MRG, jedoch wurde – leider aber weder im ABGB noch im MRG, sondern nur im Text der Novelle selbst – auch für den Teilanwendungsbereich (gemäß § 1 Abs 4 MRG) bestimmt, dass die Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 1096 Abs 1 ABGB durch vertragliche Vereinbarungen nicht ausgeschlossen oder eingeschränkt werden kann, soweit es sich um die Erhaltung einer mitvermieteten Heiztherme, eines mitvermieteten Warmwasserboilers oder eines sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgerätes in einer Wohnung handelt. Während § 3 MRG für den Vollanwendungsbereich nicht zwischen Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten unterscheidet, gilt die für den Teilausnahmebereich des MRG beschlossene Änderung des § 1096 ABGB nur für Wohnungen.

Korrespondierend zu der Änderung in § 3 MRG wurde nun durch eine Ergänzung des § 8 Abs 2 Z 1 MRG dem Mieter die Pflicht auferlegt, das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder durch von diesem beauftrage Personen auch zwecks Erhaltung einer mitvermieteten Heiztherme, eines mitvermieteten Warmwasserboilers oder eines sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgerätes zu dulden.

Nach den erläuternden Bemerkungen zur Regierungsvorlage trifft den Mieter nach wie vor die Pflicht zur Wartung von derartigen Wärmebereitungsgeräten (es sei denn, es wurde zu Gunsten des Mieters im Mietvertrag eine andere Regelung getroffen). Insofern wird der Erfüllung der Wartungspflichten durch den Mieter in Zukunft große Bedeutung zukommen.

Da die Pflicht des Vermieters zur Erhaltung derartiger Wärmebereitungsgeräte nun aufgrund des Gesetzes besteht, wurde der in § 16 Abs 2 Z 3 MRG vorgesehene Zuschlag zum Richtwertmietzins für die freiwillige Übernahme dieser Erhaltungspflichten durch den Vermieter gestrichen. Nach den erläuternden Bemerkungen zur Regierungsvorlage kann kein Zuschlag zum Mietzins gewährt werden, wenn der Vermieter zu diesen Erhaltungsmaßnahmen nun schon von Gesetzes wegen verpflichtet ist.

Aufgrund der Übergangsbestimmung des § 49g MRG gelten die neuen Änderungen ab 1. 1. 2015 und sind auch in gerichtlichen Verfahren anzuwenden, die an diesem Tag bereits anhängig, aber noch nicht rechtskräftig entschieden worden sind. Ausdrücklich wurde im Gesetz bestimmt, dass die Novelle auch auf Mietverträge anzuwenden ist, die vor dem genannten Stichtag abgeschlossen worden sind; somit gilt sie auch für Altmietverhältnisse.

Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass die neue Regelung auch in das WGG aufgenommen und dort der § 14a Abs 2 WGG um eine neue Ziffer 2a mit identem Wortlaut ergänzt wurde.

? ***Einer meiner Mieter verlangt von mir, dass ich seine Klimaanlage repariere. Der Mietvertrag liegt im Vollanwendungsbereich des MRG und bezüglich solcher Dinge haben wir darin nichts vereinbart. Er stützt seine Aufforderung auf die Erhaltungspflichten des Vermieters gemäß § 1069 ABGB. Trifft diese Ansicht zu?***

Eine subsidiäre Geltung des § 1096 Abs 1 erster Satz ABGB hinsichtlich der Erhaltungspflichten wird von der jüngsten Judikatur – im Gegensatz zur bisherigen jahrzehntelangen Rechtsprechung – aufgrund der Systematik und des Wortlauts der Bestimmung des § 3 MRG abgelehnt. § 3 MRG ist eine Spezialnorm, die im Bereich der Erhaltung eine vollständige und andere Regelung trifft als die dadurch partiell verdrängte Generalnorm des § 1096 ABGB. § 3 Abs 1 letzter Satz MRG, wonach »im Übrigen § 1096 ABGB unberührt bleibt«, reduziert den Anwendungsbereich dieser Bestimmung damit eindeutig auf jenen Inhalt, der nicht die Erhaltung regelt. Denn diese ist von der Bestimmung des § 3 MRG vollständig erfasst. Hingegen gilt § 1096 Abs 1 zweiter Satz ABGB über die Mietzinsminderung – als von § 3 MRG unberührt – auch im Vollanwendungsbereich des MRG (RIS-Justiz RS0124632).

Demgegenüber sind die Erhaltungspflichten des Mieters gemäß § 8 MRG strit-

tig, jedenfalls aber durch den Gesetzeswortlaut so eingeschränkt, dass sie keineswegs schon dort beginnen, wo die zwingenden Erhaltungspflichten des Vermieters enden. Dazwischen existiert somit im Vollanwendungsbereich des MRG ein so genannter »Graubereich«, in dem weder der Vermieter erhaltungs- noch der Mieter instandhaltungspflichtig sind. Die WRN 2015 hat diesbezüglich eine Änderung gebracht, diese gilt jedoch nur für mitvermietete Heizthermen, Warmwasserboiler oder sonstige Wärmebereitungsgeräte, nicht aber für Klimaanlagen oder andere Anlagen. Allerdings stehen dem Mieter Mietzinsminderungsansprüche bis zur Herstellung eines vertragskonformen Zustands zu; und zwar unabhängig davon, wer letztlich die nötigen Erhaltungsarbeiten tatsächlich erbringt.

? ***Kann ich im Hinblick auf diese Konsequenz (vgl. oben) dann nicht am besten gleich im Mietvertrag vereinbaren, dass den Mieter umfassende Erhaltungspflichten (ausgenommen für Thermen u.s.w.) treffen?***

Nein, das ist nicht (mehr) möglich. Nach der 2. Verbandsklageentscheidung (OGH vom 27. 3. 2007, 1 Ob 241/06g) ist die »generelle« Überwälzung von Erhaltungspflichten unwirksam. Gleichzeitig ist es einem Vermieter verwehrt, sich angesichts dieser Judikatur auf eine diesbezügliche Regelung in einem noch vor der zitierten Entscheidung abgeschlossenen Mietvertrag zu berufen bzw. auf einer solchen Regelung weiterhin zu bestehen. Inwieweit einem Mieter im Mietvertrag über § 8 MRG hinausgehende Erhaltungspflichten auferlegt werden können, ist bis jetzt weder durch Gesetzgebung noch Judikatur geklärt.

? ***Wie ist die Überbindung von Erhaltungspflichten auf den Mieter bzw. die Abbedingung der Erhaltungspflichten des Vermieters nach § 1096 ABGB, der ja eine dispositive Norm ist, außerhalb des Vollanwendungsbereiches des MRG zu sehen?***

Zunächst ist im Hinblick auf die WRN 2015 festzuhalten, dass gemäß Art. 4 § 1 BGBL I 100/2014 bei Wohnungsmietverträgen, die den Teilanwendungsbereich des MRG unterliegen, die Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 1096 ABGB durch vertragliche Vereinbarung nicht ausgeschlossen oder eingeschränkt werden kann, soweit es sich um die Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, Wasserboilern oder sonstigen Wärmebereitungsgeräten handelt; diese Erhaltungspflichten sind somit zwingend (leider findet sich die gesetzliche Grundlage weder im ABGB noch im MRG, sondern nur im Text der Novelle selbst.

Im Übrigen hängt die Antwort auf Ihre Frage davon ab, ob das Konsumentenschutzgesetz anzuwenden ist. Wenn Sie als Unternehmer im Sinne des KSchG anzusehen sind – was von der Judikatur regelmäßig bei Vermietung von mehr als 5 Wohnungen angenommen wird; siehe dazu weiter oben – gelangen auf die

abgeschlossenen Mietverträge auch die Bestimmungen des KSchG zur Anwendung (sofern natürlich der Mieter als Verbraucher oder aber als Jungunternehmer zu qualifizieren ist; vgl. unten).
Der OGH sieht die Erhaltungspflichten gemäß § 1096 ABGB als Gewährleistungspflichten an (was in der Lehre nicht unumstritten ist), mit dem Ergebnis, dass sie gemäß § 9 Abs 1 KSchG nicht zu Lasten des Verbrauchers (Mieters) abgeschwächt oder gar abbedungen bzw. Gewährleistungspflichten des Vermieters nicht auf den Mieter überbunden werden können. Da es bei der Voll- und Teilausnahme vom MRG keine Mietzinsbildungsvorschriften gibt, kann der zu erwartende Erhaltungsaufwand nur bei Kalkulation des Mietzinses berücksichtigt werden (OGH vom 11. 10. 2006, 7 Ob 78/06f).
Ist das KSchG nicht anwendbar, kann eine Überbindung der Erhaltungspflichten auf den Mieter grundsätzlich schon erfolgen. Eine derartige Vereinbarung ist als Mietzinsvereinbarung zu qualifizieren, die jedenfalls bei freier Mietzinsbildung zulässig ist. Eine solche Vereinbarung über die Erhaltungspflicht könnte allenfalls wegen Verletzung besonderer gesetzlicher Bestimmungen (zB Sittenwidrigkeit im Sinne des § 879 ABGB; Verkürzung über die Hälfte nach § 934 ABGB) als unwirksam angefochten werden (so jüngst OGH 19. 6. 2013, 3 Ob 47/13b; vgl. auch OGH vom 11. 10. 2012, 1 Ob 176/12g: in dem dieser Entscheidung zugrundeliegenden Fall wurden sämtliche Erhaltungspflichten, auch betreffend allgemeine Teile des Hauses inklusive Garten samt Einfriedung sowie Installationen und die Außenhaut des Gebäudes, auf den Mieter überwälzt und hat sie auch ernste Schäden sowie das Dach des Hauses umfasst).
Bezüglich der Anwendung des KSchG ist ergänzend festzuhalten, dass dieses aufgrund des in § 1 Abs 3 KSchG normierten »Jungunternehmerprivilegs« sogar auf Vertragspartner, die selbst Unternehmer sind, anzuwenden ist, wenn es sich beim Vertragsabschluss um ein Gründungsgeschäft einer natürlichen (also nicht auch juristischen) Person handelt. Es bleibt sogar in weiterer Folge über den Zeitraum des Jungunternehmerdaseins hinaus weiterhin anwendbar. Von einem Gründungsgeschäft spricht man dann, wenn es sich um ein (Rechts-) Geschäft handelt, das vor der Aufnahme der eigentlichen selbstständigen unternehmerischen Tätigkeit abgeschlossen wird (typischerweise also gerade ein Mietvertrag, der vor der Aufnahme der Geschäftstätigkeit unterfertigt wird).

? ***Kann ich als unternehmerisch tätiger Vermieter die Mieter meiner Eigentumswohnungen (die Mietverträge liegen im Teilanwendungsbereich des MRG) rechtswirksam verpflichten, die mir von der Eigentümergemeinschaft vorgeschriebenen Beiträge zur (Reparatur-)Rücklage zu übernehmen?***

Kraft Größenschlusses ist dies nicht möglich. Wenn es nach der Rechtsprechung in derartigen Fällen nicht zulässig ist, dem Mieter unmittelbar Erhaltungsarbeiten zu übertragen (siehe oben), muss es als genauso wenig zulässig angesehen

werden, den Mieter mit der Vorfinanzierung künftiger Erhaltungsarbeiten (und das ist der primäre Zweck der Rücklage gemäß § 32 WEG) zu belasten.

? ***In meinem Haus befinden sich Souterrainräume, die vermietet sind; das Mietverhältnis fällt in den Vollanwendungsbereich des MRG. Das Mietobjekt ist leider feucht. Jedoch wusste das der Mieter bei Anmietung – es war ja klar ersichtlich und wurde auch besprochen – und hat erklärt, die Räume nicht ständig zu benutzen und sie auf eigene Kosten zu sanieren. Nun ist aber aufgrund der starken Durchfeuchtung der Mauern Schimmel aufgetreten, der auch gesundheitsgefährdend ist. Trotz Anmietung der Räume in Kenntnis der Mauerfeuchtigkeit begehrt der Mieter nun von mir die Sanierung. Muss ich dem nachkommen?***

Grundsätzlich kann die den Vermieter treffende Erhaltungspflicht nach § 1096 ABGB bis zur Grenze der Sittenwidrigkeit abbedungen werden (seit der Wohnrechtsnovelle 2015, BGBL I 100/2104, gilt dies nicht mehr für die Erhaltung eines mitvermieteten Warmasserboilers oder eines sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräts in einer Wohnung). Hingegen ist der im Vollanwendungsbereich des MRG geltende § 3 MRG eine Sonderbestimmung, die im Bereich der Erhaltung eine eigene, vollständige, abschließende und inhaltlich andere Regelung trifft (als die in diesem Umfang verdrängte Norm des § 1096 ABGB); sie ist zudem zwingend und verpflichtet den Vermieter zur Erhaltung im Fall von ernsten Schäden des Hauses oder einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung.

Die zweite Voraussetzung ist hier offenbar gegeben, weshalb Sie als Vermieter trotz gegenteiliger Vereinbarungen im Mietvertrag zur Erhaltung verpflichtet sind. Allerdings ist es nur erforderlich, dass das gesundheitsgefährdende Element beseitigt wird. Dass mit der Durchführung notwendiger Erhaltungsarbeiten immer auch die Beseitigung der Schadensursache, die auch in der Bauweise des Hauses gelegen sein kann, bewirkt werden müsste, ist den gesetzlichen Grundlagen nicht zu entnehmen (OGH vom 16. 7. 2013, 5 Ob 92/13k).

Davon zu unterscheiden ist jener Fall, in dem den Vertragsparteien bei Abschluss des Mietvertrages bewusst ist, dass das Mitobjekt ganz oder teilweise unbrauchbar ist, jedoch weder ein ernster Schaden des Hauses noch eine vom Mietgegenstand ausgehende Gesundheitsgefährdung vorliegt. Es wird dann dieser mangelhafte Zustand des Mietobjekts Vertragsinhalt und dem Mieter steht kein Anspruch auf Sanierung zu (OGH vom 19. 6. 2013, 3 Ob 47/13b).

? ***Ich habe in meinem Haus Geschäftsräumlichkeiten vermietet, zu denen auch Lagerräume im Keller gehören. Leider ist der Keller feucht und schimmelig, wobei Schimmelsporen vom Keller in die Geschäftsräumlichkeiten im Erdgeschoß gelangen können. Der Mieter hat von mir die Sanierung begehrt und die Schlichtungsstelle hat mir die Totalsanierung des Hauses aufgetragen. Diese ist jedoch nicht finanzierbar. Gibt es eine Möglichkeit, mich gegen diesen Auftrag zur Wehr zu setzen?***

Das denke ich schon. Der Vermieter ist zwar verpflichtet, notwendige Erhaltungsarbeiten vorzunehmen und kann vom Mieter diesbezüglich auch in Anspruch genommen werden. Allerding muss die Durchführung notwendiger Erhaltungsarbeiten nicht immer damit verbunden sein, dass auch die Ursache des Schadens selbst beseitigt wird. Es ist im Einzelfall stets zu prüfen, ob nicht andere technische Möglichkeiten bestehen, die geeignet sind, den Schaden zwar nicht auf Dauer, aber doch für einen relevanten Zeitraum zu beseitigen. Dies gilt umso eher, als die Ursache der Mauerfeuchtigkeit in der historischen Bauweise des Hauses liegen könnte.

Insofern wäre zu empfehlen, das Verfahren (über entsprechenden Antrag bei Gericht, der innerhalb eines Monats ab Erlassung der Entscheidung gestellt werden muss!) zu Gericht abzuziehen. In weiterer Folge müsste im Verfahren durch Beiziehung eines Sachverständigen geprüft werden, ob es nicht andere, einfachere und billigere Sanierungsmöglichkeiten gibt, durch welche der Schimmelbefall für einen bestimmten Zeitraum beseitigt werden kann, ohne dass gleichzeitig die Ursache behoben werden muss (sollten Sie dennoch die Ursache der Feuchtigkeitseinwirkung beheben wollen, wäre auch eine Mietzinserhöhung nach § 18 MRG zu prüfen). (OGH vom 20. 5. 2014, 5 Ob 60/14f)

? ***Zu einem Geschäftslokal gehört ein Ladenvorbau, den einer der Vormieter errichtet hat und der nach dessen Auszug nicht abgebaut worden ist, weil ihn der neue Mieter weiterhin nutzen wollte. Nun ist das Vordach undicht und der Mieter will von mir, dass ich es auf meine Kosten saniere. Bin ich dazu verpflichtet, obwohl ich diesen Vorbau gar nicht errichtet habe?***

Grundsätzlich trifft den Vermieter die Erhaltungspflicht für allgemeine Teile des Hauses. Zu diesen zählt insbesondere die Außenfassade (»Außenhaut«). Dem nunmehrigen Mieter wurde das Geschäftslokal seinerzeit samt dem errichteten Ladenvorbau übergeben. Es ist auch unerheblich, ob dieser Mieter dabei an den Vormieter eine Ablöse bezahlt hat. Selbst wenn dies der Fall gewesen sein sollte, haben Sie als Vermieter mit der gewählten Vorgangsweise das Geschäftslokal samt Protalkonstruktion vom Vormieter übernommen und an den nunmehrigen Mieter so übergeben.

Die Gestaltung des Portals und des Vorbaus beruht demnach nicht auf Baumaß-

nahmen des jetzigen Mieters, sondern ist Ihnen als Vermieter zuzurechnen (dabei ist es auch unerheblich, wenn dem Mieter eine Gebrauchsabgabe direkt vorgeschrieben wird). Daher sind Sie nun zur Erhaltung des Vorbaus und damit zur Sanierung der Undichtheit des Daches verpflichtet. (OGH vom 18. 4. 2013, 5 Ob 19/13z)

? ***Der Mieter eines Rohdachbodens (der Vertrag wurde vor 2002 abgeschlossen) hat den Ausbau in eine Wohnung so mangelhaft vorgenommen, dass bereits kurz nach dem Bezug Schäden an der Dachkonstruktion aufgetreten sind, die zu einem Wassereintritt in das neu geschaffene Mietobjekt führten. Nun begehrt der Mieter von mir als Vermieter, dass ich den Schaden beheben lasse. Kann er damit Erfolg haben?***

Nach ständiger Rechtsprechung kommt es für die Frage der Erhaltungspflicht nicht auf die Ursache der Mängel, ja nicht einmal auf ein allfälliges Verschulden des Mieters an. Schäden als Folge unsachgemäßer Arbeiten des Mieters können nur zu einem Schadenersatzanspruch des Vermieters gegen den Mieter führen. Das Begehren des Mieters auf Durchsetzung der Erhaltungspflicht des Vermieters an allgemeinen Teilen des Hauses, insbesondere an der Dachkonstruktion, ist nicht rechtsmissbräuchlich; dies auch dann nicht, wenn der Mieter den Ausbau des Dachbodens selbst durchgeführt hat (OGH vom 27. 4. 1999, 5 Ob 116/99s).

? ***Der Kamin in meinem Haus ist schadhaft geworden und ein Mieter verlangt von mir die Sanierung. Stattdessen habe ich ihm einen Anschluss an die Fernwärme angeboten. Dies lehnt der Mieter aber ab. Kann er mich zur Erhaltung des Kamins zwingen?***

Ja, denn ein schadhafter Kamin stellt einen ernsten Schaden des Hauses im Sinn des § 3 Abs 2 Z 2 MRG dar, der vom Vermieter zu beheben ist. Erhaltung bedeutet zudem immer die Schaffung eines adäquaten Ersatzes (hier durch substanzerhaltenden Austausch). Durch einen Fernwärmeanschluss des Hauses wird kein adäquater Ersatz im Sinne eines substanzerhaltenden Austausches geschaffen (OGH vom 21. 1. 2003, 5 Ob 297/02s).

? ***In meinem Haus befindet sich ein alter Aufzug, mit dem nur das Aufwärtsfahren erlaubt ist, abwärts darf der Lift nur unbelastet fahren. Ein Mieter verlangt nun von mir die Sanierung des Lifts, da dieser zu den allgemeinen Teilen zählt und ich zu deren Erhaltung (auch von Gemeinschaftseinrichtungen wie etwa dem Aufzug) im ortsüblichen Standard verpflichtet wäre. Muss ich diesem Begehren nachkommen?***

Nach der Rechtsprechung besteht keine Pflicht des Vermieters (bzw. der Eigentümergemeinschaft im Wohnungseigentum) zur permanenten Modernisierung von Einrichtungen und Anlagen. Vielmehr muss der Vermieter (bzw. die Eigen-

tümergemeinschaft) nur dann in diesem Sinne nachrüsten, wenn die Einrichtung (Anlage) schadhaft geworden ist oder zumindest eine große Schadensgeneigtheit besteht. Solange dies nicht der Fall ist, besteht – obwohl der Aufzug in Ihrem Fall nicht (mehr) dem ortsüblichen Standard entspricht – keine Handlungspflicht des Vermieters.
Auch die widerrechtliche Benützung des Aufzugs zum Abwärtsfahren (und damit verbundene häufige Funktionsstörungen) löst keine Verpflichtung des Vermieters zur Verbesserung (Umbau der Liftanlage) aus (OGH vom 26. 8. 2008, 5 Ob 106/08m).

iii. Mieterrechte und Verwendungszweck

? ***Ein Mieter möchte von mir, dass ich die Abtrennung eines Teils eines Raumes durch Aufstellen von Gipskartonwänden genehmige, weil er in dem neu geschaffenen Raum ein Büro einrichten möchte. Nun macht es mir zwar nichts aus, dass der Mieter im Objekt auch sein Büro hat, jedoch verwehre ich mich dagegen, dass Umbauten vorgenommen werden. Ist dies möglich?***

Ja, und das auch mit Erfolg. Nur dann, wenn ein Mieter in einem Objekt unwesentliche Veränderungen vornimmt, bedarf es nicht der Zustimmung des Vermieters. Unwesentliche Änderungen sind solche, die geringfügig, unerheblich und leicht zu beseitigen sind und daher keine schutzwürdigen Interessen des Vermieters berühren. Andere Umbauten, durch die die Raumgestaltung verändert und Räume neu geschaffen werden, sind – auch wenn sie in Leichtbauweise durchgeführt werden – dagegen nicht mehr so unerheblich, dass sie ohne Einholung der Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden könnten.
Der Mieter ist demnach verpflichtet, von Ihnen als Vermieter die Zustimmung zu den geplanten Maßnahmen einzuholen. Zeigt Ihnen der Mieter die Umbauarbeiten an, müssen Sie die beabsichtigte Veränderung gem. § 9 Abs 1 MRG innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Anzeige ablehnen, da Ihre Zustimmung sonst als erteilt gilt.
In § 9 Abs 1 Z 1 bis 7 MRG sind jene Fälle geregelt, in denen der Vermieter die Zustimmung zu geplanten Veränderungen nicht verweigern darf. Für die Abteilung von Räumen gilt, dass diese Veränderung sowohl der Übung des redlichen Verkehrs entsprechen als auch einem wichtigen Interesse des Hauptmieters dienen muss (§ 9 Abs 1 Z 2 MRG). Die Abtrennung eines Raumes nur deshalb, um dadurch einen Büroraum schaffen zu können, ist schon nach der allgemeinen Lebenserfahrung nicht von vorn herein verkehrsüblich. (OGH vom 25. 7. 2014, 5 Ob 57/14i)

? ***Neulich hat mich ein Mieter gefragt, ob er auf dem Türstock seiner Wohnungstür eine Videokamera montieren darf, weil die Türe in einer Nische liegt und die Wohnung einbruchsgefährdet wäre. Das Problem ist, dass sich unmittelbar daneben die Nachbarwohnung befindet und ich eine Videoüberwachung eigentlich nicht zulassen möchte. Muss ich das trotzdem gestatten?***

Meines Erachtens nicht. Das Begehren des Mieters auf Zustimmung zur Installation einer Überwachungskamera ist nach § 9 MRG zu beurteilen; alle dort genannten Voraussetzungen müssen erfüllt sein – so muss vor allem ein wichtiges Interesse des Mieters vorliegen, muss die Maßnahme verkehrsüblich sein und dürfen keine schutzwürdigen Interessen anderer beeinträchtigt werden. Der Schutz des Eigentums vor Einbrechern ist nach Ansicht des OGH grundsätzlich ein wichtiges Interesse des Mieters. Werden aber durch eine Videoüberwachung auch Bereiche des Gangs erfasst, die dem Zutritt zu anderen Wohnungen dienen, liegt ein Eingriff in die Privatsphäre anderer Mieter und auch des Vermieters vor (letzterer ist nämlich verpflichtet, Interessensbeeinträchtigungen seiner Mieter zu verhindern, und hat daher ein eigenes Interesse daran, dass eine Überwachung nicht erfolgt; andernfalls bestünde auch die Gefahr widersprechender gerichtlicher Entscheidungen). Es ist auch nicht relevant, ob mit der Kamera eine Videoaufzeichnung oder lediglich eine Echtzeitüberwachung erfolgt.

Bildaufnahmen im Privatbereich usw. stellen eine Verletzung des Grundrechts auf Achtung des Privat- und Familienlebens gemäß Art 8 EMRK dar, wobei der Schutz der Privatsphäre nicht an der Wohnungsinnentür endet. Daher besteht ein berechtigtes Interesse daran, dass das Betreten einer Wohnung nicht lückenlos überwacht wird. Wenn ein Eingriff in die Privatsphäre feststeht, bedarf es auch keiner Interessensabwägung mehr. Im Übrigen ist die Montage einer Videokamera nicht schon deshalb verkehrsüblich, weil ein Großvermieter in anderen Fällen der Montage einer Kamera zugestimmt oder in einigen Häusern selbst Kameras installiert hat. (OGH vom 17. 12. 2013, 5 Ob 69/13b)

? ***Ein Mieter hat im Bereich des von ihm gemieteten Gartens an der Fassade des Hauses die Attrappe einer Videokamera angebracht (die übrigens einer echten Kamera täuschend ähnlich sieht), da er sich vor Einbrechern fürchtet. Ich möchte dies aber nicht und habe den Mieter daher mehrfach aufgefordert, die Kameraattrappe zu entfernen; dies aber leider ohne Erfolg. Kann ich den Mieter nun auf Entfernung klagen?***

Dies wird wohl davon abhängen, ob aufgrund der Ausrichtung der Kamera bei anderen Personen eindeutig der Eindruck erweckt wird, dass sie überwacht werden (können): Wäre eine Überwachung möglich, weil die Kamera zB auch andere, außerhalb des Bestandobjekts gelegene Bereiche erfasst, in denen sich

andere Personen aufhalten können, kann vom Mieter die Entfernung verlangt werden. Ist jedoch ausgeschlossen, dass der Kamerabereich auch andere Bereiche erfasst, wird der Mieter die Kameraattrappe dort belassen können und kann daher nicht mit Erfolg auf Entfernung in Anspruch genommen werden.
In diesem Zusammenhang macht es im Übrigen keinen Unterschied, ob der Mieter tatsächlich eine Kameraattrappe oder eine funktionstüchtige Kamera anbringt.
Es bleibt abschließend zu erwähnen, dass der Anspruch auf Unterlassung und Entfernung durch Antrag bei der Schlichtungsstelle und vor Gericht im Außerstreitverfahren geltend zu machen ist. Nur dann, wenn primär vertragliche Ansprüche geltend gemacht werden, wäre eine Klage im Zivilprozess zu erheben.
(OGH vom 26. 6. 2014, 8 Ob 47/14s)
(Ähnlich entschied der OGH übrigens in einem anderen Fall, in dem ein Eigentümer das Dach seines Hauses überwacht hat, der Kamerabereich aber auch einen Teil des Daches des Nachbarhauses erfasst hat. Obwohl die Nachbarin ihr Dach gar nicht benutzte, jedoch jederzeit benutzen hätte können, lag nach Ansicht des Höchstgerichts ein Eingriff in die Privatsphäre und damit eine unzulässige Videoüberwachung vor – vgl. OGH vom 4. 7. 2013, 6 Ob 38/13a).

? ***Ich möchte im Zuge einer Sanierung eine zwischen zwei Gang-WCs gelegene Gangfläche in eine Wohnung einbeziehen. Dadurch kommt es bei einer angrenzenden, sehr kleinen Wohnung, die über eine »Gang-Küche« verfügt, zu einer nicht unerheblichen Beeinträchtigung des Lichteinfalls. Der Mieter will das nicht akzeptieren und hat mich nun auf Unterlassung geklagt. Wird er damit durchdringen?***

Das kann man natürlich nicht vorhersagen, aber Ihre Chancen, das Verfahren zu gewinnen, stehen nicht schlecht. Den Interessen des Mieters an der unveränderten Beibehaltung des Lichteinfalls steht Ihr Interesse als Vermieter an der besseren Vermietbarkeit der betreffenden Wohnung gegenüber. Besonders zu berücksichtigen ist, dass die Lage der »Gang-Küche« wohl von vornherein nicht jene Lichtverhältnisse bietet, wie sie für einen Wohnraum üblicherweise erforderlich sind. Auch ein Entlüften der Küche wird nicht ausschließlich über die Oberlichte des Fensters zum Gang hin erfolgen können, sondern auch über das angrenzende Zimmer erfolgen müssen; genauso wie wohl auch schon bisher.
(OGH vom 17. 12. 2013, 5 Ob 215/13y: der OGH bejahte in diesem Fall des Interesse des Vermieters und ließ die Einbeziehung der Gangflächen zu).

? ***Ein Mieter, der in meinem Haus eine Wohnung gemietet hat, übt dort neuerdings in einem Raum Ordinationstätigkeiten aus, ohne dass ich dazu meine Zustimmung erteilt hätte. Kann ich mich dagegen wehren?***

Das ist nicht möglich. Die Berufsausübung in einer Wohnung ist grundsätzlich zulässig. Bei Berufen wie denen des Arztes, Realitätenvermittlers oder Rechts-

anwalts, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden, sind die zur Berufsausübung erforderlichen Räume aber dennoch als Wohnräume und nicht als Geschäftsräume anzusehen, wenn auch weiterhin eine Verwendung zu Wohnzwecken vorliegt, weil in solchen Fällen einander das Wohnbedürfnis und der Berufszweck mindestens die Waage halten. (vgl. OGH vom 13. 5. 2009, 7 Ob 5/09z).
Anderes könnte nur gelten, wenn die Berufsausübung aufgrund einer Vereinbarung untersagt worden ist. Ein derartiges vertragliches Verbot wurde bisher – zumindest im Fall eines wichtigen Interesses des Vermieters (etwa zur Vermeidung eines Konkurrenzbetriebs im eigenen Haus) – als wirksam angesehen.

? ***Ich habe grundsätzlich nichts dagegen, wenn Mieter in der Wohnung Tiere halten. Allerdings möchte ich auch sicherstellen, dass sich andere Hausbewohner nicht belästigt fühlen oder gar ängstigen. Wie kann ich das erreichen?***

Hier ist zunächst ganz allgemein festzuhalten, dass der OGH nach jüngster Judikatur eine Verbotsklausel in einem formularmäßigen Mietvertrag, mit der die Haltung von Tieren generell untersagt und nicht klar zum Ausdruck gebracht wird, dass sie sich nicht auf artgerecht in Behältnissen gehaltene wohnungsübliche Kleintiere (zB Ziervögel, Zierfische, Hamster, kleine Schildkröten usw.) bezieht, grundsätzlich als gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB und damit als unwirksam angesehen hat. Gleichzeitig hat er jedoch ausgesprochen, dass bei anderen Tieren dem Vermieter ein schützenswertes Interesse an einer Beschränkung aber nicht abgesprochen werden kann (vgl. OGH vom 22. 12. 2010, 2 Ob 73/10i).
Ein allfälliges Verbot der Tierhaltung sollte somit auf bestimmte Tiere eingeschränkt werden. Eine derartige Vertragsgestaltung hat wohl mehr Erfolgsaussichten, was die Beurteilung der Rechtswirksamkeit betrifft (vgl. auch OGH vom 7. 8. 2008, 6 Ob 129/06a). Wesentlich wäre auch, dass für ein Verbot der Tierhaltung berechtigte Interessen des Vermieters oder der übrigen Hausbewohner vorliegen, zB negative persönliche Erfahrungen des Vermieters oder seiner Familienangehörigen (etwa wegen Verletzungen durch Hunde).

iv. Investitionen durch Vermieter oder Mieter und Investitionsersatz

? ***Ich plane die Errichtung einer Liftanlage in meinem Haus. Es wäre dafür allerdings notwendig, einen Teil der Aufenthaltsräume in Wohnungen umzuwidmen, wofür ich bereits eine Bewilligung erwirkt habe. Die betroffenen Mieter wollen die Lifterrichtung jedoch nicht zulassen. Kann ich diese Maßnahme mit gerichtlicher Hilfe durchsetzen?***

Das hängt natürlich von vielen Faktoren ab, und man müsste sich das im Detail ansehen. Generell kann aber festgehalten werden, dass ein Mieter eine vorüber-

gehende Benützung und (auch dauernde, vgl. RIS-Justiz RS0069346) Veränderung seines Mietgegenstands zuzulassen hat, wenn ein Bauvorhaben eine Verbesserungsarbeit im Sinne des § 8 Abs 2 Z 1 MRG darstellt und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung der Verbesserungsarbeiten notwendig oder zweckmäßig ist. Dabei ist ein objektiver, nicht an den Bedürfnissen des konkreten Mieters orientierter Prüfmaßstab anzusetzen. Für die Beurteilung, ob es sich noch um eine bloße Änderung des Mietgegenstands oder aber um dessen so tiefgreifende Umgestaltung handelt, dass sie nicht mehr vom Mieter zuzulassen ist, kommt es allerdings nicht entscheidend und allein auf eine allfällige Nutzflächenverringerung an, sondern ist danach zu fragen, ob durch die Veränderung der Mietgegenstand in einem wesentlichen Punkt seiner bisherigen Funktion nicht mehr entspricht.

Eine Verbesserungsarbeit hat zum Ziel, aus dem bestehenden Zustand einen besseren, vorteilhafteren, aus verschiedenen Gründen positiveren zu machen, auch wenn der gegenwärtige Zustand nicht mangelhaft erscheint. Dass es sich bei einem geplanten Lifteinbau um eine Verbesserungsarbeit iSd § 8 Abs 2 Z 1 MRG handelt, hat der OGH bereits mehrfach bejaht (vgl. nur OGH vom 27. 8. 2002, 5 Ob 151/02w, oder OGH vom 1. 9. 2009, 5 Ob 160/09d).

Aber es ist jedenfalls zu untersuchen, ob nicht auch eine für den Mieter schonendere und für den Vermieter nicht ungünstigere Alternative zur Erreichung desselben Zwecks zur Verfügung steht; denn in einem solchen Fall hat der Vermieter aufgrund des Schonungsprinzips gemäß § 8 Abs 3 MRG diese schonendere Alternative zu ergreifen. (OGH vom 26. 07. 2012, 5 Ob 73/12i: in diesem Fall hat der OGH die Verringerung der Nutzfläche einer 86 m² großen Wohnung um 4,6 m² samt Veränderung des Grundrisses eines Zimmers als für den Mieter akzeptabel angesehen, die Rechtssache aber zur Klärung allfälliger, für die im Haus wohnenden Mieter schonenderer Alternativen an das Erstgericht zurückverwiesen).

? ***Ein Mieter verlangt von mir den Ersatz der Kosten der von ihm veranlassten Behebung von Mängeln an der Elektroinstallation der Wohnung, da die Elektrik angeblich gefährlich gewesen wäre, und begehrt auch die Rückzahlung der während der Dauer der Sanierungsarbeiten bezahlten Mietzinse. Nun weiß ich aber, dass der Mieter in der Vergangenheit in der Wohnung selbst Umbaumaßnahmen vorgenommen hat, da die Elektroinstallationen einfach nicht mangelhaft oder gar gefährlich waren. Muss ich dem Mieter die begehrten Kosten tatsächlich ersetzen und den Mietzins zurückzahlen?***

Nein, die Ansprüche des Mieters werden Sie in der gegebenen Konstellation nicht erfüllen müssen. Zwar besteht die Erhaltungspflicht des Vermieters grundsätzlich auch dann, wenn den Mieter ein Verschulden an dem zu Grunde liegenden Mangel trifft, doch ist in diesem Fall ein Interessensausgleich auf der Ebene

des Schadenersatzes vorzunehmen: Verschuldet nämlich ein Mieter einen Mangel an der Bestandsache, der Erhaltungspflichten des Vermieters auslöst, haftet er dem Vermieter gem. § 1111 ABGB für den dadurch verursachten Schaden. Ein allfälliges Fehlverhalten eines vom Mieter beauftragten Elektrikers ist dem Mieter dabei zuzurechnen, sodass er für ein allfälliges Fehlverhalten des Professionisten haftet und einzustehen hat.
Tätigt der Mieter einen Aufwand, der grundsätzlich dem Vermieter obliegen würde (weil ihn Erhaltungspflichten treffen), hat der Mieter zwar nach § 1097 ABGB grundsätzlich einen Anspruch auf Ersatz dieser Aufwendungen. Trifft den Mieter – so wie hier – aber ein Verschulden am zu Grunde liegenden Mangel, würde Ihnen als Vermieter im Fall des Ersatzes der Ansprüche des Mieters gleichzeitig ein Rückforderungsanspruch gem. § 1111 ABGB entstehen (siehe oben); beide Ansprüche würden sich demnach gegenseitig aufheben. Macht der Mieter in einer solchen Konstellation trotzdem Aufwandersatzansprüche gegen Sie als Vermieter geltend, qualifiziert die Judikatur ein solches Verhalten als rechtsmissbräuchlich, da niemand von einem anderen etwas fordern kann und darf, was er wieder zurückzahlen muss. (OGH vom 17. 2. 2014, 4 Ob 199/13p)

Die Investitionen, die ein Mieter in der Wohnung vorgenommen hat, sind so mangelhaft durchgeführt, dass sie erst aufwändig saniert werden müssten, damit sie für einen Nachmieter einen Nutzen bringen. Nun begehrt der Mieter trotzdem von mir den Ersatz der Investitionen. Sind derartige Ansprüche überhaupt gerechtfertigt?

Der Restnutzen einzelner Arbeiten, die im Zuge einer insgesamt nutzlosen Investition gemacht wurden, hat außer Betracht zu bleiben. Lediglich dann, wenn es nur um kleinere Nachbesserungen geht, die den fortdauernden Nutzen der Investition insgesamt nicht in Frage stellen, käme ein bloßer Abstrich in Frage (OGH vom 12. 10. 1993, 5 Ob 60/93).
Es sind demnach nur solche Verbesserungen abzugelten, die dem jeweiligen Stand der Technik entsprechen und einwandfrei ausgeführt sind (RIS-Justiz RS0103223, RS0069950), wobei auf die durch die Erhöhung des Lebensstandards hervorgerufenen geänderten Anschauungen eines durchschnittlichen Nachmieters Rücksicht zu nehmen ist (RIS-Justiz RS0069950). Unter »Nutzen« im Sinne des § 10 MRG ist nicht der subjektive Nutzen für einen bestimmten Nachmieter, sondern der objektive Nutzen für einen Nachmieter schlechthin zu verstehen (RIS-Justiz RS0069881).

? ***Der Vormieter einer Wohnung hat schon längere Zeit vor Rückstellung verschiedene Investitionen vorgenommen und die vermietete Substandardwoh-***

nung auf den Ausstattungszustand Kategorie A angehoben. Bei Auflösung des Mietverhältnisses habe ich ihm die getätigten Aufwendungen gemäß § 10 MRG mit einem eher geringen Betrag, da sie schon fast abgeschrieben waren, abgegolten. Den bezahlten Betrag habe ich dann dem neuen Mieter weiterverrechnet und zugleich den vollen Richtwertmietzins vereinbart. Nun fordert der neue Mieter die Herabsetzung des Mietzinses auf jenen Betrag, der für die Vermietung von Wohnungen der Ausstattungskategorie D zulässig ist. Ist dies richtig?

Ja, mit einer Herabsetzung des Mietzinses muss gerechnet werden. Befriedigt nämlich der Nachmieter den Anspruch des Vormieters, dann wird er gemäß § 10 Abs 6 MRG hinsichtlich des Hauptmietzinses so gestellt, als ob die Aufwendungen bei der Vermietung nicht vorhanden gewesen wären. Insofern liegt eine Durchbrechung des Grundsatzes vor, dass es auf den Zustand im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses ankommt, wer immer diesen hergestellt hat. Nur dann, wenn der Vermieter den Vormieter hinsichtlich dieses Anspruchs befriedigt, ohne den Ersatzbetrag auf den Nachmieter zu überwälzen, kann er mit diesem den sich aus § 16 MRG ergebenden Mietzins vereinbaren, ohne Rücksicht darauf, wer den jeweiligen Zustand hergestellt hat (OGH vom 22. 12. 1998, 5 Ob 311/98s). § 10 Abs 6 MRG beseitigt somit die als unbillig angesehene Doppelbelastung des Neumieters (die bei Überwälzung der Investitionskosten und der Vereinbarung eines höheren Mietzinses gegeben wäre). Aber nicht jede wirtschaftliche Doppelbelastung ist relevant. Sie ist etwa dann zu verneinen, wenn der Vermieter nicht bloß die im Sinne des § 10 MRG »berechtigten« Ansprüche ersetzt oder wenn voll amortisierte Aufwendungen eines Vormieters dennoch abgelöst wurden (OGH vom 1. 9. 2009, 5 Ob 126/09d).

? ***Ein Mieter tauschte die Eingangstür zu seiner Wohnung gegen eine Sicherheitstür aus, wofür er auch eine Förderung erhalten hat. Nun verlangt er anlässlich der Rückstellung der Wohnung Investitionsersatz, doch ich benötige diese Türe nicht. Muss ich sie trotzdem ersetzen?***

Investitionsersatz im Vollanwendungsbereich des MRG ist in § 10 MRG geregelt. Diese Bestimmung enthält in Abs 2 Z 4 auch eine Generalklausel zugunsten von Aufwendungen für »andere gleich wesentliche Verbesserungen, insbesondere solche, die von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln gefördert worden sind«. Die Gewährung einer Förderung ist somit eine unwiderlegliche Vermutung dafür, dass diese Verbesserung den anderen in § 10 MRG geregelten Verbesserungen gleichzuhalten und daher ersatzfähig ist. Seit dem 2. Wohnrechtsänderungsgesetz (1991) knüpft § 10 nicht mehr an Förderungen aufgrund bestimmter Gesetze an, sondern ganz allgemein an öffentliche Förderungen durch eine Gebietskörperschaft (so auch solche aufgrund des WWFSG). Tat-

sächlich wurde auch – wie Sie mitteilen – eine Förderung gewährt, womit die gesetzliche Vermutung eingreift.
Trotz der Förderung einer Investition ist aber es nötig, dass sie über den Zeitpunkt der Auflösung des Mietverhältnisses hinaus wirksam ist und für einen durchschnittlichen Nachmieter einen objektiven Nutzen darstellt. Dabei ist auch auf eine durch die Erhöhung von Standards geänderte Anschauung Rücksicht zu nehmen. Der Einbau einer Sicherheitstür trägt jedenfalls dem allgemein gestiegenen Bedürfnis nach Sicherheit Rechnung und ist daher vom Vermieter zu ersetzen. (OGH vom 21. 2. 2014, 5 Ob 7/14m)

? ***Einer meiner Mieter macht einen Investitionsersatzanspruch geltend, jedoch wurden die Investitionen über eine Laufzeit von fünf Jahren gefördert. Führt dies zu einer Verkürzung der Amortisationszeit?***

Nach Ansicht des OGH nicht. Eine Verkürzung der Amortisationszeit für Investitionsaufwendungen, die dem § 10 MRG unterliegen, ließe sich mit den Intentionen des Gesetzgebers nicht vereinbaren Aus dem Zweck der Regelung ergibt sich, dass keine Verkürzung des Aufwandersatzanspruchs wegen einer Förderung erfolgen soll. Demnach beträgt die Abschreibung auch in diesem Fall jährlich ein Zehntel, sofern sich nicht aus § 10 Abs 2 MRG eine noch längere Amortisationszeit ergibt (OGH vom 21. 1. 2003, 5 Ob 293/02b. und OGH vom 26. 8. 2003, 5 Ob 161/03t).
Nach ständiger Judikatur ist die Höhe des Ersatzanspruches nach § 10 MRG jedoch zweifach begrenzt, nämlich einerseits durch den tatsächlich aufgewendeten Betrag und andererseits durch den bei der Übergabe noch verbliebenen Wert (RIS-Justiz RS0069911). Vom Mieter nicht rückzuzahlende Förderungsmittel müssen daher vom Vermieter nicht abgegolten werden.

? ***Der Vormieter einer Wohnung hat im Jahr 2009 ein Badezimmer eingebaut. Dafür habe ich bei seinem Auszug im Jahr 2012 eine Ablöse bezahlt und diese dem nächsten Mieter weiterverrechnet. Jetzt hat auch dieser Mieter gekündigt und begehrt von mir den Ersatz der Investitionen gemäß § 10 MRG für das Badezimmer. Ist der Anspruch gerechtfertigt?***

Das ist grundsätzlich der Fall, wobei aber eine »Durchrechnung« erfolgt. Der für das Badezimmer (schon vom ersten Mieter geleistete) Aufwand unterliegt einer jährlichen Abschreibung von 10 %, daher gebühren in Ihrem Fall dem nunmehr ausscheidenden zweiten Mieter im Jahr 2014 (also nach insgesamt fünf Jahren) noch 50 % des seinerzeitigen Aufwands (vgl. OGH vom 9. 4. 2002, 5 Ob 85/02i).

? ***Ein Mieter, der nach seinem Auszug keinen Nachmieter präsentiert hat, begehrt nun Investitionsersatz, jedoch habe ich die Wohnung nicht weitervermietet bzw. verwertet, sondern nur meiner studierenden Tochter prekaristisch, d.h. kostenlos und gegen jederzeitigen Widerruf überlassen. Muss ich trotzdem Investitionsersatz leisten?***

Nach nunmehriger Ansicht des OGH ist dies der Fall. Die Herausnahme der Eigennutzung aus dem Begriff »Verwertung der Wohnung« wäre nicht zu rechtfertigen. Der Vermieter käme in den Genuss von Verbesserungsaufwendungen des früheren Mieters, die dieser nur unter der oft schwer zu erfüllenden Bedingung abgegolten erhielte, dass er dem Vermieter innerhalb von sechs Monaten ab Zurückstellung des Bestandgegenstandes einen zur Befriedigung seines Ersatzanspruches bereiten Nachmieter namhaft macht. Wenn aber im richtig verstandenen Sinn des Gesetzes Investitionsersatzansprüche bei Eigennutzung durch den Vermieter zu Recht bestehen, ist nicht einzusehen, warum nicht auch die prekaristische Gebrauchsüberlassung an einen Dritten dieselbe Rechtsfolge auslösen soll. Dem Mieter steht daher ein Anspruch auf Investitionsersatz zu (OGH vom 24.11.1998, 5 Ob 303/98z).

? ***Ein Mieter hat mir anlässlich der Auflösung des Mietverhältnisses nur kommentarlos mitgeteilt, dass er die von ihm vorgenommenen Investitionen ersetzt haben will, genauer spezifiziert hat er dies nicht und auch einen bestimmten Betrag hat er nicht genannt. Ist dies eine ausreichende Geltendmachung der Ansprüche oder sind diese nun präkludiert?***

Wenn der Mieter bei der Anzeige seines Ersatzanspruchs nach § 10 Abs 4 MRG die Formvorschrift der Schriftlichkeit verletzt oder den Anspruch nicht explizit beziffert, führt dies seit der Wohnrechtsnovelle 2006 noch nicht zum Verlust des Anspruchs an sich. Diese Mängel sind vielmehr verbesserungswürdig im Sinn der dadurch ausgelösten Verpflichtung des Vermieters nach § 10 Abs 4a MRG. Dabei genügt eine dem Vermieter zukommende Erklärung des Mieters, dass er Geldersatz für die in der Wohnung getätigten Aufwendungen innerhalb der gesetzlichen Fristen verlangt. Es ist dann Sache des Vermieters, den Mieter unter Setzung einer mindestens vierzehntägigen Frist zur Verbesserung aufzufordern, wobei die Mängel ausdrücklich anzuführen sind. Kommt der Vermieter dieser Verpflichtung nicht nach, bleibt der Ersatzanspruch des Mieters bis zur Nachholung aufrecht. Nur dann, wenn der Mieter seiner Pflicht zur Verbesserung nicht (fristgerecht) entspricht, geht sein Anspruch auf Investitionsersatz nach § 10 MRG verloren (Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass der Mieter seine Ansprüche aber auch auf § 1097 ABGB stützen könnte). (OGH vom 20. 12. 2010, 5 Ob 181/10v)

v. Geschäftsraummiete – Veräußerung und Verpachtung, Mieterwechsel

? ***Ich habe vor kurzem ein Haus gekauft, in welchem Geschäftsräumlichkeiten an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit zwei Gesellschaftern vermietet sind. Nun ist ein Gesellschafter gestorben und die Gesellschaft ist demnach aufgelöst. Ich würde daher gerne eine Kündigung einbringen. Wäre diese erfolgreich?***

Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GesBR) kommt keine Rechtspersönlichkeit zu. Zurechnungssubjekte bei Rechten und Pflichten sind vielmehr deren Gesellschafter, die auch Vertragspartner des Dritten sind. Es sind damit die einzelnen Gesellschafter, als Träger der die Gesellschaft bürgerlichen Rechts betreffenden Rechte und Pflichten, Mitmieter des Geschäftslokals.

Bei einem Mietvertrag über ein Geschäftslokal mit einer GesBR ist mangels anderer Vereinbarung der Parteiwille dahingehend zu verstehen, dass als Vertragspartner der jeweilige Inhaber des Unternehmens gelten soll. Der mit der Gesellschaft abgeschlossene Mietvertrag wird durch die Auflösung der Gesellschaft daher nicht auch aufgelöst, sondern geht auf den das Geschäftslokal übernehmenden Gesellschafter über und bleibt in der Regel durch den Wechsel der Gesellschafter, die Umwandlung in eine Einzelfirma oder Weiterveräußerung des Unternehmens, unberührt. Dies gilt dann, wenn gegenüber dem Vermieter die Gesellschaft als von dem wechselnden Gesellschafter bestandunabhängige Einheit, etwa unter einer besonderen Geschäftsbezeichnung, aufgetreten ist. Denn dann ist davon auszugehen, dass die jeweiligen Gesellschafter als Vertragspartner des Vermieters eintreten.

Nach dispositivem (d.h. durch Vereinbarung abdingbarem) Recht sind jedenfalls die einzelnen Gesellschafter Mitmieter. Durch den Tod eines Mitgesellschafters gehen daher dessen (Mit-) Mietrechte nach § 1116a ABGB auf seine Erben über. Unter diesen Voraussetzungen wäre eine Kündigung daher nicht erfolgreich. (OGH vom 9. 9. 2013, 6 Ob 117/13v)

? ***Kann bei einem Rechtsübergang von Gesellschaftsanteilen im Erbweg unter der Voraussetzung, dass damit eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einschlussmöglichkeiten einhergeht, der Mietzins sofort angehoben werden oder nur in 15tel-Schritten?***

Die Rechtsprechung hat es abgelehnt, die für den eingeantworteten Erben geltende Regelung der 1/15tel-Anhebung analog auch auf den Erwerb von Gesellschaftsanteilen anzuwenden; dies mangels Vorliegens einer Gesetzeslücke. Der Mietzins kann sohin sofort auf das angemessene Maß angehoben werden (OGH vom 20. 11. 2007, 5 Ob 244/07d).

? ***Ich habe vor kurzem zufällig erfahren, dass ein Mieter sein Unternehmen schon vor längerer Zeit veräußert hat. Weder er noch der Erwerber haben dies angezeigt. Den Mietzins habe ich sofort angehoben, aber der Erwerber verweigert die Zahlung mit der Begründung, die Mietzinsanhebung wäre präkludiert und ich hätte durch einen Geschäftsumbau und die Änderung des Warensortiments erkennen müssen, dass eine Veräußerung stattgefunden hat. Außerdem befürchte ich, dass der Erwerber in den Konkurs schlittert. Ist mein Anhebungsbegehren tatsächlich präkludiert, und wie kann ich meine Ansprüche durchsetzen?***

Nein, das Anhebungsbegehren ist nicht präkludiert. Die in § 12a Abs 2 MRG normierte sechsmonatige Frist für die Geltendmachung des Anhebungsbegehrens kann nur durch die Anzeige der Unternehmensveräußerung zu laufen beginnen und nicht mehr – wie früher bei anderem Gesetzeswortlaut zu § 12 Abs 3 aF MRG judiziert worden ist – ab verlässlicher Kenntnis des Vermieters von der Unternehmensveräußerung (OGH vom 7. 4. 2000, 5 Ob 86/00h).

Bei der in § 12a Abs 3 MRG normierten Anzeigepflicht handelt es sich um ein Schutzgesetz zugunsten des Vermieters (vgl. OGH vom 20. 1. 2009, 4 Ob 220/08v). Die in Rede stehende Verpflichtung bezweckt den Schutz des jeweiligen Vermieters, der vor Vermögensschäden infolge unterlassener Anhebung des Mietzinses auf den angemessenen Mietzins bewahrt werden soll. Die Anzeigepflicht ist eine aus dem Bestandvertrag abgeleitete Nebenpflicht des Mieters. Der Schadenersatzanspruch gegen die Gesellschaft, der aus der Verletzung dieser Pflicht abgeleitet wird, ist daher vertraglicher Natur.

Zur Anzeige verpflichtet sind die vertretungsbefugten Organe einer Mietergesellschaft. Diese werden bei schuldhafter Pflichtverletzung dem Vermieter persönlich schadenersatzpflichtig und haften neben der Mietergesellschaft subsidiär, insoweit der Vermieter im Rahmen seines Ersatzanspruchs gegen die GmbH – etwa aufgrund deren Insolvenz – nicht voll befriedigt werden kann (vgl. RIS-Justiz RS0124474). In Anbetracht der gegebenen identen Interessenslage beim (bloßen) Machtwechsel ist diese Judikatur zur Schadenersatzpflicht infolge Verletzung von Informationspflichten sogar auf den Fall eines Machtwechsels nach § 12a Abs 3 MRG zu übertragen: Nach ständiger Rechtsprechung zum Mietrechtsübergang im Fall einer Unternehmensveräußerung stellt die in § 12 MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG normierte Anzeigepflicht von Unternehmensveräußerer und Übernehmer gegenüber dem Vermieter eine Ordnungsvorschrift dar, deren Verletzung schadenersatzpflichtig macht (vgl. RIS-Justiz RS0079159). Um Vertragsgestaltungen zur Vermeidung der Mietzinsanhebung bei Gesellschaften zu begegnen, hat der Gesetzgeber den Grundtatbestand der Unternehmensübertragung mit Wirkung vom 01.10.1993 (vgl. § 46a Abs 1 MRG) erweitert. Der in § 12a Abs 3 MRG neu geregelte Fall einer Änderung der

rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten bei einer juristischen Person als Mieterin wird hinsichtlich der Möglichkeit der Mietzinsanhebung auf den angemessenen Hauptmietzins einem Mietrechtsübergang aufgrund einer Unternehmensveräußerung gleichgehalten (OGH vom 22. 2. 2011, 8 Ob 4/11p).

? ***Wie verhält es sich mit dem Recht auf Mietzinsanhebung bei Einbringungen, beispielsweise eines Einzelunternehmens als Sacheinlage in eine Kapitalgesellschaft, an der der bisherige Mieter aber überwiegend wirtschaftlich beteiligt war, oder bei der Übertragung von Aktien der Mietergesellschaft an eine Privatstiftung, vor allem wenn der bisherige Alleinaktionär Stifter bleibt, den Stiftungsvorstand bestellt und sich den Widerruf vorbehalten hat?***

In beiden Fällen hat der OGH das Recht zur Anhebung des Mietzinses bejaht: Ein verstärkter Senat qualifizierte die Einbringung eines Einzelunternehmens als Unternehmensveräußerung im Sinne des § 12a Abs 1 MRG (OGH vom 7. 4. 2000, 5 Ob 267/98a). Auch durch die Errichtung einer Privatstiftung entsteht ein sowohl rechtlich als auch wirtschaftlich völlig selbstständiges Rechtssubjekt, so dass dem Vermieter das Recht auf Anhebung des Mietzinses grundsätzlich zusteht (OGH vom 27. 9. 2001, 5 Ob 228/01t).

? ***Der Mieter eines Geschäftslokals hat nun die Überprüfung des vereinbarten Hauptmietzinses beantragt, obwohl er die Höhe des Mietzinses nicht, namentlich nicht bei Übergabe des Objekts gerügt hat. Er steht auf dem Standpunkt, dass die Rügepflicht nur für unbefristete Mietverträge gilt. Ist das richtig?***

Nein, das trifft nicht zu. Nach § 16 Abs 1 Z 1 letzter Halbsatz MRG kann sich ein Unternehmer, der eine Geschäftsräumlichkeit mietet, auf die Überschreitung des zulässigen Höchstmaßes nach § 16 Abs 8 erster Satz MRG nur dann berufen, wenn er die Überschreitung unverzüglich, spätestens jedoch bei Übergabe des Mietgegenstands, gerügt hat. Die Rüge muss dem Vermieter signalisieren, dass von der Möglichkeit einer gerichtlichen Mietzinsreduzierung unter Aufrechterhaltung aller übrigen Bestimmungen des Mietvertrags Gebrauch gemacht wird, falls er auf Einhebung des rechtsunwirksam vereinbarten Mietzinses beharrt. Die Rüge muss zwischen rechtswirksamem Abschluss des Vertrags und Übergabe des Bestandobjekts erfolgen und soll zu einer raschen Klärung der Sach- und Rechtslage führen.

Diese Regelung betreffend die Rügepflicht ist auch nach der durch die Wohnrechtsnovelle 2000 eröffneten Möglichkeiten der Befristung von Geschäftsraummieten unverändert aufrecht geblieben. Da die aus der Rügepflicht resultierende rasche Klärung der Sach- und Rechtslage auch bei befristeten Geschäftsraum-

mieten zweckdienlich sein kann, liegen nach Ansicht des OGH entgegen mancher Lehrmeinungen keine zureichenden Anhaltspunkte für die Annahme einer vom Gesetzgeber nicht gewollten bzw. übersehenen Unvollständigkeit des Gesetzes vor. Gerade im Bereich des Bestandrechts ist bei Annahme einer Gesetzeslücke äußerste Vorsicht geboten, ist doch hier der Gesetzgebungsprozess immer wieder Ergebnis von Kompromissen zwischen Mieter- und Vermietervertretern, die von unterschiedlichen Wertvorstellungen ausgehen, die bisweilen nicht oder nur unvollständig in Gesetz und Materialien ihren Niederschlag finden (der OGH spricht ein wahres Wort gelassen aus!).
Im Ergebnis folgt daher, dass die Rügepflicht nach § 16 Abs 1 Z 1 MRG auch für befristete Geschäftsraummieten gilt und in Ihrem Fall eine Mietzinsüberprüfung daher nicht mehr möglich ist. (OGH vom 14.02.2013, 5 Ob 191/12t)

? ***Mieterin eines Geschäftsobjektes ist eine GmbH mit drei Gesellschaftern. Nun ist mir zu Ohren gekommen, dass einer der Gesellschafter seinen Anteil an einen Mitgesellschafter verkaufen möchte und dieser dann die Mehrheit haben wird. Könnte ich dann den Mietzins gemäß § 12a Abs 3 MRG anheben?***

Im Hinblick darauf, dass es bei der GmbH entscheidend auf die Anteilsmehrheitsverhältnisse ankommt, findet ein »Kippen der Mehrheitsverhältnisse« bereits dort statt, wo einem Minderheitsgesellschafter Anteile zuwachsen, so dass sein Anteil danach 50 % überschreitet. Trotz des vom Gesetzgeber in § 12a Abs 3 MRG gewählten Beispiels der Veräußerung der Anteilsmehrheit ist auch das Erreichen der Anteilsmehrheit eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten, die es dem dadurch Begünstigten ermöglicht, auf das von der Gesellschaft betriebene Unternehmen derart Einfluss zu nehmen, als hätte er es selbst erworben (OGH vom 29. 6. 1999, 5 Ob 320/98i). Allfällige interne Absprachen zwischen Gesellschaftern – durch die eine Einflussnahme so gesteuert werden könnte, dass dem Minderheitsgesellschafter mehr Rechte zukommen – sind nach ständiger Judikatur nicht maßgeblich (OGH vom 17. 5. 2004, 1 Ob 19/04g).

? ***Die Mieterin meines Geschäftslokales ist sehr betagt und hat sich nunmehr entschlossen, ihr Unternehmen zu verpachten. Deswegen habe ich den Mietzins angehoben. Sie beruft sich nun aber darauf, dass sie aus Krankheitsgründen verpachtet habe und daher gemäß § 12a Abs 6 MRG für den Zeitraum von fünf Jahren keine Mietzinsanhebung hinnehmen müsse. Ist das wahr?***

Ja, das trifft zu. Die in § 12a Abs 6 MRG genannten wichtigen Gründe müssen die vorübergehende Verpachtung indizieren und daher selbst »vorübergehend« sein. Die Mietzinsanhebung wird bis zum Wegfall des Hindernisses aufgeschoben,

wenn der Mieter das im Mietgegenstand betriebene Unternehmen aus wichtigen, in seiner Person gelegenen Gründen vorübergehend nicht mehr selbst betreiben kann und daher verpachten muss. Wenn jedoch von vornherein eine längere Dauer der Behinderung (insbesondere aus Altersgründen) feststeht, kommt eine Aufschiebung der Anhebung nicht in Betracht (OGH vom 15. 12. 1998, 5 Ob 310/98v).

? ***Mein Geschäftsraummieter erzeugt Maßkonfektionen in der obersten Preisklasse. Da er kürzlich sein Unternehmen verkauft hat, habe ich den Mietzins auf das angemessene Maß angehoben. Nun bestreitet er die Angemessenheit des Mietzinses und bringt vor allem vor, dass die Art der Geschäftstätigkeit mietzinsmindernd hätte berücksichtigt werden müssen. Ist ein branchenspezifischer Mietzins auch in diesem Fall zu ermitteln?***

Bei richtigem Gesetzesverständnis ist für die mietzinsrechtliche Privilegierung von Branchen, die Luxusbedürfnisse befriedigen oder ihr Anbot an einen typischerweise nicht schutzwürdigen Teil der Bevölkerung richten, kein Raum. Solchen Branchen fehlt die tatbestandsmäßige Schutzwürdigkeit aus sozialen Gründen. Die Sicherung bestimmter Geschäftszweige, die zwar der Angebotsvielfalt (»Branchenmix«) dienen, jedoch eine soziale Komponente zugunsten einer breiteren Bevölkerungsschicht vermissen lassen, rechtfertigt eine Mietzinsreduzierung selbst dann nicht, wenn es sich um eine ertragsschwache Branche handelt (OGH vom 11. 5. 1999, 5 Ob 129/99b).

Allgemein gilt in diesem Zusammenhang, dass die in § 12a Abs 2 MRG vorgesehene Mietzinsermäßigung zwar in erster Linie jenen Branchen zugutekommen soll, die sich – in kleinkaufmännischer oder kleingewerblicher Strukturierung – die Versorgung der Bevölkerung mit Sachgütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs zur Aufgabe gemacht haben. Doch ist dieses Instrument zur Bewahrung derartiger Versorgungsstrukturen auch für andere Branchen vorgesehen, deren Ertragsmöglichkeiten es nicht zulassen, sich den am jeweiligen Standort vollen angemessenen Mietzins zu leisten, sofern nur ausreichend dargetan ist, dass auch ihnen die vom Gesetzgeber geforderte soziale Rücksichtnahme gebührt (OGH vom 12. 1. 1998 5 Ob 323/98f).

vi. Mietzins

? ***Müssen im Mietvertrag über eine Wohnung, die zum Richtwertmietzins vermietet wird, alle Zu- und Abschlagskriterien genau bezeichnet werden?***

Nein, dies ist nicht erforderlich (sieht man vom Lagezuschlag ab; vgl. dazu unten). Der OGH hat ausgeführt, dass bei den Zuschlägen und Abstrichen zum Richtwertmietzins keine gesonderte Bewertung aller, auch kleiner Ausstattungsdetails vorzunehmen ist. Geboten ist vielmehr eine Gesamtschau unter Einbe-

ziehung der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrungen des täglichen Lebens. Die Auflistung und Bewertung einzelner Fakten kann nur als Kontrollinstrument angesehen werden, die Justierung im Einzelfall erfolgt nach richterlichem Ermessen. Ein Wildwuchs an Zuschlägen soll dabei vermieden werden. Abgelehnt wurden etwa Zuschläge für die Trennung von Bad und WC sowie für die Entlüftung ins Freie. Ein Zuschlag für Parkettboden gebührt nur bei besonderer Qualität oder Ausführung (Sternparkett; vgl. OGH vom 08.04.2003, 5 Ob 296/02v; nicht mehr ganz so streng OGH vom 04.04.2006, 5 Ob 8/06x).

? ***Was muss ich beachten, wenn ich einen Lagezuschlag vereinbaren möchte?***
Gemäß § 16 Abs 4 MRG ist ein Lagezuschlag nur dann zulässig, wenn die Liegenschaft eine Lage aufweist, die besser als die durchschnittliche Lage (§ 2 Abs 3 RichtWG) ist, und die für den Zuschlag maßgebenden Umstände dem Mieter in Schriftform spätestens bei Abschluss des Mietvertrages ausdrücklich bekanntgegeben werden.
Der Zweck dieser Regelung ist der Schutz des Mieters, dem durch die schriftliche Festlegung der maßgeblichen Kriterien eine Überprüfbarkeit der Berechtigung eines solchen Zuschlags ermöglicht werden soll. Gleichzeitig ist eine Warnfunktion erfüllt, denn der zu bezahlende Mietzins ist mitunter erheblich höher als vom Mieter erwartet. Die schriftliche Nennung der maßgeblichen Umstände ist zwingend, eine bloß mündliche Bekanntgabe oder ein Verweis auf eine weitere, externe Urkunde (zB ein Sachverständigengutachten) ist nicht ausreichend (vgl. OGH vom 14.09.1999, 5 Ob 238/99g).
Als unzureichend wurde auch der Hinweis, das Gebäude liege »außerhalb eines Gründerzeitviertels«, angesehen. Notwendig wären weitere, wenigstens schlagwortartige Hinweise auf die Qualität der Lage gewesen (OGH vom 15. 12. 1998, 5 Ob 199/98w).
In einer wohl vereinzelt gebliebenen Entscheidung hat der OGH bei Vermietung einer Wohnung in 1010 Wien, Wollzeile, den Hinweis auf die »zentrale Verkehrslage« für die Vereinbarung eines Lagezuschlags als ausreichend angesehen. Allerdings sollte man sich darauf – gerade unter Berücksichtigung der Judikatur im Zusammenhang mit der Anwendbarkeit des Konsumentenschutzgesetzes im Mietrecht – eher nicht verlassen, denn ein derartiger lapidarer Hinweis entspricht wohl kaum dem Transparenzgebot des § 6 Abs 3 KSchG (OGH vom 13. 7. 2000, 5 Ob 180/00g).

? ***Ich habe vor kurzem mein Zinshaus umfassend saniert, sodass es jetzt einen sehr guten Zustand aufweist. Auch habe ich eine Wärmeschutzfassade anbringen lassen, womit die Heizkosten gesenkt werden. Kann ich dafür Zuschläge zum Richtwert-Mietzins verlangen und wenn ja in welcher Höhe?***

Nach neuerer Ansicht des OGH fordert § 16 Abs 2 Satz 2 MRG, sich bei Zuschlägen oder Abstrichen vom Richtwert an der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu orientieren. Mit diesen Kriterien ist es unvereinbar, alle Ausstattungsdetails gesondert zu bewerten und die so gewonnenen Zuschläge (und Abschläge) einfach zusammenzurechnen. Geboten ist vielmehr eine Gesamtschau, weil der Wert einer Wohnung nur insgesamt erfassbar ist. Die Auflistung und Bewertung einzelner Fakten ist nur ein Kontrollinstrument. Das Zu- und Abschlagssystem orientiert sich ferner nicht an den tatsächlichen Investitionskosten des Vermieters, sondern stellt auf werterhöhende oder wertmindernde Abweichungen im Vergleich zur Normwohnung ab; also auf den konkreten Wohnwert für den Mieter.

Der OGH erachtete einen Zuschlag von 10 % für einen sehr guten Erhaltungszustand des Hauses als angemessen, ebenso einen weiteren Zuschlag von 10 % für den Erstbezug nach Generalsanierung (stets hängt eine derartige Beurteilung aber vom Einzelfall ab, so dass diese Aussagen nicht so ohne weiteres auf andere Sachverhalte angewendet werden können; sie bieten aber jedenfalls eine Orientierungshilfe).

(OGH vom 21.02.2014, 5 Ob 224/13x; in früheren Entscheidungen war der OGH restriktiver: 10 % Zuschlag für Erstbezug nach Generalsanierung nach der Entscheidung 5 Ob 133/10k zwar auch berechtigt, aber nur 2 % für den sehr guten Zustand des Hauses nach 5 Ob 240/10w; mit der E 5 Ob 29/11t wurde nur ein Zuschlag von 5 % für den Bezug nach Sanierung gewährt.)

Abweichend zur Frage der Ermittlung von Zu- und Abschlägen (und nur wenige Jahre davor ergangen): OGH vom 21. 10. 2010, 5 Ob 53/10w RIS-Justiz RS0126362: Da dem Gesetz keine Rangordnung der Zuschläge und Abstriche nach § 16 Abs 2 Z 1 bis 6 MRG zu entnehmen ist, sind die Zuschläge und Abstriche nach dem klaren Wortlaut der zitierten Bestimmungen jeder für sich ausgehend vom festgesetzten Richtwert als Berechnungsbasis nebeneinander (hinsichtlich der Umstände nach § 16 Abs 2 Z 2 und § 16 Abs 2 Z 4, Abs 3 MRG unter Berücksichtigung der vorgesehenen Begrenzungen) zu ermitteln, sodann zu saldieren und der so errechnete Gesamtsaldo zum Richtwert zu addieren (oder bei negativem Saldo zu subtrahieren).

? *In den Ausbau des Dachbodens in meinem alten Zinshaus habe ich Unsummen investiert. Wäre ein Mietzins, der unter Zugrundelegung meiner Kosten und deren Amortisation in angemessener Zeit kalkuliert wird, jedenfalls als angemessen im Sinne des § 16 Abs 1 MRG anzusehen?*

Vorweg ist festzuhalten, dass nur jene Dachbodenausbauten, die aufgrund einer nach dem 31. 12. 2001 erteilten Baubewilligung vorgenommen wurden, als Teilausnahmen vom MRG anzusehen sind und damit nicht dessen Mietzinsbildungsvorschriften unterliegen. Für alle davor erfolgten Dachbodenausbauten

im Althaus darf weiterhin nur der angemessene Mietzins gemäß § 16 Abs 1 MRG vereinbart werden. Die Höhe der Aufwendungen des Vermieters wird in den in § 16 Abs 1 MRG aufgezählten Faktoren, anhand derer die Angemessenheit des Mietzinses ermittelt wird, nicht genannt. Eine betriebswirtschaftliche Kalkulation ist daher nicht vorzunehmen (OGH vom 24. 2. 1998, 5 Ob 53/98z).

? ***Ich möchte eine Wohnung renovieren und dabei dem aktuellen Trend Rechnung tragen, so weit wie möglich offene Räume zu schaffen. Dabei würde ein Vorzimmer einen schönen großen Raum nur unnötig verkleinern und auch verdunkeln. Kann ich nicht auf einen Vorraum verzichten?***

Das ist grundsätzlich möglich, jedoch können Sie dann keinen Mietzins auf Basis Kategorie A verlangen. Zwar trifft das MRG selbst keine Aussage dazu, wann ein Vorraum als Ausstattungsmerkmal von Wohnungen der Kategorie A und B (vgl. § 15a Abs 1 Z 1 und 2 MRG) vorliegt. Es ergibt sich aber bereits aus dem allgemeinen Sprachgebrauch, dass ein Vorraum eine räumliche Abtrennung bedeutet, damit man von der Eingangstüre nicht direkt in einen der übrigen (im Sinne der Kategoriemerkmale erforderlichen) Räume tritt. Vorraum in diesem Sinn kann daher nur ein Raum sein, über den die Wohnung betreten wird.

Dieses Ausstattungsmerkmal ist daher dann nicht erfüllt, wenn ein unmittelbar vom Stiegenhaus betretbarer Raum zB mit einer Küchenzeile eingerichtet ist. (OGH vom 20. 11. 2012, 5 Ob 173/12w; vgl. auch 5 Ob 1/12a und 5 Ob 193/12m)

? ***Darf ich für meine gemäß § 64 Abs 2 Satz 2 WWFSG 1989 sanierte Wohnung für die Zeit nach Ablauf der Förderungsdauer auch einen höheren als den Kategoriemietzins (gemäß § 15a Abs 2 und 3 MRG) vereinbaren?***

Ja, nach Ansicht des OGH ist dies möglich. Der Normzweck des § 32 Abs 8 WFG 1968 liegt darin, während der Dauer bis zur erfolgten Rückzahlung eines Förderungsdarlehens Spekulationen hintanzuhalten, andererseits aber einen Anreiz für die Standardverbesserung aufrechtzuerhalten. Dies gebietet, eine Teilnichtigkeit der zwischen den Parteien getroffenen Mietzinsvereinbarung nur soweit anzunehmen, dass ab Mietvertragsabschluss bis zur tatsächlichen Rückzahlung des Darlehens die Vereinbarung nur in dem durch § 32 Abs 8 WFG 1968 vorgegebenen Rahmen Gültigkeit hat, danach aber zur Gänze, das heißt im Umfang der zulässigen angemessenen Mietzinshöhe, wieder auflebt.

Wird daher ein mit Mitteln der Wohnbauförderung durch Standardanhebung verbessertes Mietobjekt noch während der Laufzeit des Darlehens neu vermietet, muss es für zulässig angesehen werden, schon vorher für die Zeit nach der vollständigen Rückzahlung des Darlehens einen anderen Mietzins (bei Anwendbarkeit des MRG den angemessenen Mietzins nach § 16) zu vereinbaren. (OGH vom 29. 6. 2004, 5 Ob 149/04d)

? ***Leider habe ich in der Vergangenheit vergessen, die im Mietvertrag vereinbarte Wertsicherung anzuwenden. Nun möchte ich dies jedenfalls tun, ist das noch möglich?***

Ja, das ist innerhalb der Grenzen der Verjährung noch möglich. Die bloße Untätigkeit des Gläubigers bedeutet keinen stillschweigenden Verzicht auf die Wertsicherung. Um einen (schlüssigen) Verzicht annehmen zu können, müssten besondere Umstände darauf hinweisen, dass ein solcher tatsächlich ernstlich gewollt war. Allerdings kann im Vollanwendungsbereich des MRG keine rückwirkende Anhebung erfolgen; dies ist nur außerhalb des Anwendungsbereichs des MRG oder in dessen Teilanwendungsbereich möglich; und überdies nur innerhalb der dreijährigen Verjährungszeit. (OGH vom 13. 11. 2008, 2 Ob 63/08s)

? ***Ich habe ein Haus gekauft und festgestellt, dass in einer Wohnung nicht der Mieter laut Mietvertrag wohnt, sondern dessen Sohn, der nach dem schon längere Zeit zurückliegenden Tod des Hauptmieters in das Mietverhältnis eingetreten ist. Nun möchte ich den Mietzins gemäß § 46 MRG anheben, weil es der Verkäufer unterlassen hatte. Ist das (noch) möglich?***

Wird eine Liegenschaft, auf der sich ein Bestandobjekt befindet, veräußert, tritt der Erwerber gemäß § 1120 ABGB in die Position des Bestandgebers ein. Im Anwendungsbereich des MRG normiert § 2 Abs 1 Satz 4 MRG den Eintritt des Einzelrechtsnachfolgers des Vermieters in den Mietvertrag. Ab diesem Zeitpunkt ist daher der Erwerber zur Einhebung des Mietzinses legitimiert. Der Hauptmietzins für die Zeit vor Veräußerung steht jedoch in aller Regel dem Veräußerer zu. Der Veräußerer kann daher nach Vertragsübergang auf den Erwerber nur mehr den bis zum Übergang seiner Eigentümerstellung auf den Erwerber aufgelaufenen Zinsrückstand einfordern, aber nicht mehr das Bestandverhältnis auflösen, weil er sonst in die Rechtsposition des Erwerbers eingreifen würde. Der Erwerber hingegen kann den Auflösungsgrund der Nichtzahlung des Mietzinses beim Voreigentümer schon aufgreifen, obwohl er selbst zur Geltendmachung von Rückständen aus Vorperioden nicht legitimiert ist (das wäre nur nach einer entsprechenden Abtretung der Ansprüche möglich).

Der einem Vermieter durch § 46 Abs 2 MRG im Gegenzug für einen ihm aufgedrängten Mietvertragspartner zustehende Mietzinserhöhungsanspruch entsteht dem Grunde nach schon durch den Eintritt in den Mietvertrag. Die Regelung des § 46b MRG, nach welcher der Vermieter sein Anhebungsbegehren dem Hauptmieter spätestens einen Monat vor jenem Zinstermin, zu dem er die Entrichtung des angehobenen Mietzinses fordert, schriftlich bekannt zu geben hat, wird in Lehre und Rechtsprechung einhellig als eine Bestimmung verstanden, die die Fälligkeit des Anspruchs regelt. Ein solches Anhebungsbegehren ist daher nicht konstitutiv.

Deshalb kann eine Erhöhung des Hauptmietzinses nach § 46 Abs 2 MRG innerhalb der dreijährigen Verjährungsfrist auch rückwirkend geltend gemacht werden. Dieses leistungsbestimmende und insoweit den Mietvertrag ändernde Gestaltungsrecht kommt als Folge der Vertragsübernahme auf Vermieterseite demjenigen zu, der zu diesem Zeitpunkt die Rechtsposition des Mietzinsgläubigers innehat. Das Anhebungsbegehren hat die Höhe des angehobenen Hauptmietzinses und dessen Berechnung zu enthalten. (OGH vom 14. 2. 2013, 5 Ob 174/12t)

? ***Ich möchte eine 5-Zimmer-Wohnung an fünf Studenten vermieten. Dabei will ich mit jedem einen eigenen Mietvertrag über ein Zimmer abschließen und jedem Mieter ein Mitbenützungsrecht an der Küche und den Sanitärräumlichkeiten einräumen Dabei will ich mit jedem Mieter den Richtwertmietzins entsprechend einer Wohnung der Ausstattungskategorie A vereinbaren. Ist dies möglich?***

Nein, das ist nicht zulässig. Der OGH hat nämlich judiziert, dass in diesem Fall die Einordnung der jeweiligen »Wohnungen« (tatsächlich liegt jedoch eine Einzelraumvermietung vor) nur in die Ausstattungskategorie D gerechtfertigt ist (OGH vom 18. 12. 2001, 5 Ob 302/01z).

vii. Kaution

? ***Was ist im Zusammenhang mit der (noch relativ neuen) Bestimmung des § 16b MRG betreffend Kautionen zu beachten?***

Grundsätzlich lässt das Gesetz – obwohl nur die Barkaution und die Übergabe eines Sparbuches ausdrücklich erwähnt sind – wie bisher jede andere Art der Kautionsbestellung weiterhin zu (so zB in Form einer Bankgarantie).

Ausdrücklich im Gesetz geregelt wurden aber nur die beiden erwähnten Kautionsarten; allerdings bleiben nach wie vor viele Fragen offen und gibt es dazu bislang auch keine Judikatur (sieht man von der einzigen zu dieser Bestimmung bisher ergangenen OGH-Entscheidung 5 Ob 26/10z ab, die im Prinzip nur klarstellt, dass § 16b MRG auch im Teilanwendungsbereich gilt und außerhalb des MRG Rückforderungsansprüche im streitigen Rechtsweg geltend zu machen sind). Einige Fragen, die sich nicht unmittelbar aus dem Gesetzestext beantworten lassen, seien hier kurz besprochen:

Bei den in § 16 Abs 1 MRG erwähnten »anderen Arten der Veranlagung« scheinen die gesetzlichen Bedingungen nicht zur Gänze erfüllbar, weil die gesetzliche Einlagensicherung an die Veranlagung auf einem Sparbuch gebunden ist. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass mehrere inländische Banken ein auf die zitierte Bestimmung zugeschnittenes »Kautionskonto« entwickelt haben, das die übrigen gesetzlichen Voraussetzungen für die Veranlagung erfüllen dürfte.

Der Zweck des dem Mieter eingeräumten Auskunftsrechts liegt darin, ihm im Fall der Insolvenz des Vermieters die Absonderung seiner Kaution zu ermöglichen bzw. ein diesbezügliches Begehren an den Masseverwalter zu stellen. Daher müssen dem Mieter schriftlich (damit er im Fall der Absonderung ein Beweismittel in Händen hält) all jene Daten mitgeteilt werden, die er später für eine Absonderung benötigt (d.h. die konkrete Bankverbindung unter Bekanntgabe der Konto- bzw. Sparbuchnummer).

Die im Gesetz geforderte »unverzügliche« Rückstellung der Kaution erlaubt dem Vermieter natürlich schon, in angemessener Zeit und mit der gebotenen Sorgfalt festzustellen, ob ein Kautionsfall gegeben ist (also der Mieter allen offenen Forderungen entsprochen und das Objekt in ordnungsgemäßem Zustand – sohin die normale Abnützung nicht übersteigendem Ausmaß – zurückgestellt hat), allerdings ist die Kaution dann sofort (d.h. ohne jeden Verzug) auszuzahlen. Was die dem Vermieter zuzugestehende Frist zur Prüfung betrifft, wird man in der Regel davon ausgehen können, dass hierfür einige wenige Tage zuzüglich der Zeit für die notwendige Einholung und Erstellung von Kostenvoranschlägen ausreichen. Sollte allerdings die (letzte) Miete mittels Einziehungsauftrags beglichen worden sein, wird man dem Vermieter wohl zugestehen müssen, den Ablauf der diesbezüglichen Widerrufsfrist (das sind 42 Tage) abzuwarten und erst danach die Kaution zurückzuzahlen.

? ***§ 16b Abs 1 MRG verlangt doch vom Vermieter, dass er eine übergebene Kaution fruchtbringend anlegt. Was bedeutet das konkret?***

Eine fruchtbringende Veranlagung bedeutet nicht automatisch die bestmögliche Anlage. Der Vermieter muss demnach nicht permanent den Kapitalmarkt beobachten oder laufend die Bank oder die Veranlagungsform wechseln, wenn anderswo bessere Konditionen angeboten werden. Gemeint ist vielmehr, dass der übergebene Barbetrag zu marktüblichen Konditionen zu veranlagen ist, und zwar durchaus für täglich fällige Einlagen, da ja dem Vermieter die jederzeitige Inanspruchnahme der Kaution offenstehen muss. Bei befristeten Mietverträgen (oder solchen mit wirksamem Kündigungsverzicht des Mieters für einen bestimmten Zeitraum) kann aber überlegt werden, die Veranlagung auf einem gesperrten Sparbuch vorzunehmen; es empfiehlt sich allerdings, darüber vorweg mit dem Mieter das Einvernehmen herzustellen (weil die vorzeitige Auflösung des Mietvertrages – etwa im Fall der Inanspruchnahme des vorzeitigen Kündigungsrechts des Zeitmieters – in der Regel zu massiven Zinsenverlusten führt). Davon abgesehen kann mit dem Mieter auch eine abweichende Art der Veranlagung vereinbart werden. Übergibt der Mieter einfach ein Sparbuch mit einer höheren Verzinsung als üblich und nimmt der Vermieter dieses einfach entgegen, kann darin unter Umständen auch eine Abrede, die konkrete Veranlagung

fortzuführen, erblickt werden. Insofern ist es empfehlenswert, hier Klarheit zu schaffen (etwa durch entsprechende Vereinbarungen im Mietvertrag), um spätere Streitigkeiten über die Höhe der Verzinsung zu vermeiden.

? ***In welcher Höhe darf eine Kaution vereinbart werden?***
Dies geht nicht unmittelbar aus dem Gesetz hervor, jedoch hat die Judikatur dafür Grundsätze entwickelt: Nach diesen darf im Vollanwendungsbereich des MRG die Höhe der Kaution das Ausmaß von sechs Bruttomonatsmieten nicht übersteigen (darüber hinausgehende Vereinbarungen wären nach Ansicht des OGH als verbotene Einmalzahlungen gemäß § 27 MRG anzusehen). Marktüblich sind derzeit zwei bis drei Bruttomonatsmieten. Bei Voll- und Teilausnahmen vom MRG gilt die Beschränkung der Höhe der Kaution auf maximal sechs Bruttomonatsmieten nicht (OGH vom 23. 11. 1999, 5 Ob 302/99v).

? ***Im Zuge eines Mietzins- und Räumungsverfahrens wendet mir der Mieter ein, dass ich ohnehin über eine Kaution verfügen würde und den offenen Mietzins aus dieser abdecken müsse. Wenn dies zutrifft, hätte er keinen qualifizierten Mietzinsrückstand mehr zu vertreten und die Räumungsklage wäre abzuweisen. Bin ich tatsächlich dazu verpflichtet, die Kaution auf diese Weise zu verwenden?***
Nein, das ist nicht der Fall. Die Kaution ist nur eine Sicherheit für künftige Forderungen, sie bedeutet nicht die Leistung des Geschuldeten. Sie als Vermieter erwerben an der Kaution ein Pfandrecht, und es verschafft Ihnen das gegen jedermann wirkende Vorzugsrecht, aus den verpfändeten Vermögensstücken die nicht erfüllten Forderungen zu tilgen.
Sie haben aber keineswegs die Pflicht, die Kaution zu verwerten. Sehen Sie daher davon ab, den rückständigen Mietzins aus der Kaution abzudecken, ist der Auflösungstatbestand nach § 1118 Fall 2 ABGB (wegen Bestehens eines qualifizierten Mietzinsrückstandes) weiterhin verwirklicht und der Räumungsanspruch gerechtfertigt. (OGH vom 17. 10. 2013, 1 Ob 176/13h)

viii. Betriebskosten

? ***Unter welchen Voraussetzungen kann ich im Vollanwendungsbereich des MRG Prämien für eine Glasbruch- und Sturmschadenversicherung des Hauses an die Mieter als Betriebskosten weiterverrechnen?***
Nach § 21 Abs 1 Z 6 MRG gelten die Kosten für die angemessene Versicherung unter anderem gegen Glasbruch hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster oder gegen Sturmschäden als Betriebskosten, wenn und soweit die Mehrheit der

Hauptmieter – diese wird berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände – des Hauses dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung des Versicherungsvertrags zugestimmt haben.
Welcher Zeitpunkt maßgeblich für die Prüfung des Mehrheitserfordernisses ist, lässt sich dem Gesetz nicht entnehmen, und zwar weder für die Frage, für welchen Zeitpunkt die Anzahl der vermieteten Mietgegenstände zu ermitteln ist, noch zu welchem Zeitpunkt eine Zustimmung der Mehrheit der Hauptmieter vorliegen muss. In der Vorgängerbestimmung (§ 2 Abs 2 Z 5 MG idF MRÄG 1967) wurde für die Berechnung der damals notwendigen Zweidrittelmehrheit ausdrücklich auf die »Zahl der im Zeitpunkt des Abschlusses der Versicherung vermieteten Mietgegenstände« abgestellt. Die Gesetzesmaterialien zur Bestimmung des derzeit geltenden § 21 Abs 1 Z 6 MRG lassen nicht die Absicht des Gesetzgebers des MRG erkennen, die Rechtslage gegenüber der Vorgängerbestimmung des MG hinsichtlich des für die Mehrheitsermittlung maßgeblichen Zeitpunkts ändern zu wollen.
Der OGH hat daher auch betreffend die nunmehrige Rechtslage ausgesprochen, dass weiterhin die erforderliche Mehrheit nach der Zahl der im Zeitpunkt des Zustandekommens des Abschlusses, der Erneuerung oder der Änderung des Versicherungsvertrags zwischen Vermieter und Versicherer vermieteten Mietgegenstände zu berechnen ist; somit zum Zeitpunkt der vertraglichen Disposition des Vermieters. Schließlich soll über einen neuen/erneuerten/geänderten Vertrag mit in der Regel mehrjähriger Laufzeit befunden und die Rechtsverhältnisse für die Zukunft geklärt werden. Das liegt sowohl im Interesse des Vermieters, der danach seine Entscheidung für oder gegen den Versicherungsvertag richten kann, aber auch im Interesse der Mieter, die die auf sie zukommenden Betriebskosten längerfristig besser einschätzen können.
Die Festlegung auf einen exakten Zeitpunkt bedingt, dass nachträgliche Änderungen, sei es in der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände (durch Vermietung weiterer Objekte oder durch ersatzlose Beendigung von Mietverhältnissen), sei es durch Meinungsänderungen der Stimmberechtigten, ohne Einfluss auf die einmal erfolgte oder verweigerte Zustimmung der Mehrheit bleiben müssen. Das bedeutet eine Gleichbehandlung von Mietern und Vermietern, weil es zu einer Bindung beider Seiten an das bei Zustandekommen des (neuen, erneuerten oder geänderten) Versicherungsvertrags gegebene Mehrheitsverhältnis führt, und zwar für dessen Laufzeit oder vorherige Erneuerung oder Änderung. Ein nach Vorliegen der Zustimmung der Mehrheit der Hauptmieter eingetretener Mieterwechsel in dem einen oder anderen Bestandobjekt ist daher ohne Belang. Die Zustimmung der Mehrheit der Mieter bindet auch den neuen Mieter, und zwar bis es zum Auslaufen, zur Erneuerung oder zur Änderung des Versicherungsvertrags kommt. Die Beweislast für das Vorliegen einer Mehrheit trifft

in einem Verfahren übrigens den Vermieter (OGH vom 02. 12. 2010, 5 Ob 237/09b).
Ist das Konsumentenschutzgesetz anwendbar, muss zusätzlich das Transparenzgebot des § 6 Abs 3 KSchG beachtet werden. Nach diesem ist dem Mieter in einer für ihn verständlichen Weise klar zu machen, dass seine Zustimmungserklärung (zum Abschluss der zusätzlichen Versicherungen) für ihn eine höhere Betriebskostenbelastung bedeuten kann (wenn nämlich solche Versicherungen vom Vermieter abgeschlossen werden). Dabei ist der Mieter auch darauf aufmerksam zu machen, dass es zu einer Mietzinserhöhung gemäß § 18 MRG kommen könnte, falls im Schadensfall keine Versicherung vorhanden ist, daher die Kosten der Schadensbehebung aus der Hauptmietzinsreserve zu entnehmen sind und diese (trotz gesetzeskonformer Berechnung) nicht ausreichend dotiert ist (vgl. OGH vom 27. 3. 2007, 1 Ob 241/06g).

? ***Sind auch Garagen oder Loggien bei der Verteilung der Betriebskosten im MRG-Haus zu berücksichtigen?***

Obwohl es sich bei Garagen nicht um Mietgegenstände im Sinne des MRG handeln muss, sind sie dennoch bei der Verteilung der Betriebskosten mit zu berücksichtigen. Im Fall einer Sammelgarage sind jedoch Zufahrts- und Rangierflächen nicht zu berücksichtigen, heranzuziehen ist lediglich die vermietete Bodenfläche des Abstellplatzes (OGH vom 14. 12. 2006, 5 Ob 234/06g).
Unter einer Loggia wird ein nur an einer Seite offener, sonst aber an fünf Seiten von Mauerwerk oder ähnlich massiver Begrenzung umgebener Raum verstanden. Die Loggia ist daher (anders als ein offener Balkon) bei der Nutzflächenberechnung nach § 17 MRG einzubeziehen. Das gilt auch dann, wenn die gesamte Loggienkonstruktion als eigenständiger, selbsttragender Bauteil vor die Fassade gestellt wurde (OGH vom 15. 5. 2001, 5 Ob 107/01y, sowie OGH vom 29. 5. 2001, 5 Ob 126/01t).
Diesen Kriterien genügt aber zB eine einfache seitliche Holzabdeckung nicht unbedingt; dem Gericht kommt bei der Beurteilung ein gewisser Wertungsspielraum zu, so dass eine einfache Holzwand auch als nicht ausreichend angesehen werden kann (vgl. OGH vom 19. 2. 2008, 5 Ob 12/08p).

? ***Für unsere Liegenschaft sind Hausbetreuer bestellt, die unter anderem alle öffentlich zugänglichen Flächen samt technischen Anlagen sowie Reinigungsfirmen, Winterdienst usw. laufend kontrollieren und mit deren Tätigkeit auch alle zufrieden sind. Sie sind auch außerhalb ihrer Dienstzeiten über Mobiltelefone rufbereit, um im Falle von Störungen und Noteinsätzen vor Ort tätig werden zu können. Können diese Kosten der Rufbereitschaft als Betriebskosten auf Mieter überwälzt werden?***

Entscheidend ist in diesem Zusammenhang, dass die geschilderten Aufgaben, die die Hausbetreuer im Rahmen der Rufbereitschaft wahrzunehmen haben,

zum gesetzlichen Aufgabenkreis des Hausbetreuers gehören. Schon im Geltungsbereich des HBG waren die in § 4 Abs 1 und 2 HBG genannten Dienstleistungen maßgeblich für die rechtliche Qualifikation eines Arbeitsverhältnisses als Hausbesorgerdienstverhältnis. Das waren im Wesentlichen die drei Bereiche Beaufsichtigung, Wartung und Reinigung (RIS-Justiz RS0062870).
Vorliegend müssen die Hausbetreuer nur im Notfall tätig werden (und setzen im Rahmen ihrer Rufbereitschaft eben gerade keine Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung des Hauses oder ständig wiederkehrende Erhaltungs- oder Reparaturmaßnahmen). Dabei handelt es sich um Leistungen, die außerhalb normaler Dienstzeiten und des Dienstbetriebes einer Hausverwaltung erbracht werden. Als solches hängen die Dienstleistungen, die die Hausbetreuer zu erbringen haben, wie früher nach dem HBG für den Hausbesorger gefordert wurde, mit dem Hausbetrieb zusammen (RIS-Justiz RS0062947). Solche Leistungen sind nicht nur gesondert zu entlohnen; die Zahlungen, die der Vermieter aus diesem Titel leistet, sind grundsätzlich auch als Betriebskosten überwälzbar (vgl. RIS-Justiz RS0062947; RS0108599).
Zum angemessenen Entgelt für die Hausbetreuung sind also auch jene Entgelte zu rechnen, die aufgrund einer diesbezüglichen Vereinbarung für Dienstleistungen zu zahlen sind, die den eigentlichen Pflichtenkreis des Hausbesorgers zwar überschreiten, aber doch mit dem Hausbetrieb im Zusammenhang stehen, wie dies nach den Bestimmungen des HBG iVm § 23 Abs 1 Z 1 MRG aF der Fall war. Das hier angesprochene Entgelt für die Rufbereitschaft angestellter Hausbetreuer entspricht diesen Kriterien (OGH vom 16. 10. 2007, 5 Ob 193/07d).
Gegenteilig entschied der OGH in einem ähnlich gelagerten Fall: Der Unterschied bei Erbringung der Hausbetreuungsleistungen lag in diesem Fall im Vergleich zu dem oben zitierten darin, dass ein Mieter eine Servicenummer eines 24-Stunden-Bereitschaftsdienstes anrief und den Schaden meldete, der Bereitschaftsdienst am Telefon aufgrund der Schilderungen des Mieters entschied, ob Sofortmaßnahmen eingeleitet werden müssen oder die Reparaturarbeiten am nächsten Werktag durchgeführt werden können. Dies diente der Vermeidung von Doppelbeauftragungen sowie von nicht unbedingt notwendigen Störungseinsätzen. Dennoch wurden die Kosten dieses Bereitschaftsdienstes nicht als verrechenbare Betriebskosten qualifiziert, weil nicht nach jeder Meldung Nachschau vor Ort gehalten worden ist und dies keine »Beaufsichtigung« des Hauses darstellt (OGH vom 17. 12. 2013, 5 Ob 168/13m).

? ***Stellen die Kosten der Anbringung einer Taubenabwehranlage (etwa Montage von »Taubenspitzen«) Betriebskosten dar, die an Mieter weiterverrechnet werden dürfen?***

Entgegen zweitinstanzlicher Rechtsprechung und eines großen Teils der Lehre

hat der Oberste Gerichtshof die Verrechenbarkeit dieses Aufwands als Betriebskosten verneint. Begründet wurde dies vorwiegend damit, dass es sich dabei nicht um in regelmäßigen Zeitabständen wiederkehrende Ausgaben und damit nicht um laufende Kosten des Betriebs handeln würde.
Das Ergebnis dieser Entscheidung ist fraglos unbefriedigend, weil damit weniger Anreiz gegeben ist, sinnvolle bauliche Abwehrmaßnahmen gegen die Taubenplage zu ergreifen, zumal der Eigentümer die Kosten anderer Bekämpfungsmaßnahmen (insbesondere jene des regelmäßigen Einsatzes von Gift) weiterhin den Mietern als Betriebskosten verrechnen darf und diese Kosten in Summe sicher höher sind als die einmalige Errichtung einer Taubenabwehranlage. Offen ist nach wie vor, ob allenfalls die regelmäßige Reparatur bzw. Erneuerung eines Taubenabwehrnetzes verrechnet werden kann (für diese Kosten wäre nämlich die vom OGH offenbar als entscheidend angesehene Voraussetzung der Regelmäßigkeit ihres Entstehens erfüllt). (OGH vom 07. 7. 2009, 5 Ob 131/09i)

? ***Aufgrund eines Fehlers der Bank ist im Zuge einer Überweisung eine für das Vorjahr bestimmte Zahlung tatsächlich erst zu Beginn des Folgejahres auf dem Konto des Empfängers gutgebucht worden. Ich habe daher die Zahlung erst in die Betriebskostenabrechnung des Folgejahres (in dem die Gutbuchung erfolgt ist) aufgenommen. Nun bekämpft ein Mieter die Rechtsmäßigkeit der Vorschreibung dieser Prämie. Kann dem Antrag des Mieters Erfolg beschieden sein?***

Leider ja, wegen der Präklusionsbestimmung des § 21 Abs 4 MRG, nach der Betriebskosten und Abgaben, deren Fälligkeit vor mehr als einem Jahr eingetreten ist, nicht mehr geltend gemacht werden können; danach sind sie präkludiert (d.h. verfallen). Richtigerweise hätte die Zahlung daher ungeachtet ihres Einlangens beim Gläubiger bereits in die Abrechnung für das Vorjahr (Zeitpunkt der Fälligkeit) aufgenommen werden müssen (vgl. u.a. OGH vom 15. 4. 2008, 5 Ob 6/08f).
Genauso verhält es sich übrigens zB bei unrichtig berechneten Abgaben. Werden diese zunächst unrichtig berechnet und wird erst zu einem späteren Zeitpunkt im Zuge einer Steuerprüfung vom Finanzamt oder der Krankenkasse eine Nachzahlung vorgeschrieben, kann diese nicht mehr geltend gemacht bzw. in die Betriebskostenabrechnung aufgenommen werden; denn die spätere Vorschreibung ändert nichts an der bereits längere Zeit davor eingetretenen Fälligkeit der Abgaben (OGH vom 11. 11. 1997, 5 Ob 419/97x).

? ***In meinem Haus gibt es keinen Hausbesorger mehr; die entsprechenden Arbeiten werden von Fachfirmen erledigt. Nun habe ich gehört, dass den Mietern dafür im Rahmen der Betriebskosten kein höherer Betrag verrechnet werden darf, als sich nach dem Hausbesorgertarif errechnen würde. Stimmt das?***

Nein. Auch wenn es seinerzeit bei Abschaffung der Hausbesorger (im Jahr 2000) Ziel des Gesetzgebers gewesen sein mag, die Kosten zu verringern, kann dies dem Gesetzestext nicht entnommen werden. Erlaubt ist jedenfalls die Verrechnung der angemessenen Kosten. Die Angemessenheit richtet sich nach kollektivvertraglichen Vereinbarungen sowie nach dem ortsüblichen Entgelt für Dienstnehmer mit vergleichbaren Aufgaben. Daher kann der verrechenbare Betrag auch über jenem liegen, der nach dem Tarif einem Hausbesorger zustünde. In der Praxis kann dies vor allem bei kleineren Häusern durchaus zutreffen. Es wäre auch zulässig, für Arbeiten, die der Vermieter selbst erbringt, das angemessene (= einem Dienstnehmer dafür zukommende) Entgelt den Mietern in Rechnung zu stellen (OGH vom 14. 4. 2009, 5 Ob 270/08d).

? ***Kann mit den Mietern eines MRG-Hauses auch eine andere Verteilung der Kosten als jene nach den anteiligen Nutzflächen vereinbart werden?***

Grundsätzlich ist dies möglich, es bedarf aber einer ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung mit allen Mietern. Jede Vereinbarung muss den gesamten Schlüssel oder einen einheitlichen Berechnungsmodus aufweisen. Insbesondere muss für den Mieter der für ihn relevante Unterschied gegenüber einer Aufteilung nach dem Nutzflächenschlüssel erkennbar sein; dies nicht zuletzt wegen des Transparenzgebotes des § 6 Abs 3 KSchG (OGH vom 27. 4. 2000, 5 Ob 197/99b).

ix. Befristung

? ***Was bedeutet die im Gesetz vorgesehene »gesetzliche Verlängerung« eines befristeten Mietverhältnisses?***

Die Regelung des § 29 Abs 3 lit b erster Satz MRG wurde mit der Wohnrechtsnovelle 2006 (WRN 2006) eingeführt und besagt, dass sich ein (wirksam befristeter!) Mietvertrag einmalig um drei Jahre verlängert, wenn der Mieter im Mietobjekt verbleibt (dieses also nicht an den Vermieter zurückstellt) und der Vermieter es dabei bewenden lässt (also keine Räumungsklage innerhalb von 14 Tagen nach dem vereinbarten Endtermin einbringt). Stellt der Mieter das Objekt nach dieser gesetzlichen Verlängerung neuerlich nicht zurück und erhebt der Vermieter keine Räumungsklage (oder nicht rechtzeitig innerhalb von längstens 14 Tagen), geht das befristete Mietverhältnis in ein unbefristetes über.

Diese gesetzliche Verlängerung setzt voraus, dass das Mietverhältnis zunächst wirksam befristet, d.h. ein durchsetzbarer Endtermin vereinbart worden ist. Eine unwirksame Befristungsvereinbarung kann durch eine »gesetzliche Verlängerung« – wie schon der Name sagt – nicht saniert werden.

Für diese einmalige gesetzliche Verlängerung fallen übrigens keine Rechtsgeschäftsgebühren an, da kein schriftlicher Vertrag errichtet wird.

? ***Ich habe eine Wohnung befristet vermietet und möchte möglichst frühzeitig einen Räumungstitel in Händen haben, falls der Mieter nicht auszieht. Gibt es dafür eine Möglichkeit?***

Ja, Sie können innerhalb der letzten 6 Monate vor dem bedungenen Endtermin des Mietverhältnisses einen gerichtlichen Übergabeauftrag (§ 567 ZPO) erwirken. Dies geschieht durch Antragstellung bei Gericht, das den Übergabeauftrag zu erlassen und dem Mieter zuzustellen hat. Der Mieter hat dann die Möglichkeit, dagegen binnen vier Wochen Einwendungen zu erheben, widrigenfalls der Übergabeauftrag rechtskräftig wird und nach Ablauf des Mietverhältnisses vollstreckbar ist.

? ***Ich habe einem Mieter im Mietvertrag die Option eingeräumt, das zunächst befristete Mietverhältnis für den Fall des friktionsfreien Ablaufs der Mietzeit auf unbestimmte Zeit zu verlängern. Ich will das Mietverhältnis jedoch nicht fortsetzen, aber nun weigert sich der Mieter auszuziehen.***

Eine wirksame Befristung erfordert einen unbedingten Endtermin. In diesem Fall wurde die Verlängerungsoption nicht nur von einer Erklärung des Mieters (Ausüben der Verlängerungsoption) oder einem Verhalten des Vermieters (Unterlassen der Kündigung) abhängig gemacht, sondern zusätzlich an eine auslegungsbedürftige Bedingung geknüpft. Es ist unklar, was unter »friktionsfrei« zu verstehen ist; ebenso welche Rechtsfolgen ein friktionsfreier Mietverlauf nach sich zieht (entweder automatische Verlängerung oder nur Anspruch des Mieters auf Abschluss eines unbefristeten Mietvertrages).

Es ist wesentlicher Zweck einer Befristungsvereinbarung, dass sich der Mieter von vorn herein auf die Mietdauer einstellen kann. Aufgrund der in Ihrem Fall vereinbarten zusätzlichen Voraussetzungen ist keine wirksame Befristung vereinbart worden und liegt daher ein unbefristetes Mietverhältnis vor. Eine bloße Verlängerungsoption des Mieters wäre hingegen möglich und zulässig gewesen (OGH vom 22. 1. 2014, 3 Ob 219/13x).

Generell ist für die Wirksamkeit von Befristungen festzuhalten, dass es ausreichend ist, wenn entweder der Endtermin datumsmäßig angegeben oder durch die Angabe eines Anfangszeitpunkts eindeutig festgelegt worden ist (RIS-Justiz RS 0070201).

? ***Mit einem Mieter hatte ich einen befristeten Mietvertrag abgeschlossen, der mehrmals schriftlich verlängert worden ist. Das Procedere für den Abschluss der schriftlichen Verlängerungsvereinbarungen war eher formlos, sie wurden meistens, aber nicht immer, irgendwann unterschrieben. Doch das letzte Mal verweigerte der Mieter die Unterschrift und behauptet nun, es liege ein unbefristetes Mietverhältnis vor. Trifft diese Ansicht des Mieters zu?***

An das für Befristungsvereinbarungen geltende Schriftlichkeitsgebot ist ein strenger Maßstab anzulegen (wegen der Warn- und Aufklärungsfunktion für den Mieter, aber auch der Beweissicherung für den Vermieter). Daher genügt eine schriftliche Vertragserklärung des Mieters, der eine formlose korrespondierende Erklärung des Vermieters gegenübersteht, nicht. Nötig ist, dass sowohl Mieter als auch Vermieter Erklärungen schriftlich abgeben. Jede Befristungsvereinbarung ist ein zweiseitig verbindlicher Vertrag, bei dem das Formgebot nur durch die Unterschrift aller Parteien erfüllt werden kann. Es dürfen dabei auch nicht die allgemeinen Regeln der Rechtsgeschäftslehre außer Acht gelassen werden. Die Befristungsvereinbarung kommt zB dadurch zustande, dass beide Parteien gleichzeitig oder unmittelbar nacheinander in Anwesenheit der jeweils anderen Partei ihre Unterschrift auf die Vertragsurkunde setzen.
In Ihrem Fall ist das offenbar anders gelaufen: Die Aufforderung an den Mieter, eine neue Befristungsvereinbarung zu unterschreiben, ist als Aufforderung zur Stellung eines Vertragsoffertes zu qualifizieren. Eine schriftliche Vereinbarung wäre nur dann zustande gekommen, wenn Sie dem Mieter innerhalb der Annahmefrist des § 862 ABGB (d.h. innerhalb der angemessen Bindungsfrist für das Angebot) eine schriftliche Annahmeerklärung hätten zukommen lassen (zB durch Übersendung einer Zweitausfertigung oder einer Kopie der Vertragsurkunde samt Unterschrift). Insofern ist der Standpunkt des Mieters richtig und es liegt keine wirksame Befristung des Mietverhältnisses (mehr) vor. (OGH vom 23. 1. 2014, 1 Ob 237/13d)

x. Kündigung und Räumung

? ***Seit einiger Zeit mehren sich die Beschwerden über einen Mieter, dessen Wohnung voll von Müll ist und die man eigentlich gar nicht mehr betreten kann. Aktuell haben wir noch keinen Befall von Ungeziefer im Haus, aber lange kann das wohl nicht mehr dauern. Kann ich diesen Mieter mit Erfolg kündigen?***

Es stellt grundsätzlich einen nachteiligen Gebrauch des Bestandobjekts dar, wenn es der Mieter (etwa durch Lagerung von Unrat) verwahrlosen lässt und dadurch eine erhebliche Gefahr für das Auftreten von Bränden oder Ungeziefer entsteht. Dabei muss es für den Mieter gar nicht subjektiv erkennbar sein, dass eine solche Gefahr droht. Bei Beurteilung des Vorliegens des Kündigungsgrundes wird nur die nach einem allgemeinen Maßstab von einem durchschnittlichen Mieter zu erwartende Erkennbarkeit der Schädlichkeit seines Verhaltens gefordert. Ist sich der Mieter daher seines »Messie-Syndroms« sogar bewusst, ist der Kündigungsgrund umso eher erfüllt. Zwar wäre sowohl beim Kündigungsgrund des unleidlichen Verhaltens als auch jenem des erheblich nachteili-

gen Gebrauchs (beide geregelt in § 30 Abs 2 Z 3 MRG) im Falle der Beeinträchtigung des Mieters durch psychische Probleme und Krankheit eine Interessensabwägung vorzunehmen, doch geht eine solche zu Lasten des Mieters aus, wenn sein Verhalten eine erhebliche Brand- und Ungeziefergefahr bedingt. Eine Kündigung hätte meines Erachtens daher Aussicht auf Erfolg. (OGH vom 25. 8. 2014, 8 Ob 67/14g)

? ***Ein Mieter hat schon vor längerer Zeit in seine Wohnung ein Badezimmer eingebaut. Bis jetzt war zwar alles in Ordnung, doch nun kommt es zu Nässeschäden, weil offenbar eine Feuchtigkeitsisolierung fehlt und die Anschlussfugen undicht sind. Ich befürchte ernste Schäden am Haus und möchte das Mietverhältnis daher aufkündigen. Hat die Kündigung Aussicht auf Erfolg?***

Das ist vermutlich nicht der Fall. Ein erheblich nachteiliger Gebrauch (im Sinne des § 30 Abs 2 Z 3 MRG) liegt vor, wenn die wiederholte, länger währende vertragswidrige Benützung des Bestandobjekts wichtige Interessen des Vermieters verletzt oder eine erhebliche Verletzung der Substanz des Mietgegenstandes erfolgt bzw. droht. Dies kann im Fall des unsachgemäßen Einbaus eines Badzimmers grundsätzlich zutreffen. Für eine erfolgreiche Kündigung ist es aber auch erforderlich, dass sich der Mieter des erheblich nachteiligen Gebrauchs bewusst ist, dieser für ihn erkennbar ist und er den nachteiligen Gebrauch dennoch fortsetzt, er also keine Abhilfe schafft.

Insofern wäre es daher zunächst wichtig, dass Sie den Mieter unter Fristsetzung auffordern, die bestehenden Mängel sofort zu beheben. Erst dann, wenn der Mieter dies verweigert, wäre eine Kündigung denkbar. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass es längere Zeit keine Beanstandungen oder Schäden gegeben hat, obwohl offenbar ausreichende Feuchtigkeitsabdichtungen fehlen. Insofern musste dem Mieter nach einer entsprechenden Nutzungsdauer gar nicht bewusst sein, dass der Gebrauch von Badewanne und Waschbecken für das Bestandobjekt schädlich waren, weshalb das Gericht eine Kündigung abweisen würde. (OGH vom 31. 1. 2013, 6 Ob 15/13v)

? ***Der Bruder einer Mieterin im Haus verleidet seit einiger Zeit den Mitbewohnern durch sein rücksichtsloses und ungehöriges Verhalten das Zusammenleben. Es kommt zu nächtlichen Streitereien, Alkoholexzessen und Polizeieinsätzen. Die Mieterin beteuert, dass sie ihrem Bruder ohnehin schon den Zutritt zur Wohnung verboten hat, er aber trotzdem immer wieder kommt, weil er sonst auf der Straße stehen würde. Kann ich den Mietvertrag aufkündigen?***

Das denke ich schon. Einem Mieter wird grundsätzlich die Verantwortung für das Verhalten der mit ihm in Hausgemeinschaft lebenden Personen auf-

erlegt. Dies gilt nur dann nicht, wenn der Mieter von dem Verhalten der mit ihm gemeinsam lebenden Personen gar keine Kenntnis hat und daher nicht einschreiten kann. War der Mieter aber in der Lage einzuschreiten, kann er sich nicht auf sein Unvermögen oder etwa darauf berufen, dass er alle zu Gebote stehenden oder ihm zumutbaren Abwehrmittel ausgeschöpft hätte. Würde man einem Mieter diesen Einwand zugestehen, wäre der Zweck des Kündigungsgrundes des § 30 Abs 2 Z 3 zweiter Fall MRG, nämlich der gebotene Schutz der übrigen Hausbewohner vor Beeinträchtigungen, unterlaufen. Selbst eine Verhaltensänderung nach Einbringung einer gerichtlichen Kündigung wäre nur dann zu beachten, wenn der Schluss zulässig ist, dass eine Wiederholung der bisherigen Unzukömmlichkeiten auszuschließen ist, d.h. wenn eine positive Zukunftsprognose besteht und die Wiederholung von Störungen in der Zukunft auszuschließen ist (OGH vom 28. 11. 2013, 6 Ob 189/13g).

Im Übrigen zählen nach der Judikatur zu den geschützten Personen zB auch der (nicht im Haus lebende) Vermieter selbst, Geschäftsraummieter im Haus, Bewohner eines demselben Eigentümer gehörenden Nachbarhauses sowie auch vom Vermieter mit Renovierungsarbeiten beauftragte Personen. Es reicht aus, dass die (geschützten) Personen für den Vermieter von Bedeutung bzw. seiner Interessensphäre zuzuordnen sind, sodass deren Beeinträchtigung dem Vermieter ein weiteres Verbleiben des störenden Mieters unzumutbar macht (vgl. OGH vom 27. 3. 2007, 1 Ob 277/06a).

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass ein Zuwarten mit der Erhebung einer Kündigung nach dem ersten Auftreten eines derartigen Verhaltens (weil der Vermieter zB auf Besserung hofft) im Allgemeinen nicht problematisch ist und nicht als Verzicht des Vermieters auf die Geltendmachung der Kündigung ausgelegt werden kann. Von einer Verschweigung des Kündigungsgrundes kann schon deshalb keine Rede sein, weil der Kündigungsgrund des unleidlichen Verhaltens die mietrechtliche Konkretisierung der Unzumutbarkeit des Fortbestandes eines Dauerrechtsverhältnisses darstellt, sodass ein stillschweigender Verzicht des Vermieters auf die Geltendmachung dieses Kündigungsgrundes nur unter ganz besonders strengen Voraussetzungen im Sinne des § 863 ABGB angenommen werden dürfte. Soweit der kündigende Vermieter – aus welchem Grunde immer – dem unleidlichen Verhalten des Mieters nicht unverzüglich nach dessen erster Wahrnehmung mit entsprechenden rechtlichen Schritten begegnet, fällt ihm das noch nicht als Verschweigung dieses Kündigungsgrundes zur Last (OGH vom 5. 8.1999, 1 Ob 185/99h).

? ***Der Mieter einer Wohnung ist in einem Pflegeheim verstorben, in dem er – wie ich jetzt erfahren habe – die letzten zweieinhalb Jahre seines Lebens verbracht hat. Nun behauptet aber seine Enkelin, knapp vor dem Umzug ins***

Heim zum Großvater gezogen zu sein und einen gemeinsamen Haushalt begründet zu haben, und besteht auf ihrem Eintrittsrecht. Mangelt es hier nicht am gemeinsamen Haushalt im Zeitpunkt des Todes?

Der gemeinsame Haushalt wird grundsätzlich nicht schon durch die Aufnahme des Hauptmieters in ein Pflegeheim beendet. Ob dessen Aufenthalt in einem solchen Heim als dauernde oder bloß vorübergehende Abwesenheit zu beurteilen ist, hängt maßgeblich von der Willensrichtung des Betroffenen ab. Hatte der Hauptmieter die Absicht, im Falle der Ermöglichung einer Betreuung zu Hause oder auch nach einer allfälligen Besserung seines Gesundheitszustandes in die Mietwohnung zurückzukehren und wäre eine solche Rückkehr aufgrund objektiver Tatsachen nicht schlechthin (objektiv betrachtet) ausgeschlossen, wird der gemeinsame Haushalt im Sinne des § 14 Abs 3 MRG durch die vorläufige Unterbrechung des Zusammenlebens nicht aufgehoben (OGH vom 23. 2.1999, 1 Ob 255/98a).

? ***Ich habe mithilfe eines Detektivberichts herausgefunden, dass der Mieter seine Wohnung nicht benützt, und habe daher das Mietverhältnis aufgekündigt. Während des Kündigungsverfahrens behauptet der Mieter, dass er sich von seiner Lebensgefährtin, bei der er tatsächlich jahrelang gewohnt hatte, getrennt habe und die Mietwohnung nun wieder zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses benötigt. Er ist auch bereits wieder in die Wohnung eingezogen. Sind diese nachträglich eingetretenen Umstände im Verfahren zu berücksichtigen?***

Der Grundsatz, wonach allein die Verhältnisse im Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung an den Gekündigten maßgeblich sind, wird von der Rechtsprechung nicht immer konsequent angenommen. Gerade bei dem hier geltend gemachten Kündigungsgrund der Nichtbenützung einer Wohnung (§ 30 Abs 2 Z 6 MRG) können sehr wohl die während des Kündigungsverfahrens eingetretenen Entwicklungen zu berücksichtigen sein (vgl. etwa OGH vom 2. 7. 2009, 6 Ob 100/09p).

? ***Ich habe eine Wohnung an Lebensgefährten vermietet. Nach Auflösung der Lebensgemeinschaft verblieb nur die Frau in der Wohnung und der Mann ist ausgezogen. Nun besteht ein erheblicher Mietzinsrückstand, und ich möchte eine Räumungsklage einbringen. Muss der Mann ebenfalls geklagt werden?***

Ja, das ist der Fall. Mehrere Mitmieter bilden eine notwendige Streitgenossenschaft im Sinne des § 14 ZPO und können nur gemeinsam auf Räumung geklagt werden. Dies ergibt sich auch daraus, dass bei Auflösung des Bestandverhältnisses nur in Ansehung eines von mehreren Mitberechtigten diese nicht verurteilt werden könnten, die Wohnung, an der von einem anderen Mitberechtigten weiterhin das Bestandrecht ausgeübt werden darf, dem Bestandgeber geräumt zu übergeben. Der bloße Auszug des Mannes aus der Wohnung beendet per

se noch nicht das zu ihm bestehende Mietverhältnis. Die nur gegen einen der Mitmieter erhobene Klage wäre unzulässig und daher abzuweisen (OGH vom 26. 1. 1999, 4 Ob 336/98k).

? ***Einer der Mieter im Haus möchte nun auch die Nachbarwohnung, die gerade frei geworden ist, anmieten. Ist dies so einfach möglich, oder muss ich dabei etwas beachten?***

Bedeutend sind diese Umstände im Falle einer späteren Aufkündigung des Mietverhältnisses aus dem Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 6 MRG: Nach dieser Bestimmung kann ein Mietverhältnis aufgekündigt werden, wenn die gemietete Wohnung nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters oder seiner eintrittsberechtigten Personen (im Sinne des § 14 Abs 3 MRG) regelmäßig verwendet wird; wenn also die aufgekündigte Wohnung vom Mieter nicht wenigstens während eines beträchtlichen Zeitraums im Jahr (bzw. einige Tage in der Woche) als Mittelpunkt seiner Lebensführung benützt wird. Bewirtschaftet der Mieter jedoch zwei unmittelbar benachbarten Wohnungen gemeinsam, ist es unerheblich, in welcher der Wohnungen der Schwerpunkt der Wirtschaftsführung liegt.

Will der Mieter daher durch Anmietung der Nachbarwohnung seinen bisherigen Wohnbereich vergrößern und vielleicht sogar durch Zusammenlegung beider Wohnungen eine einheitliche Wohnung schaffen, ist letztlich von einer einzigen Wohneinheit auszugehen; und zwar selbst dann, wenn die Wohnungen mit zwei unterschiedlichen Mietverträgen angemietet werden. Insofern werden Sie später einmal den genannten Kündigungsgrund nicht zur Aufkündigung eines der beiden Mietverträge heranziehen können. (OGH vom 27. 8. 2013, 4 Ob 91/13f)

? ***Ich benötige eine der vermieteten Wohnungen im Haus dringend für meine Tochter, da sie in ihrer bisherigen Wohnung aus triftigen Gründen nicht mehr bleiben kann. Dazu müsste ich den betreffenden Mietvertrag wegen Eigenbedarfs aufkündigen und dem Mieter eine Ersatzwohnung zur Verfügung stellen. Welche Merkmale müsste diese Ersatzwohnung aufweisen, damit meine Kündigung Aussicht auf Erfolg hat?***

Der Oberste Gerichtshof hatte sich in der Vergangenheit mit Fragen wie dieser kaum zu beschäftigen. Umso bedeutender ist eine jüngst ergangene einschlägige Entscheidung: Ein entsprechender Ersatz erfordert die Beistellung dessen, was der Mieter unter Berücksichtigung seiner Verhältnisse billigerweise fordern kann. Eine Gleichwertigkeit der Ersatzwohnung kann nicht verlangt werden, und es ist auch nicht entscheidend, ob die Wohnfläche oder Raumanzahl geringer ist, alle Möbel in der Ersatzwohnung untergebracht werden können oder

eine Gartenbenützung gegeben ist. Entscheidend ist vielmehr, dass es sich im Wesentlichen um eine Wohnung gleicher Kategorie handelt.
Ist der Mietzins für die Ersatzwohnung für den gekündigten Mieter unerschwinglich, handelt es sich grundsätzlich nicht um einen entsprechenden Ersatz. Dass die Höhe der Mietzinse doch sehr unterschiedlich ist, stellt für sich genommen jedoch noch kein Hindernis dar, wenn der für die aufgekündigte Wohnung zu bezahlende Mietzins unverhältnismäßig niedrig und der für die angebotene Ersatzwohnung zu bezahlende Mietzins objektiv angemessen und für den Mieter auch tatsächlich leistbar ist. Ebenso ist Voraussetzung, dass die Ersatzwohnung keine einschneidenden Veränderungen in der Lebensweise des gekündigten Mieters mit sich bringen darf. Dazu gehört in erster Linie, dass er in seinem bestehenden Familienverband verbleiben kann, weshalb auf Familienmitglieder entsprechend Rücksicht zu nehmen ist (all diese Fragen sind jedoch stets anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls zu beurteilen). (OGH vom 28. 11. 2013, 6 Ob 188/13k)

? ***Ich bin schlichter Miteigentümer eines Hauses, an dem nun Wohnungseigentum begründet wird. Alle Wohnungen sind vermietet, auch jene, die mir zugewiesen werden wird. Ich benötige diese Wohnung aber demnächst dringend für meine Tochter, die nach Wien ziehen und dort studieren will. Kann ich mit Erfolg eine Kündigung wegen Eigenbedarfs anstreben?***

§ 30 Abs 3 Satz 2 MRG enthält eine Sperrfrist, nach welcher der Vermieter, der das Miethaus durch Rechtsgeschäft unter Lebenden erworben hat, wegen Eigenbedarfs nur dann kündigen kann, wenn zwischen dem Zeitpunkt des Erwerbs und dem Kündigungstermin mindestens zehn Jahre liegen. Diese Bestimmung ist zwar grundsätzlich auch auf Eigentumswohnungen anzuwenden, sie gilt aber nicht für den Ersteigentümer einer neu geschaffenen Eigentumswohnung und kommt daher nicht zur Anwendung (OGH vom 26. 8. 1999, 2 Ob 202/99s).
Anders würde es sich jedoch verhalten, wenn Sie vor Wohnungseigentumsbegründung nicht wenigstens zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft waren, denn dann wäre nach den Gesetzesmaterialien eine Kündigung wegen Eigenbedarfs – die nur jenem Vermieter zusteht, der mehr als zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft ist – weiterhin nicht möglich.

? ***Ich habe zulässiger Weise einen Teil meines Geschäftsobjekts untervermietet. Nun möchte ich wegen Eigenbedarfs kündigen, weil mein Unternehmen expandiert. Wäre eine Kündigung wegen Eigenbedarfs voraussichtlich erfolgreich?***

Die geplante Expansion eines Unternehmens stellt ein wichtiges Interesse des Untervermieters dar und kann daher den Kündigungstatbestand des § 30 Abs 2 Z 12 MRG sehr wohl verwirklichen. Nach Ansicht des OGH ist es nicht Aufgabe des Gerichts, autonome Entscheidungen eines Unternehmers auf ihre wirtschaftliche Sinnhaftigkeit zu prüfen, daher hat auch keine Interessensabwägung zu erfolgen (OGH vom 13. 3. 2003, 2 Ob 38/03g).

? ***Ich habe ein Lager vermietet, doch der Mieter verwendet es nur (mehr) zur Ablagerung von Gerümpel. Kann ich das Mietverhältnis aus diesem Grund aufkündigen?***

Das wäre wohl möglich. Wird ein Geschäftsobjekt nicht auf eine dem vereinbarten Verwendungszweck gleichwertige Weise genutzt, verwirklicht dies den Kündigungstatbestand des § 30 Abs 2 Z 7 MRG. Der OGH hat das Vorliegen des Kündigungsgrundes in einem vergleichbaren Fall bejaht (OGH vom 25. 11. 2008, 1 Ob 196/08t).

? ***Im Zuge eines Kündigungsverfahrens wegen Nichtbenützung hat der Mieter überraschend vorgebracht, dass die Voreigentümer ihm gegenüber auf die Geltendmachung dieses Kündigungsgrundes verzichtet hätten. Davon wusste ich bisher nichts. Handelt es sich bei einer derartigen Vereinbarung nicht um eine Nebenabrede ungewöhnlichen Inhalts, an die ich als Käufer nicht gebunden bin, sofern ich die Abrede nicht kannte und auch nicht kennen musste?***

Nach der Judikatur leider nicht. Ein Verzicht auf den Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 6 MRG (Nichtbenützung der Wohnung) stellt nach der Judikatur für sich allein noch keine ungewöhnliche Nebenabrede im Sinne des § 2 Abs 1 vierter Satz MRG dar, an die ein Rechtsnachfolger des Verzichtenden nicht gebunden wäre. Genauso wie der Abschluss eines Wohnungsmietvertrags zu üblichen Bedingungen zählt auch der dabei (oder auch nachträglich bei Eintreten der einem Kündigungsverzicht entsprechenden Umstände) erklärte Verzicht auf die Geltendmachung eines bestimmten Kündigungsgrundes in der Regel zur ordentlichen Verwaltung und bindet daher den Erwerber (OGH vom 18. 5. 1999, 4 Ob 333/98v).

? ***Was passiert, wenn eine Kündigung des Vermieters zwar rechtzeitig bei Gericht eingebracht wird, sie dem Mieter aber so spät zugestellt wird, dass die volle Kündigungsfrist nicht mehr gewahrt ist?***

Erhebt der Mieter keine Einwendungen, ist die Kündigung für den darin genannten Kündigungstermin wirksam. Rügt der Mieter in seinen Einwendungen jedoch den Kündigungstermin, ist die Kündigung für den nächsten, späteren Kündigungstermin, für den die Frist im Zeitpunkt ihrer Zustellung noch offen war, wirksam. Werden neben der Verspätung auch andere Einwendungen erhoben (die Verspätung aber ebenfalls gerügt), hat das Gericht in einem die Kündigung bestätigendem Urteil auszusprechen, zu welchem Termin die Kündigung wirksam ist (§ 572 ZPO).
Wird die Kündigung jedoch bereits verspätet erhoben (d.h. erst innerhalb der Kündigungsfrist bei Gericht eingebracht), hat sie das Gericht gar nicht mehr an den Mieter zuzustellen und mit Beschluss zurückzuweisen (§ 563 Abs 1 Satz 2 ZPO). Unter der Einbringung bei Gericht ist das Datum des Poststempels zu verstehen (sohin wäre eine am letzten Tag des Vormonats eingebrachte Kündigung sehr wohl noch zuzustellen, obgleich feststeht, dass sie dem Kündigungsgegner nicht mehr rechtzeitig unter Einhaltung der gesamten Kündigungsfrist zugehen kann). Jedenfalls hat die Kündigung einen bestimmten Kündigungstermin zu enthalten (andernfalls wäre sie auch gar nicht vollstreckbar). Wird dies verabsäumt, hat das Gericht die Kündigung der kündigenden Partei zur Verbesserung zurückzustellen (OGH vom 26. 2. 2009, 1 Ob 18/09t).

? ***Der Mieter einer meiner Wohnungen ist verstorben. Ich möchte die Wohnung möglichst rasch zurückbekommen und beabsichtige daher eine rasche Aufkündigung der Verlassenschaft. Leider findet sich in dem Mietvertrag mit dem verstorbenen Mieter die Vereinbarung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist. Muss ich diese wirklich einhalten?***

Nein, das müssen Sie nicht. Gemäß § 1116a ABGB gilt ungeachtet anderer vertraglicher Vereinbarungen beim Tod des Wohnungsmieters immer die gesetzliche – mithin einmonatige – Kündigungsfrist des § 560 Abs 1 Z 2 lit d ZPO. Es muss allerdings nicht unbedingt der nächstmögliche Kündigungstermin gewählt werden (OGH vom 21. 2. 2008, 6 Ob 19/08z).

? ***Ein Mieter hat mich angerufen und mitgeteilt, dass er das Mietverhältnis aufkündigt. Ist eine telefonische Kündigung denn zulässig?***

Nein, das ist nicht der Fall. Ein Mieter kann zwar außergerichtlich kündigen, es ist dabei jedoch stets die Schriftform einzuhalten. Ob eine Kündigung des Mieters auch per Telefax oder per (dem Signaturgesetz entsprechendem) E-Mail wirksam ausgesprochen werden kann, wurde bisher von der Rechtsprechung noch nicht entschieden.
Eine außergerichtliche schriftliche Kündigung ist seit der Wohnrechtsnovelle 2006 übrigens auch bei Altmietverträgen möglich und zulässig, in denen die

Notwendigkeit einer gerichtlichen Kündigung für den Mieter vereinbart worden ist (dies aufgrund der Übergangsregelung des § 49e Abs 9 MRG).
Für den Vermieter kommt ohnedies nur die gerichtliche Aufkündigung in Betracht.

xi. Mietzinsminderung

? ***Wegen der Lärmentwicklung im Zusammenhang mit der Errichtung eines Neubaus in der näheren Umgebung mindern Mieter in meinem Haus nun den Mietzins um die Hälfte. Ich sehe das jedoch nicht ein, weil ich keinen Einfluss auf die Bauarbeiten in der Nachbarschaft habe. Kann ich mich dagegen zur Wehr setzen?***

Bei Beurteilung des Maßes der Beeinträchtigung durch Baulärm sind die Grundsätze des Nachbarrechts (§ 364 Abs 2 ABGB) analog heranzuziehen. Dazu vertritt der OGH in ständiger Rechtsprechung, dass Immissionen aufgrund von Baumaßnahmen in einem geschlossenen Siedlungsgebiet, in dem auch bei gleichbleibendem Charakter mit gelegentlichen baulichen Maßnahmen gerechnet werden muss, grundsätzlich als ortsüblich anzusehen sind. Sie sind daher bei schonungsvoller, die Interessen der Anrainer berücksichtigender Bauführung unvermeidbar und von jedem Nachbarn hinzunehmen. Dies gilt allgemein zB für die Schließung von Baulücken, Umbauten, Erweiterungen, Reparaturen an bestehenden Objekten.
Diese Grundsätze sind auch auf die Miete anzuwenden, weshalb Mietern in einem solchen Fall bzw. bei Vorliegen der oben wiedergegebenen Voraussetzungen keine Mietzinsminderungsansprüche iS § 1096 ABGB zustehen. Gegenteiliges gilt jedoch dann, wenn die Lärmimmissionen über das zu duldende Maß hinausgehen oder aber andere Immissionen als Lärm (zB Erschütterungen etc) vorliegen, die niemals ortsüblich sind und daher nicht entschädigungslos hingenommen werden müssen. (OGH vom 6. 11. 2013, 5 Ob 57/13p; in dem entschiedenen Fall lagen die Bauarbeiten sogar in der Sphäre des Vermieters, der zugleich Eigentümer jener Nachbarliegenschaft war, auf der die Bauarbeiten durchgeführt worden sind)

? ***Wie gehe ich als Eigentümer oder Verwalter am besten mit Mietzinsminderungsansprüchen um?***

§ 1096 ABGB sieht ein Recht des Mieters auf Minderung des Mietzinses für den Fall vor, dass der Mietgegenstand bei Übergabe derart mangelhaft ist (oder während der Bestandzeit ohne Schuld des Mieters wird), dass er zu dem bedungenen Gebrauch nicht (mehr) tauglich ist. Demnach hat der Vermieter dem Mieter den Mietgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben und in diesem Zustand zu erhalten und den Mieter von Störungen in seinem Gebrauchsrecht zu schüt-

zen. Der Vermieter schuldet dem Mieter somit jenen Gebrauch und jene Nutzung, die entweder ausdrücklich im Vertrag vereinbart wurde oder aber nach dem Vertragszweck oder der Verkehrssitte üblicherweise geschuldet wird (das Gesetz regelt diese Ansprüche sowohl für Miete als auch Pacht gleichermaßen). Auf das Recht auf Mietzinsminderung kann der Mieter kraft ausdrücklicher gesetzlicher Anordnung im Voraus nicht wirksam verzichten. Ein Verzicht ist jedoch im jeweiligen Anlassfall und damit erst nach Eintritt der Gebrauchsbeeinträchtigung möglich und zulässig.

Mietzinsminderungsansprüche des Bestandnehmers sind verschuldensunabhängig, womit den Vermieter auch das Risiko einer zufälligen Beeinträchtigung des Gebrauches trifft (hiervon bestehen allerdings einige Ausnahmen, so zB betreffend Lärmbeeinträchtigungen aufgrund von Baumaßnahmen in einem geschlossenen Siedlungsgebiet; vgl. dazu oben). Mietzinsminderungsansprüche treten aufgrund des Gesetzes ein und sind als Gewährleistungsansprüche des Mieters zu qualifizieren (die im Übrigen als Sondernorm die allgemeinen Gewährleistungsbestimmungen der §§ 922 ff ABGB verdrängen). Jedenfalls aber berechtigen nur objektive Gebrauchsbeeinträchtigungen zur Mietzinsminderung, unbeachtlich ist ein allfälliges subjektives Empfinden des Mieters.

Für einen richtigen Umgang mit Mietzinsminderungsansprüchen aus Sicht des Vermieters bedeutet dies zunächst, dass man eine entsprechende Mängelanzeige des Mieters jedenfalls ernst nehmen und Näheres über die behauptete Gebrauchsbeeinträchtigung in Erfahrung bringen und auch Ursachenforschung betreiben sollte, denn nur so lässt sich in weiterer Folge beurteilen, ob die behaupteten Ansprüche tatsächlich berechtigt sind oder aber diese wirksam (d.h. erfolgreich) abgelehnt werden können. Von diesen Feststellungen hängt auch die Beurteilung der Frage ab, ob eine Gebrauchsbeeinträchtigung möglicherweise vom Mieter selbst verschuldet ist (in welchem Fall dem Mieter keine Mietzinsminderungsansprüche zustehen), oder aber von einem Dritten verursacht und verschuldet worden sind (in welchem Fall dieser Dritte gegebenenfalls auf Ersatz des verursachten Schadens inklusive Mietzinsausfall in Anspruch genommen werden kann), möglicherweise Sofortmaßnahmen zur Verhinderung weiterer Schäden notwendig sind und daher so rasch wie möglich eingeleitet werden müssen usw.

Der Bestandnehmer ist in diesem Zusammenhang auch verpflichtet, eine Besichtigung des Mietobjekts und der Mängel zuzulassen. Verweigert er etwa den Zutritt zum Bestandobjekt, kann ein Zutritt über ein Verfahren gemäß § 8 MRG auch mit gerichtlicher Hilfe erzwungen werden und trifft den Mieter dann in der Regel auch die Pflicht zum Ersatz des durch eine Verweigerung des Zutritts verursachten Schadens und reduziert ein derartiges Verhalten auch Ansprüche auf Mietzinsminderung.

Einem Mieter stehen Mietzinsminderungsansprüche dann nicht zu, wenn er das Objekt etwa bereits in Kenntnis der Mängel angemietet hat (ausgenommen hiervon sind nur Beeinträchtigungen durch ernste Schäden am Haus und vom Mietgegenstand ausgehende Gesundheitsbeeinträchtigungen), die Mängel etwa durch nicht genehmigte oder nicht sachgerecht durchgeführte Umbauten selbst verursacht hat, die Mängel auf ein falsches Wohnverhalten des Mieter zurückzuführen sind, der Mieter Mängelbeseitigungsmaßnahmen selbst verhindert oder vereitelt oder aber die bestehenden Mängel schlicht unbeachtlich sind.

Ergibt sich nach allen Recherchen, dass tatsächlich eine Gebrauchsbeeinträchtigung besteht und Mietzinsminderungsansprüche des Mieters grundsätzlich berechtigt sind, ist die Höhe der zulässigen Reduktion des Mietzinses zu eruieren. Dabei ist vom Grad und der Dauer der tatsächlichen Gebrauchsbeeinträchtigung auszugehen und auch der Zweck der Nutzung bzw. der vertraglich bedungene Gebrauch zu beachten.

Berechnet wird das Ausmaß der Mietzinsminderung nach der so genannten relativen Berechnungsmethode durch Vergleich des Bestandzinses ohne den Mangel mit jenem, der mit Mangel für das Bestandobjekt am Markt zu erzielen ist. Minderungsansprüche bestehen überdies für die Dauer sowie im Ausmaß der Unbrauchbarkeit des Bestandobjekts (hier besteht eine umfangreiche, jedoch meistens stark einzelfallbezogene Judikatur, auf die hier nur verwiesen werden kann).

Besteht eine Gebrauchsbeeinträchtigung nur teilweise (weil sie zB nur einen Teil des Bestandobjekts betrifft) oder nur für einige Tage (und nicht für einen ganzen Monat), ist eine Aliquotierung vorzunehmen. Beispiel: Ist aufgrund eines Mangels die halbe Wohnung des Mieters für 15 Tage nicht benutzbar, steht dem Mieter – unter der Voraussetzung, dass nicht noch andere Kriterien vorliegen, die die Berechnung beeinflussen könnten – rechnerisch ein Anspruch auf Mietzinsminderung im Ausmaß von 25 % der monatlichen (Brutto-) Miete zu (Berechnung: 50 % Mietzinsminderung dem Grunde nach, weil die Hälfte der Wohnung nicht benutzbar ist; weitere 50 % vom zuvor errechneten Betrag dafür, dass die Beeinträchtigung nur 15 Tage und damit einen halben und nicht den ganzen Monat gedauert hat). Gerichte wenden bei Berechnung der Minderung mitunter auch die Bestimmung des § 273 ZPO an, nach der ein Richter den Betrag nach freier Überzeugung festsetzen kann.

Sollte ein Mieter trotz Kenntnis der Gebrauchsbeeinträchtigung den Mietzins in voller Höhe weiterhin vorbehaltslos bezahlen, liegt darin nach der Judikatur in der Regel ein schlüssiger Verzicht auf Mietzinsminderung (hier sind aber stets die Umstände des Einzelfalls zu beurteilen).

b) Wohnungseigentumsrecht

i. Wohnungseigentumsobjekte, Verfügungsrechte und Nutzwerte

? ***Vor kurzem habe ich eine Eigentumswohnung gekauft, zu der laut Nutzwertgutachten auch ein Keller gehört, doch dieser ist von einem anderen Wohnungseigentümer okkupiert. Ich habe ihn zur Räumung aufgefordert, aber ohne Erfolg, denn er behauptet, es würde sich um einen allgemeinen Teil der Liegenschaft handeln, weil der Keller im Grundbuch nicht ausdrücklich erwähnt ist. Ist das richtig?***

Dieses Problem wurde – ausgehend von der Entscheidung des OGH vom 22.11.2011, 4 Ob 150/11d – heftig diskutiert und war auch immer wieder Gegenstand der Berichterstattung in den Medien. Der Gesetzgeber hat diese Problematik nun mit der Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015; BGBl I 100/2014) – in Ihrem Sinn – geklärt:

Nach § 5 Abs 3 dritter Satz (neu) WEG erstreckt sich die Eintragung des Wohnungseigentums an einem Wohnungseigentumsobjekt auch auf dessen Zubehörobjekte nach § 2 Abs 3 WEG, soweit sich deren Zuordnung zum Wohnungseigentumsobjekt aus dem Wohnungseigentumsvertrag (§ 3 Abs 1 Z 1 WEG) oder der gerichtlichen Entscheidung (§ 3 Abs 1 Z 2 – 4 WEG) jeweils im Zusammenhalt mit der Nutzwertermittlung oder -festsetzung eindeutig ergibt.

Das bedeutet im Ergebnis, dass für die Zuordnung eines derartigen Zubehörobjekts (zB Kellerabteil, aber auch Kfz-Abstellplatz, Garten etc.) nicht mehr allein auf die Eintragung im Grundbuch Bedacht genommen werden muss/kann, sondern auch auf die dazugehörigen Urkunden, auf deren Grundlage die Eintragung im Grundbuch erfolgt ist. Ergibt sich aus diesen weiterführenden Urkunden eine eindeutige Zuordnung des Zubehörobjekts, können Sie Ihren Anspruch auf Räumung des Kellerabteils gegenüber dem Nachbarn mit Erfolg durchsetzen.

Die Wohnrechtsnovelle 2015 ist zwar erst am 1. 1. 2015 in Kraft getreten, ihre Änderungen gelten aber auch für schon davor erfolgte Eintragungen im Grundbuch und damit auch für bereits bestehendes Wohnungseigentum.

? ***Ich möchte von meinem Nachbarn dessen Kfz-Abstellplatz kaufen. Laut Nutzwertgutachten ist der Abstellplatz Zubehör zu seinem Wohnungseigentum. Ist dies kompliziert und müssen dafür alle andern Eigentümer ihre Zustimmung erteilen?***

Durch die Wohnrechtsnovelle 2015 wurde auch die Übertragung eines Zubehörwohnungseigentumsobjekts wesentlich erleichtert: Während früher alle übrigen Mit- und Wohnungseigentümer der durch einen solche Verkauf bedingten Nutzwertänderung zustimmen (und einen entsprechenden Nachtrag zum

Wohnungseigentumsvertrag notariell beglaubigt unterfertigen) mussten, sieht der neu geschaffene § 5 Abs 4 WEG nun vor, dass eine derartige Übertragung zu ihrer Wirksamkeit nicht (mehr) der Zustimmung aller Mit- und Wohnungseigentümer bedarf. Damit ist es möglich, dass nur mehr die betroffenen Eigentümer eine Änderung ihrer Nutzwerte durch einen Ziviltechniker feststellen lassen und auch nur diese eine entsprechende Urkunde betreffend ihre Anteile und Nutzwerte zwecks Eintragung dieser Änderung im Grundbuch (notariell beglaubigt) unterfertigen.

? ***An den Wohnungen unseres Hauses ist Wohnungseigentum begründet, an den Kfz-Abstellpltzen jedoch nicht, die stehen im Miteigentum aller. Ich benutze seit zwei Jahrzehnten einen bestimmten Abstellplatz, doch nun will ein anderer Eigentümer, dass ich diesen Kfz-Abstellplatz künftig ihm überlasse. Er hatte bisher keinen Parkplatz und meint nun, dass er an die Reihe kommen müsste. Ist das rechtens?***

Nein, damit wird Ihr Nachbar keinen Erfolg haben. Zwar ist seit dem Inkrafttreten des WEG 2002 (mit 1. 7. 2002) eine Benützungsregelung nunmehr schriftlich abzuschließen (§ 17 Abs 1 WEG 2002), doch bis dahin konnte eine solche auch konkludent zustande kommen. Die jahrelange Beibehaltung einer (schon davor begonnenen) bestimmten Nutzungsart (nach 6 Ob 700/87 genügt die 4 ½-jährige Nutzung ohne Widerspruch) kann als schlüssiges Verhalten im zuvor genannten Sinn gewertet werden. Demnach ist von einer wirksamen Benützungsregelung auszugehen und Sie können Ihren Abstellplatz weiterhin nutzen.(OGH vom 24. 1. 2013, 5 Ob 246/12f)

? ***Ich beabsichtige, in meiner Eigentumswohnung einige Umbauten vorzunehmen. Muss ich dafür die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer einholen?***

Das kommt darauf an, welche Änderungen oder Umbauten Sie durchführen wollen: Jeder Wohnungseigentümer darf gemäß § 16 WEG Änderungen grundsätzlich nur dann vornehmen, wenn die Interessen anderer Miteigentümer nicht beeinträchtigt werden. Der OGH judiziert dazu regelmäßig, dass schon die Möglichkeit einer Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Miteigentümer den änderungswilligen Wohnungseigentümer verpflichtet, die Zustimmung der anderen Miteigentümer oder die Genehmigung des Außerstreitrichters einzuholen. Tut er dies nicht oder setzt er sich über den Widerspruch eines anderen Miteigentümers hinweg, handelt er in unerlaubter Eigenmacht und kann (im Zivilprozess) zur Beseitigung der Änderung (gegebenenfalls auch zur Unterlassung künftiger Änderung) verhalten werden (RIS-Justiz RS0083156).

? ***Wie verhält es sich dann mit der Entfernung einer Trennwand oder der Zusammenlegung von zwei Wohnungen?***

Die Veränderung (etwa auch die Entfernung) einer nicht tragenden Innenwand, die keine gemeinschaftlich genutzten Versorgungsleitungen enthält, steht im Belieben des Wohnungseigentümers. Sie ist von vornherein nicht genehmigungsbedürftig und bedeutet daher auch kein eigenmächtiges Handeln (OGH vom 21. 4. 1998, 5 Ob 90/98s).

Bei der Zusammenlegung von Wohnungen ist dies jedoch anders: Ebenso wie eine zwischen zwei Geschoßen eingezogene Decke zwischen zwei übereinander liegenden Eigentumswohnungen einen allgemeinen Teil des Hauses darstellt und nicht den Miteigentumsanteilen der Wohnungseigentümer zugeordnet werden kann, ist dies auch bei einer zwei Wohnungen trennenden Mauer der Fall. Auch dabei handelt es sich um einen allgemeinen Teil des Hauses, an dem Veränderungen schutzwürdige Interessen anderer Mit- und Wohnungseigentümer beeinträchtigen könnten. Dass Mit- und Wohnungseigentümern ein Interesse an der Abwehr eines eigenmächtigen Eingriffs in das Miteigentum stets zuzubilligen ist, entspricht der höchstgerichtlichen Rechtsprechung. Hier ist daher die Zustimmung aller Eigentümer oder die Einholung einer gerichtlichen Genehmigung nötig (OGH vom 23. 2. 1999, 5 Ob 297/98g).

? ***Ich möchte anstelle einer alten doppelflügeligen Wohnungseingangstüre eine moderne einflügelige Türe, die auch diebstahlsicher ist, einbauen lassen. Gilt dies auch als genehmigungspflichtige Änderung und ist dafür eine Zustimmung der übrigen Eigentümer nötig?***

Ja, davon müssen Sie ausgehen; und zwar sogar selbst dann, wenn es auch schon andere Eigentümer vor Ihnen bereits getan haben. Der Austausch einer zweiflügeligen Holzwohnungseingangstür mit einer lichten Weite von etwa 1,40 m x 2,60 m durch eine moderne einflügelige Sicherheitstür mit den Maßen von etwa 95 cm x 2,10 m ist nach der Rechtsprechung genehmigungspflichtig. Die beschriebenen Änderungen gehen über bloß bagatellhafte Veränderungen hinaus und sind auch nicht als notwendige Erhaltungsmaßnahme zu rechtfertigen. Dass einzelne andere Wohnungseigentümer offenbar genauso eigenmächtig vergleichbare Veränderungen vorgenommen haben, vermag daran nichts zu ändern und begründet auch keine schlüssige Zustimmung – aller (!) – übrigen Mit- und Wohnungseigentümer. Das heißt nicht, dass deshalb sicherheitstechnische Erneuerungen nicht möglich sind, sie müssen aber den bisherigen baulichen Gegebenheiten und dem Erscheinungsbild der Wohnungseingangstür entsprechen (ein Austausch unter Beibehaltung des bisherigen Erscheinungsbildes ist demnach auch ohne Einholung von Zustimmungserklärungen möglich und zulässig). (OGH vom 25. 7. 2014, 5 Ob 73/14t)

? ***Manche Nachbarn haben im Gang vor ihrer Eigentumswohnung Schuhregale aufgestellt. Ich bin damit nicht einverstanden, denn es stört optisch und es kommt auch zu Geruchsbelästigungen. Muss ich mir das gefallen lassen?***

Nein, das denke ich nicht. Die Aufstellung von Gegenständen auf allgemeinen Flächen ist ohne Zustimmung oder Genehmigung nicht zulässig, außerdem erfordern auch Sicherheitsaspekte die Freihaltung von Gangflächen. Jeder Eigentümer – auch ein solcher, der nur einen Minderheitsanteil besitzt – kann eine Eigentumsfreiheitsklage (Negatorienklage) erheben, wozu es auch nicht der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer bedarf (OGH vom 14. 7. 2008, 5 Ob 25/08z).

? ***An dem zu unserer Liegenschaft gehörenden Garten wurden einigen Eigentümern aufgrund einer Benützungsregelung an bestimmten Teilen Sondernutzungen eingeräumt. Der Garten stellt allerdings einen allgemeinen Teil der Liegenschaft dar und trotzdem hat ein Eigentümer den von ihm benützten Bereich gärtnerisch umgestaltet, ohne dafür die Zustimmung der übrigen Eigentümer einzuholen. Ist das zulässig?***

Nach der Judikatur bedürfen nur bagatellhafte Umgestaltungen keiner Zustimmung der übrigen Eigentümer, weshalb schon geringfügige Nutzungen gemeinschaftlicher Teile (wie zB des Hausgangs durch Aufstellen einer Bank, Anbringung eines Schuhregals, Inanspruchnahme der Fassade oder von tragenden Wänden) genehmigungsbedürftig sind. Eine Benützungsvereinbarung zwischen Miteigentümern (oder eine gerichtliche Benützungsregelung) bedeutet allerdings eine Umgestaltung allgemeiner Gebrauchsbefugnisse eines Miteigentümers in Sondernutzungsrechte an bestimmten Teilen. Dieses alleinige Nutzungs- und Verfügungsrecht eines Miteigentümers umfasst grundsätzlich auch das Recht zur physischen Veränderung, das nur dann eingeschränkt ist, wenn in die Rechtssphäre der übrigen Teilhaber eingegriffen wird oder deren wichtige Interessen beeinträchtigt werden könnten (RIS-Justiz RS0083156).

Ziehen die Gartengestaltungsmaßnahmen keine bleibenden Substanzveränderungen im Sinne des § 828 ABGB nach sich und halten sie sich im engsten Rahmen des Zuweisungszwecks (Gartenbenützung), sind sie von der alleinigen Nutzungsbefugnis des Wohnungseigentümers getragen und daher zulässig. Wird ein zu einer Liegenschaft gehörender Garten durch Benützungsregelung geteilt und werden einzelnen Wohnungseigentümern Teile zur alleinigen Nutzung überlassen, wird damit – vergleichbar dem Recht zur Ausgestaltung des Inneren eines Wohnungseigentumsobjekts (vgl. RIS-Justiz RS0109843) – auch das Recht zur Gartengestaltung eingeräumt. (OGH vom 28. 8. 2013, 5 Ob 25/13g)

? ***Ich würde gerne auf dem Flachdach oberhalb meiner Eigentumswohnung eine Terrasse errichten. Damit würde eine Wertsteigerung meines Objektes***

eintreten und für mich wäre es angenehm, die Terrasse benützen zu können. Andere Wohnungseigentümer sind damit jedoch nicht einverstanden. Habe ich Chancen, eine gerichtliche Genehmigung zu erhalten?

Das wird wohl nicht der Fall sein. Für die Genehmigungsfähigkeit des beabsichtigten Bauvorhabens bedarf es des Nachweises eines wichtigen Interesses des Antragstellers. Nach der Judikatur liegt nicht schon dann ein wichtiges Interesse im Sinne des § 16 Abs 2 Z 2 WEG 2002 vor, wenn ein Eigentümer einen verständlichen und von achtenswerten Motiven getragenen Wunsch nach Verbesserung der Lebens- oder Arbeitsbedingungen verwirklichen will. Auch das Interesse an einer Wertsteigerung des eigenen Objektes erfüllt diese Tatbestandsvoraussetzung der Genehmigungsfähigkeit einer Änderung in der Regel nicht, weil mit vielen Bauvorhaben, insbesondere mit der Vergrößerung einer Wohnungseigentumseinheit, die Steigerung des Verkehrswerts nur des betreffenden Objektes einhergeht. Das »wichtige Interesse« im Sinne der genannten Gesetzesstelle muss über das selbstverständliche Interesse des Eigentümers an einer Wertsteigerung seines Objektes hinausgehen (OGH vom 1. 4. 2008, 5 Ob 63/08p). Auch eine allenfalls fehlende Beeinträchtigung wichtiger Interessen anderer Wohnungseigentümer begründet noch kein eigenes wichtiges Interesse des die Änderung anstrebenden Wohnungseigentümers (OGH vom 26. 8. 2008, 5 Ob 180/08v).

? ***Mein Nachbar vermietet seine Wohnung neuerdings an Touristen. Dadurch sind immer wieder fremde Personen im Haus und es ist auch lauter. Muss ich mir das gefallen lassen?***

Nein! Jede Änderung der Widmung eines Wohnungseigentumsobjekts, durch die schutzwürdige Interessen anderer Eigentümer beeinträchtigt werden könnten, bedarf der Zustimmung aller Eigentümer (siehe oben). Die Vermietung einer Wohnung auf kurze Zeit, noch dazu vielleicht aufgrund entsprechender touristischer Vermarktung, führt zwangsläufig zu einer höheren Frequentierung des Hauses durch Fremde, was ohne Zustimmung aller übrigen Eigentümer nicht hingenommen werden muss. (OGH vom 23. 4. 2014, 5 Ob 59/14h; vgl. auch OGH vom 08. 11. 2011, 3 Ob 158/11y)

? ***Einer der Wohnungseigentümer in unserem Haus betreibt seit längerer Zeit in seinem Objekt eine Arztpraxis. Dieses Objekt ist allerdings als Wohnung gewidmet. Darf er das unter diesen Umständen überhaupt?***

Für die Frage der Widmung eines Wohnungseigentumsobjekts ist auf die privatrechtliche Einigung der Wohnungseigentümer (in der Regel im Wohnungseigentumsvertrag) abzustellen; baurechtliche oder raumordnungsrechtliche »Widmungen« definieren die privatrechtlichen Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümer untereinander nicht.

Für die Widmung eines Wohnungseigentumsobjekts besteht grundsätzlich kein Formerfordernis, sie kann daher auch auf einer bloßen konkludent zustande gekommenen Willenseinigung der Miteigentümer beruhen, die sich gemäß § 863 ABGB etwa in lang geübten Nutzungen oder dem Baukonsens bei einvernehmlich vorgenommenen Um- und Ausbauten ausdrückt (maßgeblich ist der objektive Erklärungswert einer Willensäußerung, was auch für konkludente Erklärungen gilt.) (OGH vom 25. 7. 2014, 5 Ob 100/14p)

? ***In unserem Haus wurde vor längerer Zeit der Dachboden ausgebaut. Der Rohdachboden war zwar schon als solcher parifiziert, doch hat sich durch den Ausbau nun die Fläche wesentlich geändert und hat dies natürlich Einfluss auf die Nutzwerte, sodass eine Neufestsetzung zu erfolgen hat. Der betreffende Eigentümer war bis jetzt jedoch untätig und hat keine Änderung der Nutzwerte in die Wege geleitet. Können die übrigen Eigentümer nun die Nutzwerte neu festsetzen lassen?***

Eine Neufestsetzung der Nutzwerte auf Antrag eines Eigentümers ist zwar grundsätzlich möglich, jedoch nur innerhalb der Frist von einem Jahre ab Eintritt der Rechtskraft der für den Umbau erforderlichen baubehördlichen Bewilligung. Dies hat der OGH in einer aktuellen Entscheidung auch für die alte Rechtslage, die auch in jenen Fällen anzuwenden ist, in denen zumindest an einer Wohnung oder einer Geschäftsräumlichkeit Wohnungseigentum nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften erworben worden ist, festgestellt (vgl. OGH vom 24. 4. 2012, 5 Ob 210/11k).

Nach alter Rechtslage (WEG 1975) beschränkte sich die Möglichkeit der Neufestsetzung der Nutzwerte nicht nur auf die ausdrücklich im Gesetz genannten Fälle, sondern war dies auch aus anderen Gründen zulässig, so zB bei einer Widmungsänderung. Unter einer solchen ist aber nur eine Änderung der Widmung im wohnungseigentumsrechtlichen Sinn zu verstehen, also die Änderung der Widmung von allgemeinen Teilen in Wohnungen und Geschäftsräume, von Zubehör in allgemeine Teile usw. Eine bloße Änderung der Benützungsart oder der Zweckbestimmung von Wohn- oder Geschäftsräumlichkeiten, für welche bereits ein Nutzwert festgesetzt worden ist, erlaubt jedoch keine Neufestsetzung der Nutzwerte. Demnach ist nach Ablauf eines Jahres ab Fertigstellung der Bauarbeiten eine Neufestsetzung der Nutzwerte durch das Gericht nicht mehr möglich, sondern nur mehr im Einvernehmen aller Wohnungseigentümer.

? ***Ich bin Eigentümer eines Geschäftslokals und führe dort einen gut eingesessenen Betrieb, der praktisch ohne Außenwerbung auskommt. Nun muss ich aus gesundheitlichen Gründen mein Geschäft aufgeben und möchte die Räumlichkeiten an einen anderen Unternehmer vermieten. Der würde Wer-***

beflächen benötigen, doch es ist leider kein Platz mehr auf der Fassade, denn ein anderer Unternehmer hat diese für seine Werbung beansprucht. Habe ich trotzdem eine Möglichkeit, mehr Werbeflächen zu erhalten?

Grundsätzlich hat jeder Miteigentümer Anspruch auf eine annähernd seinem Miteigentumsanteil entsprechende Nutzung der gemeinsamen Sache (die Fassade stellt einen allgemeinen Teil der Liegenschaft dar). Wird einem Miteigentümer ein seinen Anteil übersteigender Teil der gemeinschaftlichen Sache zur persönlichen Benützung überlassen, ist der dadurch bedingte verhältnismäßig größere Nutzen grundsätzlich durch eine entsprechende Gegenleistung auszugleichen. Es muss aber nicht jedem Miteigentümer ein seiner Eigentumsquote entsprechender Teil der Sache zur alleinigen Benützung zugewiesen werden, wenn die konkreten Umstände eine andere Regelung erfordern. Gerade bei der Aufteilung der Fassaden als Werbefläche kann es nicht allein auf die Miteigentumsanteile ankommen. Zu berücksichtigen ist nämlich auch, welche Wohnungseigentümer überhaupt an solchen Werbeflächen Interesse haben und wie sich die in Frage kommenden Geschäftslokale an der Hausfront darstellen, also inwieweit sich aus deren Erscheinungsbild ein plausibler Werbebedarf nachvollziehen lässt.

Jedem Eigentümer steht das Recht zu, aus wichtigem Grund die gerichtliche Abänderung einer bestehenden Benützungsregelung über allgemeine Teile der Liegenschaft zu beantragen. Die Entscheidung des Gerichts soll insgesamt das Ergebnis einer umfassenden Interessenabwägung sein, die persönliche und familiäre Verhältnisse ebenso berücksichtigt wie die Dringlichkeit des jeweiligen Bedarfs. Dass ein wichtiger Grund vorliegt, hat der OGH in einem ganz ähnlich gelagerten Fall jüngst bejaht, so dass es für Sie wohl möglich sein wird, eine Änderung der Benützung der Fassade für Werbezwecke zu erreichen. (OGH vom 25. 7. 2014, 5 Ob 19/14a)

? ***Ich betreibe in meinem Wohnungseigentumsobjekt einen Lebensmittelmarkt, und es wäre nun notwendig, Kondensatoren zum Betrieb einer Kühlanlage aufzustellen. Einige Wohnungseigentümer haben sich dagegen ausgesprochen. Kann ich eine gerichtliche Genehmigung erhalten?***

Diese Chance besteht. Änderungswünsche unter Beibehaltung des Geschäftszweigs sind nach der Judikatur stets großzügig zu behandeln. Mit Änderungen des Umfangs des Betriebs einhergehende Begleiterscheinungen, wie erhöhte Kundenfrequenz oder Lärmentwicklung, sind nur dann ein Versagungsgrund, wenn sie gravierende Einbußen an Lebensqualität oder Vermögen der anderen Mit- und Wohnungseigentümer mit sich bringen. Selbst wenn die Anbringung von Kondensatoren an der Außenfassade des Hauses nur deshalb erforderlich wäre, weil der im Haus befindliche Lebensmittelmarkt künftig in größerem

Umfang betrieben werden sollte, könnten andere Eigentümer diese Änderung nur abwehren, wenn sie mit eigenen wesentlichen Interessen kollidieren würde. Es kann auch dahingestellt bleiben, ob die beabsichtigte Änderung verkehrsüblich ist, da Ihr Begehren bereits dann durch das wichtige Interesse legitimiert ist, wenn ohne Anbringung der Kondensatoren im Lebensmittelgeschäft keine ausreichenden Kühlgeräte betrieben werden könnten (OGH vom 11. 5. 2004, 5 Ob 84/04w).

ii. Willensbildung und Beschlussfassung

? ***Wie lange laufen die Fristen zur Anfechtung eines Mehrheitsbeschlusses und wie werden sie berechnet?***

Die Frist beträgt bei Beschlüssen über Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung ein Monat, bei solchen über Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung grundsätzlich drei Monate und – bei letzteren als Sonderfall – sechs Monate, wenn die Verständigung des Wohnungseigentümers von der beabsichtigten Beschlussfassung und von ihrem Gegenstand unterblieben ist. Der Hausanschlag setzt die Frist in Gang, und über den Fristenlauf, das Datum des Hausanschlags und die Anfechtungsfrist hat der Verwalter zu informieren. Wird ein Beschluss nicht per Hausanschlag kundgemacht, kann er jederzeit angefochten werden, somit unabhängig davon, wann er gefasst worden ist.

? ***Aus welchen Gründen kann eine Anfechtung erfolgen und beträgt die Anfechtungsfrist für einen Beschluss über eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung (§ 29 WEG) immer drei Monate?***

Nein, die zweite Aussage ist nicht zutreffend. Auch Beschlüsse über außerordentliche Verwaltungsmaßnahmen können wegen formeller Mängel, Gesetzwidrigkeit sowie Fehlens der erforderlichen Mehrheit nur binnen einer Frist von einem Monat angefochten werden. Die längere Anfechtungsfrist von drei Monaten steht nur für »materielle« Anfechtungsgründe zu. Darunter sind gemäß § 29 WEG die »übermäßige Beeinträchtigung eines Wohnungseigentümers« sowie eine nicht dem Gesetz entsprechende Finanzierung der angestrebten Verbesserungsarbeit zu verstehen (OGH vom 8. 5. 2007, 5 Ob 55/07k).

Wird der Beschluss aus beiden Gründen angefochten, muss dennoch die Anfechtung wegen formeller Gründe binnen Monatsfrist erfolgen; die materiellen Anfechtungsgründe könnten ebenso binnen dieser Frist oder aber auch binnen der dreimonatigen Anfechtungsfrist des § 29 WEG geltend gemacht werden (OGH vom 13. 7. 2007, 5 Ob 133/07f).

Im Übrigen ist nicht jede Anfechtung möglich bzw. erfolgreich. Vielmehr muss es sich um eine Verletzung zwingender Vorschriften des WEG oder um krasse

Verstöße gegen Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit oder Zweckmäßigkeit handeln. Das Anfechtungsverfahren dient nicht einer umfassenden inhaltlichen Nachkontrolle der ordentlichen Verwaltung (OGH vom 20. 11. 2007, 5 Ob 256/07v).

Die Anfechtung eines Beschlusses der Eigentümermehrheit wegen Verletzung von Vorschriften über Art und Inhalt der vor der Abstimmung vorzunehmenden Verständigung kann ferner nur dann zum Erfolg führen, wenn der Fehler für das Abstimmungsergebnis kausal war. Die gesetzlichen Vorschriften sollen nämlich nur gewährleisten, dass alle Miteigentümer ihre gesetzlichen Mitwirkungsbefugnisse ausüben, sich also auf eine Hausversammlung vorbereiten, eine eigene Meinung bilden und diese in die Diskussion einbringen können. Wurden diese Mitwirkungsbefugnisse ohnehin gewahrt, erlaubt es der Gesetzeszweck, über Formfehler hinwegzusehen (OGH vom 13. 7. 1999, 5 Ob 177/99m).

Eine Anfechtung ist aber jedenfalls möglich, wenn nicht allen Wohnungseigentümern bei der Beschlussfassung Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt worden ist, denn es kann niemals ausgeschlossen werden, dass der übergangene Wohnungseigentümer die übrigen durch entsprechende Argumentation zu einem anderen Stimmverhalten gebracht hätte. Deshalb ist auch ein Wohnungseigentümer an seine bereits abgegebene Erklärung solange nicht gebunden, als nicht allen übrigen Wohnungseigentümern Gelegenheit zur Äußerung gegeben worden ist (§ 24 Abs 1 letzter Satz WEG). Schließlich ist der Antrag gemäß § 24 Abs 6 WEG gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richten; sogar auch gegen jene, die den Beschluss nicht mitgetragen haben. Diesen ist allerdings vom Gericht die Möglichkeit einzuräumen, zu Beginn des Verfahrens die Seite zu wechseln.

? ***Wir haben zahlreiche Probleme mit dem seinerzeitigen Wohnungseigentumsorganisator, der umfangreiche Erhaltungsarbeiten durchgeführt und die Wohnungen in weiterer Folge verkauft hat. Gegen diesen Verkäufer führen sowohl einzelne Eigentümer wegen Gewährleistungsansprüchen als auch die Eigentümergemeinschaft wegen rückständiger Betriebskosten mehrere Gerichtsverfahren. Grundsätzlich streben alle eine Einigung an, doch sollen Kosten für von der Allgemeinheit bereits durchgeführte Erhaltungsarbeiten nun nach einem abweichenden Aufteilungsschlüssel aufgeteilt werden und hat die Mehrheit der Eigentümer in der letzten Versammlung darüber sogar einen Beschluss gefasst, durch den dies ermöglicht werden soll. Ich bin mit dieser Vorgangsweise aber nicht einverstanden und möchte diesen Beschluss anfechten. Hat dies Aussicht auf Erfolg?***

Davon ist auszugehen. Die Verteilung von Kosten betreffend Arbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses abweichend von der allgemeinen Regel bezüglich der

Aufteilung von Aufwendungen gemäß § 32 Abs 1 WEG sowie eine Bereinigung von Rechtsstreitigkeiten zwischen einzelnen Eigentümern und dem Wohnungseigentumsorganisator sind nicht Gegenstand der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft. Die Entscheidung über einen derartigen Vergleich fällt somit nicht in die auf Verwaltungsangelegenheiten beschränkte Kompetenz der Eigentümerversammlung. Der gefasste Mehrheitsbeschluss reicht somit nicht aus und kann angefochten werden. (OGH vom 21. 3. 2013, 5 Ob 205/12a)

? ***In unserer Wohnungseigentumsanlage hat nun die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer beschlossen, dass die Erhaltungspflicht hinsichtlich der Wohnungsfenster und Balkontüren künftig die jeweiligen Wohnungseigentümer (und nicht die Eigentümergemeinschaft) treffen soll. Ich bin damit aber nicht einverstanden und möchte diesen Beschluss bekämpfen. Hat dies Aussicht auf Erfolg?***

Der zitierte Beschluss zählt nicht zu den Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung, innerhalb der Beschlüsse mit einfacher Mehrheit gefasst werden könnten. Es wäre Einstimmigkeit erforderlich gewesen. Eine Anfechtung ist daher möglich und auch aussichtsreich. (OGH vom 5. 11. 2002, 5 Ob 164/02g)

? ***Wie oft muss eine Eigentümerversammlung einberufen werden?***

Soweit nichts anderes vereinbart oder mit einer Mehrheit von zwei Drittel der Anteile beschlossen wird, hat der Verwalter (nicht aber auch ein Dritter!) gemäß § 25 Abs 1 WEG alle zwei Jahre eine Eigentümerversammlung einzuberufen. Dies bedeutet, dass etwa eine Vereinbarung im Wohnungseigentumsvertrag oder eben ein qualifizierter Mehrheitsbeschluss den Verwalter dieser Pflicht entheben kann. Andererseits können mindestens drei Wohnungseigentümer, die zusammen mindestens ein Viertel der Anteile haben, vom Verwalter schriftlich unter Angabe eines wichtigen Grundes die Einberufung einer Eigentümerversammlung verlangen.

? ***Genügt es, wenn die zur Abstimmung gebrachte Frage so formuliert wird, dass nur eine Antwort möglich ist?***

Das reicht grundsätzlich aus. Es muss die Möglichkeit bestehen, durch einen Beisatz (etwa: »Bin nicht einverstanden«) eine (andere) Abstimmungserklärung zu geben (vgl. OGH vom 3. 6. 2008, 5 Ob 100/08d).

Jedem Wohnungseigentümer sind gemäß § 25 Abs 2 WEG die Einberufung der Eigentümerversammlung und die dabei zur Beschlussfassung anstehenden Gegenstände mindestens zwei Wochen vor dem Versammlungstermin sowohl per Hausanschlag als auch durch Übersendung zur Kenntnis zu bringen. Die genannte 14-Tage-Frist bezieht sich dabei wohl auf den Hausanschlag.

? ***Muss für einen Umlaufbeschluss eine Mindestfrist und ein Endtermin für die Stimmabgabe eingeräumt und darauf hingewiesen werden?***

Nein, die 14-Tage-Frist des § 25 Abs 2 WEG (für die Einberufung der Eigentümerversammlung) wird auf die Fassung eines Umlaufbeschlusses nicht angewendet. Der OGH stellt auf die Umstände des Einzelfalls ab und hat einmal eine bloß neuntägige Frist zur Äußerung über die Verwalterbestellung als ausreichend angesehen (vgl. OGH vom 26. 8. 2008, 5 Ob 113/08s). Auch ist es nicht erforderlich, einen Endtermin anzugeben, bis zu dem die Stimme abgegeben werden muss.

iii. Eigentümergemeinschaft

? ***An unserem Gebäude bestehen leider einige, teils gravierende Mängel, die der Errichter zu verantworten hat, wobei die Frist zur Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen noch offen ist. Die Mängel betreffen sowohl einzelne Objekte als auch allgemeine Teile des Hauses, für deren Erhaltung grundsätzlich die Eigentümergemeinschaft zuständig ist. Müssen die Ansprüche auf Gewährleistung und Schadenersatz von den einzelnen Eigentümern geltend gemacht werden oder von der Eigentümergemeinschaft?***

Der aus individuellen Verträgen der Wohnungseigentümer mit dem Bauträger herrührende Gewährleistungsanspruch steht grundsätzlich dem einzelnen Wohnungseigentümer zu; die Eigentümergemeinschaft ist insofern nicht anspruchsberechtigt. Die den einzelnen Wohnungseigentümern aus ihren individuellen Verträgen mit dem Errichter der Baulichkeit zustehenden Gewährleistungsansprüche auf ordnungsgemäße Herstellung und Beseitigung von Mängeln ist weitgehend deckungsgleich mit dem der Verwaltung zuzuordnenden Bereich der ordnungsgemäßen Erhaltung allgemeiner Teile und der Behebung ernster Schäden in einzelnen Wohnungseigentumsobjekten.

Insofern bestehen gemeinschaftliche Interessen an der Herstellung eines mängelfreien Zustands sowie einer gemeinschaftlichen Rechtsverfolgung zur Erreichung dieses Zweckes. Deswegen können solche Individualrechte der Miteigentümer gegenüber Dritten auf erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustands der Baulichkeit der Eigentümergemeinschaft als Trägerin der Verwaltung der Liegenschaft abgetreten werden.

Es ist durchaus sachgerecht, diese Möglichkeit nicht nur auf Mängel an allgemeinen Teilen des Hauses und ernste Schäden in den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten zu beschränken, sondern die Abtretungsmöglichkeit auf alle Ansprüche auf erstmalige Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustands der gesamten Baulichkeit auszudehnen. Daraus folgt, dass derartige (Gewährleistungs-)Ansprüche ihren vertraglichen Wurzeln nach den einzelnen Miteigentümern und Wohnungseigentümern zustehen, aber, weil ihre gemeinsame

Durchsetzung Gemeinschaftsinteressen entspricht, der Eigentümergemeinschaft durch Abtretung zugewiesen werden können (RIS-Justiz RS0119208).

? ***Bin ich verpflichtet, meine Ansprüche – wie oben beschrieben – an die Eigentümergemeinschaft zwecks Geltendmachung gegenüber dem Wohnungseigentumsorganisator abzutreten?***

Nein, das sind Sie nicht. Selbstverständlich steht es Ihnen frei, Ihre Ansprüche selbst geltend zu machen; immerhin handelt es sich um Gewährleistungsansprüche aus Ihrem Kaufvertrag (OGH vom 13. 7. 2007, 5 Ob 293/06h).

Allerdings dürfen Sie – soweit Ihr Vorgehen Gemeinschaftsinteressen beeinträchtigen könnte (wie zB bei der Geltendmachung von Ansprüchen betreffend allgemeine Teile des Hauses) – nicht zu Lasten der Eigentümergemeinschaft zB auf Verbesserungsansprüche verzichten und stattdessen Preisminderung begehren. Dafür müsste zuerst ein Beschluss der Mehrheit der Eigentümer oder eine diesen Beschluss substituierende Entscheidung des Außerstreitrichters herbeigeführt werden (OGH vom 16. 10. 2007, 5 Ob 50/07z).

? ***Auf dem Gemeinschaftsparkplatz unserer Wohnungseigentumsanlage parkt immer wieder ein dazu nicht berechtigter Nachbar mit seinem Pkw. Mehrere Wohnungseigentümer haben den Verwalter aufgefordert, gegen den Störer mit einer Besitzstörungs- oder Unterlassungsklage vorzugehen. Darf der Verwalter diesen Schritt setzen?***

Nein, das darf er nicht so ohne weiteres. Der Verwalter ist der Vertreter der Eigentümergemeinschaft und kann eine Klage daher nur namens der Gemeinschaft einbringen lassen; diese aber ist für die Geltendmachung derartiger Ansprüche nicht aktiv legitimiert. Die Abwehr von Eingriffen in das gemeinsame Eigentum steht nur jedem Mit- und Wohnungseigentümer zu.

Allerdings ist gemäß § 18 Abs 2 WEG in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 eine Abtretung der einem Wohnungseigentümer aus seinem Miteigentumsrecht entspringenden Unterlassungsansprüche an die Gemeinschaft möglich, wodurch diese die Ansprüche erwirbt und im eigenen Namen durchsetzen kann. Insofern wäre für die Erhebung einer Besitzstörungsklage oder einer Unterlassungsklage zuvor die Abtretung Ihrer Ansprüche an die Eigentümergemeinschaft nötig.

? ***Auf dem nicht gestreuten Gehsteig vor unserer Wohnungseigentumsanlage ist ein Passant zu Sturz gekommen und hat sich dabei Verletzungen zugezogen. Nun fordert er Schmerzengeld. Wer ist für eine darauf gerichtete Klage passiv legitimiert, die Eigentümergemeinschaft oder die einzelnen Mit- und Wohnungseigentümer?***

Die Erhaltung des gemeinschaftlichen Objekts – und dazu zählen auch Verkehrssicherungspflichten – zählt zu den Angelegenheiten der Verwaltung (im Sinne des § 18 Abs 1 WEG). Somit haftet die Eigentümergemeinschaft für deliktische Schadenersatzansprüche (nach § 1319 ABGB). Da der Eigentümergemeinschaft (nur) in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft eigene Rechtspersönlichkeit zukommt und sie in diesen Angelegenheiten klagen und geklagt werden kann, muss die Klage gegen die Eigentümergemeinschaft und nicht (auch) gegen die einzelnen Mit- und Wohnungseigentümer gerichtet werden. (OGH vom 25. 11. 2008, 5 Ob 261/08f)

iv. Erhaltung und Verbesserung

? ***Ich wohne in einem Haus, an dem Wohnungseigentum begründet ist. Nun möchte ein anderer Eigentümer, dass die Eigentümergemeinschaft die Fassade des Hauses, sowie insbesondere im Bereich der Terrasse seiner Wohnung saniert. Die Fassade ist ja wirklich sanierungsbedürftig, aber im Wohnungseigentumsvertrag ist vereinbart, dass unter anderem Terrassen, Balkone, Fenster, Fensterbänke usw. vom jeweiligen Eigentümer selbst saniert werden müssen. Da es die Mehrheit abgelehnt hat, die Arbeiten durchzuführen, beantragt dieser Eigentümer nun bei Gericht die Durchführung der Arbeiten. Muss er sich denn nicht an diese Vereinbarung halten?***

Das (Minderheits-)Recht des Eigentümers, die Sanierung zu verlangen, hat unter anderem den Zweck, dringend notwendige Maßnahmen zur Erhaltung des Hauses gerade dann sicherzustellen, wenn die Eigentümergemeinschaft ihrer Verpflichtung zur Erhaltung nicht nachkommt. Dieser Zweck ist in jedem Fall zu verfolgen und daher auch dann, wenn die Eigentümergemeinschaft wegen unterschiedlicher Auffassungen über die vertraglich vereinbarte Erhaltungspflicht notwendige und dringliche Erhaltungsarbeiten nicht durchführt. Nach Auffassung des OGH ist in einem solchen Fall dem Antrag stattzugeben, auch wenn die Eigentümer allenfalls eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung über die Erhaltungspflichten getroffen haben. Eine solche Vereinbarung steht der Durchsetzung des Minderheitsrechts somit nicht entgegen, da dieses den Zweck hat, die rasche Durchführung dringender Erhaltungsmaßnahmen an allgemeinen Teilen zur Vermeidung ernster Schäden des Hauses sicherzustellen (der OGH hat weiters ausgesprochen, die in der Entscheidung 5 Ob 19/12y geäußerte gegenteilige Ansicht nicht aufrecht zu erhalten). (OGH vom 20. 5. 2014, 5 Ob 212/13g)

? ***Einer meiner Nachbarn hat eine Fußbodenheizung, die seinerzeit bei Errichtung des Hauses ein Sonderwunsch war. Nun ist eine Heizungspumpe für***

diese Fußbodenheizung, die sich aber ihm Vorhaus bei einer Übergabestelle befindet, schadhaft geworden und dieser Nachbar verlangt von der Eigentümergemeinschaft die Sanierung. Darf er das wirklich?

Das hängt davon ab, ob diese Pumpe zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft zählt. Darunter sind solche Teile zu verstehen, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung durch einen Eigentümer entgegensteht. Da sich die Heizungspumpe aufgrund Ihrer Angaben im Vorhaus der Anlage befindet, ist sie damit Teil des Technik- und Verteilerkastens und zählt daher tatsächlich zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die von der Eigentümergemeinschaft erhalten werden müssen.

Daran ändert auch nichts der Umstand, dass die Heizungspumpe nur die Fußbodenheizung ihrer Nachbarn bedient und die Heizung seinerzeit bei Errichtung ein Sonderwunsch war, denn dies ist kein gesetzlich vorgesehener Grund, der die Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft einschränken könnte. (OGH vom 13. 3. 2014, 5 Ob 230/13d)

? ***Nach dem Kauf meiner Wohnung habe ich erfahren, dass die Eigentümer schon einige Zeit davor eine meiner Ansicht nach unnötige Verbesserungsmaßnahme beschlossen haben. Muss ich mich trotzdem an den Kosten dafür beteiligen?***

Das ist leider der Fall. Nach der Judikatur binden Mehrheitsbeschlüsse, sofern sie wirksam zustande gekommen sind, auch alle erst nachher in die Gemeinschaft eintretenden Eigentümer, die die finanziellen Auswirkungen dieser Beschlüsse mittragen müssen (OGH vom 31. 3. 2003, 5 Ob 43/03i).

Die betreffende Maßnahme darf allerdings nicht sofort durchgeführt werden. Der Mehrheitsbeschluss ist nämlich auflösend bedingt und erlangt endgültige Rechtswirksamkeit erst dann, wenn eine fristgerechte Anfechtung unterblieben oder rechtskräftig gescheitert ist. Sollte der Verwalter den Beschluss bereits davor vollziehen (oder vielleicht sogar ohne Vorliegen eines gültigen Beschlusses Verbesserungsmaßnahmen vornehmen), handelt er eigenmächtig, und es könnte von ihm gegebenenfalls Schadenersatz und Beseitigung verlangt werden (OGH vom 21. 6. 2005, 5 Ob 265/04p).

? ***Im Zuge einer Eigentümerversammlung wurde der Beschluss gefasst, einen Aufzug zu errichten und ich bin dabei überstimmt worden. Wäre nicht zu beachten gewesen, dass damit meine finanziellen Möglichkeiten überspannt werden?***

Nach alter Rechtslage war bei der Prüfung möglicher Beeinträchtigungen überstimmter Miteigentümer auf finanzielle Interessen Bedacht zu nehmen, jedoch verlor die individuelle Kostenbelastung bei einer allen Miteigentümern zum

Vorteil gereichenden Verbesserung, bei der sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer nicht nur von einer besseren Benutzbarkeit, sondern – wie beim Lifteinbau – auch von der Wertsteigerung ihrer Wohnobjekte profitieren, an Gewicht. Die Beeinträchtigung eines mit der Verbesserung nicht einverstandenen Miteigentümers musst darin bestehen, dass er durch die Finanzierung in eine ihm nicht zumutbare finanzielle Bedrängnis geraten würde (vgl. auch OGH vom 15. 6. 1999, 5 Ob 124/99t).

Der Gesetzgeber des WEG 2002 hat demgegenüber die Berücksichtigung der fehlenden Kostendeckung und damit die der besonderen wirtschaftlichen Belastung mit der Vorteilsprüfung verknüpft. Es ist daher nach neuer Judikatur die zu § 14 WEG 1975 ergangene Rechtsprechung, die finanzielle Schwierigkeiten in den Hintergrund treten ließ, wenn eine Verbesserung allen Miteigentümern zum Vorteil gereichte und sogar den Nachweis der wirtschaftlichen Bedrängnis des Widersprechenden verlangte, nicht fortzuschreiben (OGH vom 25. 8. 2011, 5 Ob 210/10h).

Zu prüfen ist, ob trotz fehlender Kostendeckung in der Rücklage ein (objektiver) Vorteil aller bejaht werden kann. Das bedeutet aber nicht, dass schon jede aus der fehlenden Deckung in der Rücklage resultierende Mehrbelastung der Annahme eines eindeutigen Vorteils aller entgegensteht. Gefordert ist vielmehr eine wirtschaftliche Betrachtungsweise, in die sowohl die finanzielle Belastung aus der Finanzierung des nicht durch die Rücklage gedeckten Teils der Errichtungskosten als auch der objektive Nutzen, den die Baumaßnahme mit sich bringt, einfließen (OGH vom 21. 3. 2013, 5 Ob 18/13b).

? ***Vor einigen Jahren habe ich auf meine Kosten die Fenster meiner Wohnung getauscht. Nun habe ich gehört, dass dafür eigentlich die Eigentümergemeinschaft zuständig gewesen wäre. Bekomme ich das Geld zurück?***

Das ist grundsätzlich möglich. Die Frage der Erfüllung eines derartigen Anspruchs – bei dem es sich um einen Verwendungsanspruch handelt – zählt aber zu den Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung. Es ist daher erforderlich, über die Rückzahlung einen Beschluss der Wohnungseigentümer einzuholen. (OGH vom 24. 1. 2006, 5 Ob 296/05y)

? ***Die Mehrheit der Eigentümer unserer eher großen Wohnhausanlage (mehr als 50 Wohnungen) hat beschlossen, den Eingang zum Wohnhaus behindertengerecht umzugestalten, obwohl derzeit nur eine Wohnungseigentümerin auf den Rollstuhl angewiesen ist. Die Mehrheit ist aber nicht bereit, die diesbezüglichen Kosten – die mangels ausreichender Dotierung auch nicht aus der Rücklage entnommen werden können – allein (also ohne Beteiligung der Minderheit) zu tragen. Kann dieser Beschluss wirksam angefochten werden?***

Das denke ich nicht. Die gesetzliche Voraussetzung des »eindeutigen Vorteils für alle Wohnungseigentümer« (§ 29 Abs 3 WEG) wird von der Judikatur nicht eng ausgelegt. Der OGH hat in einem ähnlich gelagerten Fall (vgl. OGH vom 11. 12. 2007, 5 Ob 264/07w) die Anfechtung eines diesbezüglichen Beschluss abgewiesen. Dass diese Maßnahme vorerst nur einigen Wohnungseigentümern unmittelbar nützt, schließt daher die Annahme eines solchen Vorteils nicht aus.

v. Abrechnung und Rücklage

? ***Die Eigentümer unserer Liegenschaft haben eine Benützungsregelung abgeschlossen, in der unter anderem verschiedene Verrechnungskreise festgelegt worden sind. Ein Eigentümer hat seine Wohnung verkauft, und nun behauptet der Käufer, nicht an diese Vereinbarung gebunden zu sein, da sie nicht im Grundbuch eingetragen ist. Trifft das tatsächlich zu?***

Nein. Seit Inkrafttreten des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes (WÄG) mit 1. 1. 1994 und damit des § 19 WEG 1975 bindet eine Vereinbarung abweichender Verteilungsschlüssel im Wohnungseigentumsrecht auch den Einzelrechtsnachfolger, und zwar unabhängig von deren Ersichtlichmachung im Grundbuch. Nach § 32 Abs 1 WEG 2002 sind (wie auch schon davor nach § 19 Abs 1 WEG 1975 idF des 3. WÄG) die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen. Nur dann, wenn eine Vereinbarung im Sinn der zitierten gesetzlichen Bestimmungen einen von dieser Regelung abweichenden Aufteilungsschlüssel oder eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit festlegt, ist eine Aufteilung der Bewirtschaftungskosten nach der getroffenen Vereinbarung vorzunehmen.

Eine richtige Abrechnung der Bewirtschaftungskosten hat sowohl den gesetzlichen als auch den vertraglichen Grundlagen zu entsprechen, ist stets liegenschaftsbezogen vorzunehmen und hat sich grundsätzlich auf die ganze Liegenschaft zu beziehen (was aus der Abrechnung erkennbar sein muss). Somit hat jeder Wohnungseigentümer Anspruch auf eine Abrechnung der liegenschaftsbezogenen Gesamtaufwendungen und haben ferner die jeweils Betroffenen Anspruch auf Abrechnung der abweichenden Abrechnungseinheiten (Abrechnungskreise). Über die einheitsüberschreitenden Abrechnungsdetails sind die jeweils nicht zu dieser Einheit gehörenden Wohnungseigentümer zu informieren. (OGH vom 13. 3. 2014, 5 Ob 11/14z)

? ***Wer ist berechtigt, den Anspruch auf Legung einer Schlussrechnung über die Rücklage durchzusetzen: jeder einzelne Wohnungseigentümer oder nur die Eigentümergemeinschaft?***

Dieser Anspruch steht nur der Eigentümergemeinschaft zu und kann daher nur durch sie geltend gemacht werden. Davon zu unterscheiden ist allerdings der jedem Wohnungseigentümer zukommende Individualanspruch auf Legung einer ordnungsgemäßen und richtigen Abrechnung gemäß § 20 Abs 3 WEG (OGH vom 25. 11. 2008, 5 Ob 268/08k).

? ***Einer unserer Miteigentümer hat offenbar Zahlungsschwierigkeiten, weshalb ihm der Verwalter eine Zahlungserleichterung in Form einer Stundung gewährt hat. Dafür liegt aber kein Beschluss der Mehrheit der Wohnungseigentümer vor. Ist dies zulässig?***

Nein, das ist es nicht. Der Verwalter muss die erforderlichen Rücklagenbeiträge einheben und auf einem eigenen Konto anlegen. Rückständige Zahlungen sind einzumahnen und erforderlichenfalls mit Klage geltend zu machen. Die Klagsführung hat dabei innerhalb der 6-Monatsfrist des § 27 Abs 2 WEG zu erfolgen, damit das der Eigentümergemeinschaft zukommende Vorzugspfandrecht gewahrt wird (§ 20 Abs 5 WEG). Soll von diesen gesetzlichen Verpflichtungen abgegangen werden, stellt dies eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung dar und ginge das nur mit Zustimmung der übrigen Mit- und Wohnungseigentümer.

Der Verwalter ist daher nicht berechtigt, einzelnen Wohnungseigentümern selbstständig Zahlungserleichterungen einzuräumen, weil sonst die Einbringlichkeit und das gesetzliche Vorzugspfandrecht gefährdet wären. (vgl. OGH vom 3. 6. 2008, 5 Ob 110/08z)

? ***Die Hausverwaltung unserer Liegenschaft will nun zur Abdeckung von Betriebskostenausfällen eine Sonderrücklage einheben. Ist dies zulässig?***

Grundsätzlich dient die Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen und ist nicht gedacht zur Finanzierung von Betriebskostenausfällen. Andererseits scheint eine vorübergehende Verwendung von Rücklagengeldern zur Abdeckung von Ausfällen dann gerechtfertigt, wenn damit eine teure Fremd- bzw. Zwischenfinanzierung vermieden werden kann. Die Bezeichnung als Sonderrücklage scheint aber unglücklich gewählt. Sollten Betriebskosten endgültig uneinbringlich sein, wird sich allerdings keine andere Lösung als eine derartige Sondervorschreibung anbieten. (OGH vom 21. 3. 2006, 5 Ob 290/05s)

? ***Wer entscheidet über die Höhe der Rücklagenvorschreibung? Darf eine Rücklage ohne Vorliegen eines Mehrheitsbeschlusses vorgeschrieben werden?***

Sowohl ein Beschluss der Mehrheit über die Höhe der Rücklage als auch die bis zur Fassung eines derartigen Beschlusses vom Verwalter im Rahmen der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft angeordnete Höhe der Rücklage bindet die

Minderheit solange, als nicht durch rechtsgestaltenden Beschluss des Außerstreitrichters (mit Wirkung ex nunc) eine Änderung verfügt wird.
Der einzelne Mit- und Wohnungseigentümer kann in dieser Frage zwar gemäß § 13a Abs 1 Z 2 WEG den Außerstreitrichter anrufen, doch bleibt ein Mehrheitsbeschluss bis zu einer ihn abändernden oder aufhebenden Entscheidung des Gerichts wirksam (OGH vom 30. 9. 1997, 5 Ob 367/97z).
Die Höhe der Rücklage legt das Gesetz selbst nicht fest. Solange dazu kein Beschluss der Wohnungseigentümer oder keine Entscheidung des Außerstreitrichters vorliegt, ist es Sache des Verwalters, die Höhe der einzuhebenden Beiträge festzusetzen. (OGH vom 27. 4. 2011, 5 Ob 197/10x).

vi. Verteilungsschlüssel

? ***Ich wohne in einer großen Wohnhausanlage mit sehr vielen Eigentümern. Weil sich viele Eigentümer an Abstimmungen über Fragen, die sie nicht unmittelbar betreffen, einfach nicht beteiligen, können wichtige Beschlüsse oft nicht gefasst werden. Es wäre zweckmäßig, wenn es abweichende Abstimmungseinheiten geben würde, doch das konnte man damals, als unser Wohnungseigentum begründet worden ist, noch nicht wirksam vereinbaren. Haben wir eine Möglichkeit, diese Situation zu ändern?***

Ja, der OGH hat mit einer in jüngerer Zeit ergangenen Entscheidung klargestellt, dass dies möglich ist: Mit der Wohnrechtsnovelle 1999 wurden § 19 Abs 2 und 3 WEG 1975 geändert und die Möglichkeit eröffnet, ab 1. 1. 2000 im Rahmen der Vereinbarung einer abweichenden Abrechnungseinheit auch abweichende Abstimmungseinheiten festzulegen. Ohne solche abweichende Abstimmungseinheiten konnten bestimmte Häuser, Trakte oder Anlagen zwar als gesonderte Untereinheit bei der Verrechnung (Kostentragung) behandelt werden; über Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, die nur in solchen Einheiten zum Tragen kamen, blieb jedoch wie in Ihrem Fall die Gesamtheit der Miteigentümer entscheidungsbefugt.
Gleichzeitig wurde die Möglichkeit geschaffen, mit der Festsetzung einer abweichenden Abrechnungseinheit durch gerichtliche Entscheidung auch die Einrichtung einer von der Liegenschaft abweichenden Abstimmungseinheit für die nur diese Abrechnungseinheit betreffende Angelegenheiten einzurichten. Die Regelungen des § 19 WEG 1975 wurden in § 32 Abs 2 und 6 WEG 2002 weitgehend übernommen.
Der Gesetzgeber der WRN 1999 wollte gerade die Kombination von Abrechnungseinheiten und Abstimmungseinheiten ermöglichen. Aufgrund dieser Absicht sind die gesetzlichen Bestimmungen dahingehend auszulegen, dass jedenfalls auch bei vor Inkrafttreten des § 19 Abs 2 WEG 1975 (idF der WRN 1999) abge-

schlossenen Vereinbarungen über abweichende Abrechnungseinheiten durch gerichtliche Entscheidung nach § 32 Abs 6 WEG zu einem späteren Zeitpunkt für diese abweichenden Abrechnungseinheiten korrespondierende Abstimmungseinheiten eingerichtet werden können. (OGH vom 5. 9. 2012, 5 Ob 133/12p)

? ***Unsere Liegenschaft verfügt über eine Tiefgarage. Die dort befindlichen Abstellplätze sind einzelnen Wohnungseigentumsobjekten als Zubehör zugeordnet. Die Mehrzahl der Eigentümer verfügt jedoch über gar keinen oder nur über einen im Freien gelegenen Kfz-Abstellplatz. Dennoch sollen alle Eigentümer die Erhaltungskosten der Garage – die ja nur von einem Teil der Miteigentümer benutzt werden kann – mittragen. Können wir eine Änderung des Verteilungsschlüssels erreichen?***

Über ein gerichtliches Verfahren ist dies nicht möglich, wie der OGH nun klargestellt hat: Zu den Aufwendungen für die Liegenschaft im Sinne des § 32 Abs 1 WEG zählen Bewirtschaftungs- und Erhaltungskosten der auf der Liegenschaft errichteten Gebäude und dort befindlichen Anlagen, insoweit sich diese auf allgemeine Teile der Liegenschaft oder gemeinschaftliche Anlagen beziehen und nicht unmittelbar einem einzelnen Wohnungseigentümer die Instandhaltung und Wartung seines Objekts zuzuordnen ist. Im letzteren Sinn ist festzuhalten, dass im Zubehörwohnungseigentum stehende Stellflächen einer Tiefgarage – sofern nicht die Voraussetzungen nach § 28 Abs 1 Z 1 WEG vorliegen – in die Erhaltungspflicht des jeweils betroffenen Wohnungseigentümers fallen. Die Erhaltungspflicht für das Zubehörwohnungseigentum resultiert aus § 16 Abs 3 WEG, die Abgrenzung zur Erhaltungspflicht hinsichtlich allgemeiner Teile der Liegenschaft erfolgt in sinngemäßer Anwendung des § 3 MRG.

Unter »gesondert abzurechnenden Anlagen« iSd § 32 Abs 6 WEG, also solchen, die eine gesonderte Abrechnung erfordern, sind nur Gemeinschaftseinrichtungen zu verstehen, bei denen erheblich unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten erkennbar sind (was in Ihrem Fall zutreffen würde). Dennoch sind aber nach Ansicht des OGH die Voraussetzungen zu einer Änderung des Verteilungsschlüssels gemäß § 32 Abs 5 oder 6 WEG nicht erfüllt: Erheblich unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten kommen allen Wohnungseigentümern an den auf der Liegenschaft errichteten Baulichkeiten schon insofern zu, als Wohnungseigentümern jenes Gebäudes, in dem ihr Wohnungseigentumsobjekt liegt, an einem anderen Objekt derselben Liegenschaft, in dem sich andere Wohnungseigentumsobjekte befinden, keine bzw. nur geringfügige Nutzungsmöglichkeiten zukommen. Der auf der Liegenschaft errichtete Garagenbau ist ein Objekt wie die anderen Bauten, woran der Umstand nichts ändert, dass daran nur die Zubehörwohnungseigentümer benützungsberechtigt sind. Dieser Umstand ist nicht als »erheblich unterschiedliche Nutzungsmöglichkeit« im Sinne des § 32 Abs 5 WEG zu qualifizieren.

§ 32 Abs 1 WEG normiert eine liegenschaftsbezogene Aufteilung sämtlicher Aufwendungen und unterscheidet nicht danach, welchem oder welchen Wohnungseigentumsobjekten diese konkret dienen. Dieser Verteilungsschlüssel gilt auch bei im Wohnungseigentum stehenden Reihenhausanlagen. So sind zB auch Schäden an Dächern einzelner auf der Liegenschaft befindlicher, im Wohnungseigentum stehender Gebäude mangels schriftlicher Vereinbarung Aufwendungen zur Erhaltung der gemeinsamen Teile der Liegenschaft.
Ein Abgehen von dieser liegenschaftsbezogenen Betrachtungsweise kommt nur im Fall einer schriftlichen Vereinbarung aller Wohnungseigentümer (§ 32 Abs 2 WEG), bei Vorhandensein von Messvorrichtungen durch einen Beschluss von zwei Dritteln der Wohnungseigentümer (§ 32 Abs 3 WEG), bei Messbarkeit des Energieverbrauchs von Gemeinschaftsanlagen durch Mehrheitsbeschluss (§ 32 Abs 4 WEG) oder durch gerichtliche Entscheidung unter den Voraussetzungen des § 32 Abs 5 oder 6 WEG in Betracht. (OGH vom 16. 5. 2012, 5 Ob 75/12h)

? ***In unserer Wohnhausanlage gab es bis vor kurzem Altmietverhältnisse (diese haben schon vor Wohnungseigentumsbegründung bestanden). Die Betriebskosten werden gemäß § 32 Abs 1 WEG nach anteiligen Nutzflächen und sonstige Aufwendungen (insbesondere Beiträge zur Rücklage) nach den anteiligen Nutzwerten aufgeteilt und vorgeschrieben. Ist diese Art der Abrechnung nun umzustellen?***

Ja. Ab dem Wegfall des letzten Altmietverhältnisses ist für die folgenden Abrechnungsperioden auf den einheitlichen Nutzwertschlüssel umzustellen. Dies ergibt sich aus dem Zweck der Vorschrift, der es dem vermietenden Wohnungseigentümer ermöglichen soll, seinem Mieter (demgegenüber die Betriebskosten nach den Nutzflächen aufgeteilt abzurechnen sind) die ihm vom Verwalter gelegte Abrechnung unverändert weiterzureichen. (OGH vom 22. 1. 2008, 5 Ob 213/07w)

? ***Ich wohne im Erdgeschoß und benötig daher keinen Lift, auch nicht, um damit etwaige andere Räume zu erreichen. Ebenso brauche ich keinen Trockenraum, weshalb ich auf dessen Benützung verzichtet habe. Bin ich trotzdem verpflichtet, Liftbetriebskosten oder Heizkosten zu bezahlen?***

Das ist wohl der Fall. Ein Lift nützt nach der Judikatur jedem Eigentümer. Einerseits können Handwerker (zB Reinigungsdienst oder auch Rauchfangkehrer) den Lift benützen, andererseits kann der Eigentümer eines im Erdgeschoß gelegenen Objekts andere Wohnungseigentümer im Haus besser erreichen. Aufgrund dieses Restnutzens können die Sie nach allgemeinen Grundsätzen sonst treffenden Liftkosten allerdings auf 20 % reduziert werden (OGH vom 14. 12. 2006, 5 Ob 175/06f).
Ein freiwilliger Verzicht auf die objektiv mögliche Benützung eines allgemeinen

Teils der Liegenschaft (zB des Trockenraums) entbindet dagegen nicht von der Beitragspflicht. Diese Kosten werden Sie daher bezahlen müssen (vgl. OGH vom 4. 6. 2007, 5 Ob 96/07i).

? ***Und wie verhält es sich mit den Kosten für Kfz-Abstellplätze? Muss ich für diese tatsächlich die anteiligen Kosten für Müllabfuhr, Wasser- und Abwassergebühren, Stiegenhausbeleuchtung, usw. bezahlen, auch wenn ich daraus keinen Nutzen ziehe und diese Kosten auch nicht verursache?***

Im Prinzip genauso. Darauf, ob Sie einen Nutzen haben oder diese Kosten mit verursachen, kommt es nach der Judikatur nicht an. Hier wäre eine Änderung nur möglich, wenn alle Eigentümer einstimmig eine andere Art der Abrechnung beschließen. (OGH vom 18. 9. 2007, 5 Ob 189/07s)

? ***Für unsere Wohnungseigentumsanlage wurden die Nutzwerte neu festgesetzt. Dennoch werden die Aufwendungen nach wie vor unverändert nach dem alten Verteilungsschlüssel aufgeteilt. Ist dies korrekt?***

Derzeit ja. Durch die Nutzwertneufestsetzung selbst tritt noch keine Änderung der Miteigentumsanteile ein. Weil ein Abweichen der Miteigentumsverhältnisse nicht nur für die Verteilung der Liegenschaftsaufwendungen von Bedeutung ist, sondern auch für die Verteilung der Liegenschaftserträgnisse und für die Ausübung der Stimmrechte, verursacht eine Abweichung des Grundbuchsstandes vom Nutzwertfestsetzungsbeschluss eine erhebliche Rechtsunsicherheit, weshalb eine sofortige Anpassung des Verteilungsschlüssels an die (neuen) Nutzwerte nicht in Betracht kommt, sondern am formellen Grundbuchsstand festzuhalten ist. Ein sich aus der Neufestsetzung ergebender Übertragungs- und Ausgleichsanspruch muss notfalls im Rechtsweg durchgesetzt und letztendlich im Grundbuch eingetragen werden.

Erst mit der Rechtskraft des Grundbuchsbeschlusses wirkt sich deshalb der geänderte gesetzliche Verteilungsschlüssel aus. Daraus ist zu folgen, dass eine behördliche Nutzwertfestsetzung somit eine schwächere Wirkung hat als ein von § 19 Abs 1 WEG 1975 abweichender, von den Mit- und Wohnungseigentümern beschlossener schriftlicher Verteilungsschlüssel. (OGH vom 3. 6. 2008, 5 Ob 110/08z)

Dr. Werner Loos, Rechtsanwalt,
Syndikus der Rustler Gruppe
Telefon + 43 1 535 87 97
office@loos-law.at

Facility Management

MICHAEL MOSHAMMER

1. Was ist Facility Management – wofür wird es benötigt?

Vorrangiges Ziel des Facility Managements ist es, einen Nutzen für den Eigentümer einer Liegenschaft sowie deren Mieter/Nutzer zu schaffen. Umgangssprachlich und auch tatsächlich wird Facility Management oftmals als das Management der Facility Services verwendet, das den Teil des operativen Facility Managements beschreibt. Dazu zählen das Management des Gebäudebetriebes und das Management der facilitären Dienstleistungen (siehe Abb. 1: Gebäudebetrieb und sonstige Facility Services).

Vor allem die Bereiche Gebäudebetrieb, Betriebsführung und Instandhaltung (siehe Abb. 2: Instandhaltung nach DIN 31051/ÖNORM M 8100) der technischen Gebäudeausrüstung sind die am häufigsten vom Facility Management abgedeckten Bereiche (gemäß Abb. 1).

Facility Management

Gebäude	**Gebäudebetrieb**		**Sonstige Facility Services**	
Verwaltung	**Betriebsführung**	**Instandhaltung**	**Flächenmanagement**	**Umzugsmanagement**
Miete/AfA	Bau	Bau	**Telekommunikation**	**Postservice**
Steuern + Gebühren	Technische Gebäude-ausrüstung	Technische Gebäude-ausrüstung	Betriebsführung Instandhaltung Miete/AfA Gebühren	
Versicherung	**Versorgung**	**Reinigung**		
	Strom Wärme Kälte Wasser	Unterhaltsreinigung Grundreinigung Außenanlagen Winterdienst	Copyservice	Catering
			Seminarräume	Besprechungszimmer
			Fuhrpark	Garage
	Entsorgung	**Gebäudesicherheit**	Gesundheit	Arbeitssicherheit
	Abwasser Müll Wertstoffe	Bewachung Potierdienst	Einrichtung	Ausstattung

Abb. 1

Abb. 2

Hingegen wird das kaufmännische Gebäudemanagement in der Praxis als Hauptaufgabe der Hausverwaltung gesehen und auch beauftragt. Diese tagtäglich angewandte Vorgehensweise zeigt deutlich die Abgrenzung zur Hausverwaltung, welche oftmals mit den technischen Aufgaben, die eine moderne Haustechnik mit sich bringt, und auch den Prüfpflichten (welche später genauer beschrieben werden) überfordert ist. Ein Vergleich der in der DIN 31051/ÖNORM M 8100 verwendeten Begriffe mit dem Mietrechtsgesetz in der Vollanwendung, verdeutlicht die unterschiedlichen Sichtweisen des technisch ausgerichteten Facility Managers und des Hausverwalters mit Schwerpunkt Eigentümervertreter (Treuhänder) zu sein (siehe Abb. 3). Ein wesentlicher Nutzen des Facility Managements ist es, Spezialisten für die Aufgaben zur Betriebsführung und Instandhaltung zur Verfügung zu haben.

Selbstverständlich ist der Begriff Facility Management in diversen internationalen Normen definiert worden. Eine der gebräuchlichsten Definitionen ist die der ÖNORM A 7000:

Facility Management ist ganzheitliches Management der Immobilie und der materiellen/immateriellen Infrastruktur einer Organisation mit dem Ziel der Verbesserung der Produktivität des Kerngeschäftes.

Allen Normen und Sichtweisen – die von Land zu Land durchaus unterschiedlich sind – stellen immer den Nutzen für den Auftraggeber des Facility Managements in den Vordergrund.

MRG Mietrechtsgesetz

Instandhaltung

kein mietrechtlicher Begriff; fällt in den meisten Fällen unter den Erhaltungsbegriff gem. §§ 3–5 MRG und ist somit im Vollanwendungsbereich des MRG nicht auf den Mieter übertragbar

Wartung	**Inspektion**
kein mietrechtlicher Begriff; fällt in den meisten Fällen unter den Betriebskostenbegriff gem. §§ 21f MRG und ist somit auf den Mieter übertragbar	

Erhaltung

Kosten des Vermieters: §§ 3–5 MRG Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten

Instandsetzung

kein mietrechtlicher Begriff; fällt in den meisten Fällen unter den Erhaltungspflicht gem. §§ 3–5 MRG und ist somit im Vollanwendungsbereich des MRG nicht auf den Mieter übertragbar

Abb. 3

Das vorrangige Ziel der Eigentümer ist die Wertschöpfung der Immobilie, die abgesichert werden muss. Das Facility Management kann

- durch Werterhaltung, bzw. Wertsteigerung der Immobilie im Bereich Optimierung der Instandhaltung der Gebäudesubstanz und haustechnischen Anlagen die Wertschöpfung sichern (siehe auch Pkt. 3),
- durch Steigerung der Anpassungsfähigkeit und Schaffen von Zusatznutzen bei geänderten Bedingungen zur Verringerung der Leerstände beitragen,
- durch Sicherstellen von zufriedenen Nutzern (Beeinträchtigungen werden vermieden oder schnellstmöglich behoben) die Vermietbarkeit erhöhen.

Die dafür notwendigen Kompetenzen im technischen Betriebsführen stellt das Facility Management zur Verfügung. Der technischen Betriebsführung, genauer dem technischem Gebäudemanagement, mit dem Betreiben, Dokumentieren, Energiemanagen, Optimieren etc. kommt somit eine Schlüsselrolle bei der Absicherung der Wertschöpfung einer Immobilie zu.

Neben dem Betriebsführen, worunter die Gesamtheit der Leistungen, die im Rahmen der bestimmungsgemäßen und wirtschaftlichen Nutzung der Einrichtungen und Systeme zu verstehen ist, zählt auch die Instandhaltung (jeweils getrennt für Bau – Fassade, Dach, Fenster, Türen etc. und technische Gebäudeausrüstung – Lüftungen, Brandschutzeinrichtungen, Heizung etc.) sowie das infrastrukturelle Gebäudemanagement mit dem Management oder die Erbringung der Leistungen wie Reinigungs- und Pflegedienste, Gärtnerdienste, Win-

terdienste, Parkgaragenbetreiberdienste, Catering, Kopierdienste, usw. zu den Aufgaben des Facility Management.

Wenn wir uns an dieser Stelle nochmals die Kernaussage der ÖNORM A 7000 in Erinnerung rufen, dann ist damit das Ziel der Verbesserung der Produktivität des Kerngeschäftes nur wenig beschrieben worden. Eine solche wesentliche Forderung einer Norm muss jedenfalls auch Aufgabe des Facility Managements sein. Hierunter kann die, ergänzend zur Hausverwaltung, laufende Mieterbetreuung verstanden werden, die dem Mieter eine störungsfreie und freudvolle Nutzung ermöglichen soll, welche im gewerblichen Bereich, vor allem durch die optimal funktionierenden technischen Einrichtungen, die Erbringung der betrieblichen Leistungen (Kerngeschäft) unterstützt.

Nachdem auch die Gesamtkosten aus Miete und Betriebskosten immer mehr an Bedeutung gewinnen, kann das Facility Management dazu beitragen, diese Benutzungskosten für den Mieter zu optimieren, in dem die Betriebskosten durch aktives Energiemanagement, Abfallbewirtschaftung etc. optimiert werden. Auch das entlastet den Mieter und trägt zum Zusammenwirken von Mensch, Immobilie und Betriebsmitteln bzw. zur Steigerung der Produktivität der Mitarbeiter bei.

Jedenfalls zählt zu den Aufgaben des Facility Managements das Betriebsführen/Betreiben. Aus dem Betrieb einer Liegenschaft/Immobilie ergibt sich eine Verantwortung, welche in der Regel als Betreiberverantwortung (siehe dazu auch Pkt. 5) bezeichnet wird. In der Rechtsprechung und in neueren Gesetzen wird der Begriff »Betreiben« verwendet, jedoch meistens ohne klare Definition.
Beispiel:
In der Hebeanlagenverordnung (Aufzugsanlagen in gewerblich genutzten Liegenschaften) ist als Betreiber der Eigentümer, Inhaber oder sonstiger Verfügungsberechtigte der Hebeanlage genannt. Sofern nicht anders geregelt, ist der Betreiber der Eigentümer der Immobilie bzw. des Unternehmens. Die Verantwortung kann aber auch an den Hausverwalter oder an den Facility Manager übertragen werden.

Mindestanforderungen an die Instandhaltung mit den Teilbereichen Inspektion und Wartung als Teil der Betriebsführung (siehe Abb. 4: Gliederung der Anlagen nach DIN 276 am Beispiel Pos. 420, 430 und 440) ist die Erfüllung von gesetzlichen Vorschriften. Somit ist es die Aufgabe des Facility Managements, diese gesetzlichen Vorschriften, die als Prüfpflichten bezeichnet werden, einzuhalten, womit ein grundlegendes Erfordernis zur Wahrung der Betreiberverantwortung erfüllt wird. Gesetzliche Vorschriften können sich auf die Wartung oder Inspektion zB periodische behördliche Überprüfungen beziehen.

Kostengruppen		Anmerkungen
420	**Wärmeversorgungsanlagen**	
421	Wärmeerzeugungsanlagen	Brennstoffversorgung, Wärmeübergabestationen, Wärmeerzeugung auf der Grundlage von Brennstoffen oder unerschöpflichen Energiequellen einschließlich Schornsteinanschlüsse, zentrale Wassererwärmungsanlagen
422	Wärmeverteilnetze	Pumpen, Verteiler; Rohrleitungen für Raumheizflächen, raumlufttechnische Anlagen und sonstige Wärmeverbraucher
423	Raumheizflächen	Heizkörper, Flächenheizsysteme
429	Wärmeversorgungsanlagen, sonstiges	Schornsteine, soweit nicht in anderen Kostengruppen erfasst
430	**Lufttechnische Anlagen**	Anlagen mit und ohne Lüftungsfunktion
431	Lüftungsanlagen	Abluftanlagen, Zuluftanlagen, Zu- und Abluftanlagen ohne oder mit einer thermodynamischen Luftbehaltungsfunktion, mechanische Entrauchungsanlagen
432	Teilklimaanlagen	Anlagen mit zwei oder drei thermodynamischen Luftbehandlungsfunktionen
433	Klimaanlagen	Anlagen mit vier thermodynamischen Luftbehandlungsfunktionen
434	Prozesslufttechnische Anlagen	Farbnebelabscheideanlagen, Prozessfortluftsysteme, Absauganlagen
435	Kälteanlagen	Kälteanlagen für lufttechnische Anlagen: Kälteerzeugungs- und Rückkühlanlagen einschließlich Pumpen, Verteiler und Rohrleitungen
439	Lufttechnische Anlagen, sonstiges	Lüftungsdecken, Kühldecken, Abluftfenster; Installationsdoppelböden, soweit nicht in anderen Kostengruppen erfasst
440	**Starkstromanlagen**	
441	Hoch- und Mittelspannungsanlagen	Schaltanlagen, Transformatoren
442	Eigenstromversorgungsanlagen	Stromerzeugungsaggregate einschließlich Kühlung, Abgasanlagen und Brennstoffversorgung, zentrale Batterie- und unterbrechungsfreie Stromversorgungsanlagen, photovoltaische Anlagen
443	Niederspannungsschaltanlagen	Niederspannungshauptverteiler, Blindstromkompensationsanlagen, Maximumüberwachungsanlagen
444	Niederspannungsinstallationsanlagen	Kabet, Leitungen, Unterverteiler, Verlegersysteme, Installationsgeräte
445	Beleuchtungsanlagen	Ortfeste Leuchten, einschließlich Leuchtmittel
446	Blitzschutz- und Erdungsanlagen	Auffangeinrichtungen, Ableitungen, Erdungen
449	Starkstrom, sonstiges	Frequenzumformer

Abb. 4

Das Herausfinden nach welcher Norm zu prüfen ist, nach welchen österreichischen Vorschriften eine Prüfpflicht besteht, ist ein nicht unerheblicher Aufwand. Die nachstehenden Kapitel sollen hierzu die wichtigsten und am häufigsten vorkommenden und vorgeschriebenen Prüfpflichten, die für den Betrieb von Gebäuden, Anlagen und Geräten Relevanz haben können, anführen.

2. Allgemeines zu Prüfpflichten von Gebäuden, Anlagen, Geräten

Begriffserklärung

Prüfpflichten
Prüfpflichten sind explizit in Gesetzen oder Verordnungen des Bundes oder der Bundesländer verankert.

Objekte/Gebäude
Ein Objekt kann ein oder mehrere Gebäude, Anlagen und Geräte (Gewerke) umfassen.

Gewerke
Die Gliederung der Prüfpflichten erfolgt nach Gewerken (Beispiel: Gewerk Lüftungsanlage ist die Summe aller Anlagenteile der Lüftungsanlage). In der Praxis hat sich das als bestmögliche Gliederung bewährt, da die Prüfpflichten immer im Zusammenhang mit einem Gewerk stehen.

Betreiberverantwortung
Die Betreiberverantwortung kann vom Eigentümer/Geschäftsführer in Bezug auf die Prüfpflichten delegiert werden.

Obsorgepflicht
Die Obsorgepflicht umfasst die Kontrolle der Einhaltung der dem Bestandnehmer überbundenen Prüfpflichten. Auch die Obsorgepflicht ist delegierbar.

Betriebsanlagengenehmigung
Die Betriebsanlagengenehmigung wird beim Betrieb eines Gewerbes (nicht einer Anlage/Gewerkes) erforderlich.

Arbeitsstätte
Eine Arbeitsstätte sind Gebäude und/oder bauliche Anlagen oder auch Teile von Gebäuden und baulichen Anlagen oder auch Bereiche im Freien innerhalb des

Betriebsgeländes, in denen Arbeitsplätze eingerichtet sind und Arbeitnehmer im Rahmen ihrer Beschäftigung Zugang haben.

Betriebsanlage

Der Gesetzgeber sieht für bestimmte Anlagen eine Betriebsanlagengenehmigungsverpflichtung vor, wenn von eben diesen Gefahren für Menschen ausgehen können. Regelungen betreffend die einzelnen Prüfpflichten von Gewerken und Anlagen finden sich bei bewilligungspflichtigen Anlagen im Bescheid der Betriebsanlagengenehmigung. Diese Angaben sind bindend und bestehen explizit für die vorliegende Betriebsanlage. Das heißt, dass es durchaus möglich ist, vom Gesetz abweichende Zeitintervalle für wiederkehrende Prüfungen im Betriebsanlagengenehmigungsbescheid vorzufinden. Sollten die dort angegebenen Intervalle kürzer als die gesetzlich vorgeschriebenen sein, dann sind diese kürzeren Intervalle bindend. Sollten dort längere Intervalle vermerkt sein, ist dies nur in jenen Ausnahmefällen, welche im Gesetzestext explizit beschrieben sind, möglich und gültig.

Man unterscheidet zwischen dem ordentlichen und dem vereinfachten Verfahren zur Betriebsanlagengenehmigung. Das ordentliche Verfahren enthält den Antrag auf Betriebsanlagengenehmigung, Pläne und Skizzen, eine Betriebsbeschreibung, eine Betriebseinrichtungsliste sowie ein Abfallwirtschaftskonzept. Hierbei werden die angeführten Unterlagen geprüft und der Betrieb vor Ort in Augenschein genommen. Mit Rechtskraft des Berichts über die Prüfung (Bescheid) ist die Genehmigung erteilt. Beim verkürzten oder vereinfachten Verfahren wird kein Bericht benötigt. Es entfällt die Durchführung einer Augenscheinverhandlung. Die Genehmigung wird nach Begutachtung der Dokumente erteilt.

3. Regeln und Normen im Facility Management

Ziel der Regeln und Normen im Facility Management ist es, für den Auftraggeber einen Nutzen zu erzielen (siehe auch Pkt. 1). Das kann einerseits durch Optimierungen, welche als Ergebnis eine Störungsreduzierung und Kostenminimierung zur Folge haben und andererseits durch die Sicherstellung der Nutzungsdauer oder bestenfalls durch die erweiterte Nutzungsdauer (eine übliche Nutzungsdauer kann aus AFA-Tabellen bzw. aus der VDI 2067 im Blatt 1 – »Wirtschaftlichkeit gebäudetechnischer Anlagen« abgeleitet werden) der verschiedenen haustechnischen Anlagen erzielt werden.

Dazu ist der Auftraggeber zu beraten, damit die Liegenschaft (Gebäude, Gewerke) laufend in einem Zustand und Wert gehalten wird, welcher funktional

und verkehrsgerecht ist und dem Stand der Technik entspricht, wenn der natürliche Verschleiß berücksichtigt wird. Für diese Leistung sind die jeweils gültigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien aber auch Herstellervorschriften, insbesondere in Bezug auf Inspektionen und Wartungen, zu berücksichtigen. Ein Teil von diesem technischen Gebäudemanagement ist die Instandhaltung, welche sich in die Leistungsbereiche Inspektion, Wartung und Instandsetzung unterteilt.

Instandhaltung

Die Instandhaltung ist mit der DIN 31051 normiert; einige wichtige Zielsetzungen sind:

- Werterhaltung der technischen Einrichtungen und Gebäude,
- Sicherstellen einer hohen Verfügbarkeit und Funktionsfähigkeit der technischen und baulichen Anlagen,
- Sicherung eines geringen Energie- und Medienverbrauchs,
- eine maximierte Nutzerzufriedenheit,
- keine Beeinträchtigungen des laufenden Betriebes,
- Sicherstellen der Mindestlebensdauer der baulichen und technischen Anlagen.

Instandsetzung

Die Instandsetzung (Reparatur) sind alle Maßnahmen, die die Wiederherstellung des Sollzustandes beinhaltet:

- Auftrag,
- Dokumentation aller Ressourcen und Aufwendungen, Kalkulation, Terminplanung etc.,
- Analyse von Auftrag bzw. Bewertung und Erarbeitung von Lösungsmöglichkeiten,
- Bereitstellung von Material und Ressourcen,
- Durchführung,
- Anpassen der Bestandsdokumentation,
- Abnahme, Funktionsprüfung und Fertig- und Rückmeldung.

Die Instandsetzung ist durch die DIN 31051 normiert und wie folgt definiert: Maßnahmen zur Rückführung einer Betrachtungseinheit in den funktionsfähigen Zustand mit Ausnahme von Verbesserungen.

Inspektion

Wie bereits die Instandhaltung und Instandsetzung ist auch der Zweck der Inspektion in der DIN 31051 festgelegt worden. Es sind die Maßnahmen zur Feststellung und Beurteilung des Istzustandes. Damit hat die Inspektion (vor allem der Inspektionszyklus) eine wesentliche Bedeutung für die Optimierung der War-

tungen und die Planung der Wartung und Instandsetzung. In der DIN heißt es dazu: »Die Bestimmung der Ursachen der Abnutzung und dem Ableiten der notwendigen Konsequenzen für eine künftige Nutzung«.
Typische Aufgaben und Ziele einer Inspektion sind:

- Planung der Inspektionszyklen (Ort, Termin, …), der Inspektionskriterien (Methode, Gerät, Merkmalswerte, spezifische Betriebsweisen…) und Durchführung der Inspektionen inklusive Beurteilung der Daten,
- Ermittlung von Schwachstellen,
- Optimierung des Betriebes,
- Einleitung von Maßnahmen bei Beeinträchtigungen des Betriebes, welche den bestimmungsgemäßen Betrieb wiederherstellen.

Wartung

Für Wartungsarbeiten sind die österreichischen und europäischen Gesetze, Bescheide, Verordnungen, Bewilligungen, Normen, Vorschriften, Richtlinien, Stand und Regeln der Technik, sowie die Herstellervorschriften anzuwenden. Für Anlagen, deren Wartungen nicht durch jeweils gültigen Gesetze, Verordnungen, Bescheide oder verbindliche Normen geregelt sind, wird meistens das Leistungsprogramm der VDMA 24186 Teil 0 bis 7 (Verband Deutscher Maschinen- und Anlagenbau e.V.), ergänzt um die Herstellervorschriften, herangezogen und als Wartungscheckliste verwendet (Bsp. Abb. 5: Wartungsprotokoll – Heizungsverteilung).

Wie bereits bei der Inspektion angeführt, ist auch bei der Wartung ein Wartungsplan zu erstellen, der die spezifischen Belange des Betriebs berücksichtigt und die Angaben zu Ort, Termin und Maßnahmen enthält. Bei der Wartung handelt es sich um eine vorbeugende Tätigkeit der Instandhaltung, die nach DIN 31051 wie folgt definiert ist: Maßnahmen zur Verzögerung des Abbaus des vorhandenen Abnutzungsvorrats, somit alle Tätigkeiten zur Bewahrung des Sollzustandes.

Wartungsrichtlinien und einschlägige Gesetze und Verordnungen, Fachnormen und Richtlinien für Facility Services die oftmals angewendet, verlangt bzw. zitiert werden:

- ÖNORM EN 15221 Teil 1 bis 3 → Begriffe, Leitfaden für Vereinbarungen zum FM (Facility Management) und Qualität im FM,
- DIN 31051 → Grundlagen der Instandhaltung,
- ÖNORM EN 13306 → Begriffe der Instandhaltung,
- GEFMA 190 → Betreiberverantwortung,
- Anlagenverantwortlicher nach ÖVE/ÖNORM EN 50110-1,
- EN 378-2 → Kältetechnik und Wärmepumpen,
- Kälteanlagenverordnung: Die sogenannte § 22-Prüfung,

IFM
Telefon +43 1 534 99 - 0
Telefax +43 1 892 00 81 – 0

IFM DIE FACILITY MANAGER
IMMOBILIEN FACILITY MANAGEMENT

Wartungsprotokoll – Heizungsverteilung Nr.:

Objekt:
Anlage :

Firma (AN)	:		Anlagennr.	:	
Techniker	:		Verortung	:	
Tel / Mobil	:		Datum	:	

Zusammenfassung

Die Anlage

- ○ ist in Ordnung.
- ○ ist in Ordnung, hat geringfügige Mängel – siehe Mängelbeschreibung.
- ○ ist nicht in Ordnung – Maßnahmen siehe Mängelbeschreibung.

Tätigkeiten

Pos.	Tätigkeit	Geprüft [x]	In Ordnung [x]	Nicht in Ordnung [x]	Mängelbeschreibung / empfohlene Maßnahmen / Bemerkung
1	Bestandsdokumentation	☐	☐	☐	
2	**Pumpen**				
3	Auf Beschädigung und Korrosion (äußerlich) sowie auf Befestigung und Geräusch prüfen	☐	☐	☐	
4	Auf Befestigung und Geräusche prüfen	☐	☐	☐	
5	Funktionserhaltendes Reinigen (äußerlich)	☐	☐	☐	
6	Auf Funktion prüfen	☐	☐	☐	
7	Wellendurchführung auf Dichtheit prüfen	☐	☐	☐	
8	Stopfbuchse nachstellen	☐	☐	☐	
9	Lager mit Nachschmiereinrichtung fetten	☐	☐	☐	
10	Reinigen der Pumpensteuerung	☐	☐	☐	
11	Ordnungsgemäße Funktion der Pumpensteuerung prüfen	☐	☐	☐	
12	**Absperr-, Abgleich- und Regelarmaturen**				
13	Auf Beschädigung und Korrosion (äußerlich) prüfen	☐	☐	☐	
14	Auf Funktion prüfen	☐	☐	☐	
15	Auf Dichtheit prüfen (Sichtprüfung)	☐	☐	☐	
16	Stopfbuchse nachstellen	☐	☐	☐	
17	Spindel schmieren	☐	☐	☐	
18	Sicherheitsthermostat überprüfen	☐	☐	☐	
19	Sichtkontrolle der Beschriftung sowie Überprüfung und Einstellung der TA Ventile	☐	☐	☐	
20	**Schmutzfänger**				
21	Auf Verschmutzung prüfen	☐	☐	☐	

Abb. 5

- VDI 6022 → hygienische Anforderungen an raumlufttechnische Anlagen,
- VDMA 24186 Teil 0 bis 7 → Checklisten für Wartungen von technischen Anlagen,
- VDI 6023 → Hygiene im Trinkwassernetz,
- ÖN H 6031 → Kontrollprüfung von Brandschutzklappen,
- Elektrotechnikgesetz ETG,
- Elektrotechnikverordnung ETV,
- Elektroschutzverordnung ESV,
- ÖVE EN 8001 → Elektrotechnik,
- ÖVE EN 8002 → Not- und Sicherheitsbeleuchtung,
- Trinkwasserverordnung TWV,
- Aufzüge-Sicherheitsverordnung ASV,
- Hebeanlagenverordnung HBV → für Aufzüge in gewerblich genutzten Liegenschaften,
- Wiener Aufzugsgesetz WAZG,
- Arbeitnehmerschutzgesetz ASchG,
- Arbeitsmittelverordnung AM-VO,
- Arbeitsstättenverordnung AStV,
- Technische Richtlinien Vorbeugender Brandschutz TRVB.

4. Hierarchie von Gesetzen und technischen Normen

Normen (Mit dem Begriff Norm ist eine technische Norm gemeint. Dazu zählen die ÖNORMEN, DIN, ISO etc.) können von unterschiedlichsten »Normerzeugern« zu gleichen Themenbereichen erstellt werden. Daraus kann sich gelegentlich die Frage ergeben, welche Norm nun anzuwenden ist. Manchmal bestehen diese Widersprüche nur scheinbar, da sich eine Norm zum Beispiel auf das Inverkehrbringen und eine andere Norm auf das Betreiben bezieht. Daher ist immer genau darauf zu achten, worauf sich eine Norm bezieht. Somit ist auch schon deutlich, wofür eine Norm dient. Eine Norm ist eine Regel für die Vorgehensweise für bestimmte Aufgaben und gibt einen bestimmten Stand der Technik oder des Wissens wieder.

Technische Normen sind unverbindlich und haben abgesehen davon, dass bei Rechtsstreitigkeiten von den Gerichten auf gängige Normen und Richtlinien (sofern es keine Prüfpflichten gibt) zur Prüfung der Sorgfaltspflicht Bezug genommen wird, keinen »Rechtsstatus«. Eine lückenlose und nachvollziehbare Dokumentation der Vorgehensweise gemäß dem »Stand der Technik« bei der Erfüllung der Aufgabe ist eine wesentliche Voraussetzung, um einen Nachweis vor Gericht erbringen zu können.

Für technische Normen gilt in der Regel, dass sie Mindestanforderungen definieren und je nach Bedarf adaptiert werden müssen. Solche Normen haben grundsätzlich nur empfehlenden Charakter. Sofern sie allerdings zB in Bauordnungen aufgenommen wurden, sind sie gesetzlich verpflichtend umzusetzen (im Folgenden werden diese als »verbindliche Normen« bezeichnet).

Verbindliche Normen haben immer Vorrang gegenüber unverbindlichen Normen. Wenn es zwei gleichwertige verbindliche oder unverbindliche Normen gibt, dann ist immer die jüngere Norm anzuwenden.

Bezüglich der Gesetze, Verordnungen und Bescheide hat das EU-Recht gegenüber dem nationalen Recht Vorrang (gilt nicht für EU-Richtlinien, welche nur dann verbindlich sind, wenn diese in ein nationales Recht umgewandelt wurden).

Die Rechtswirksamkeit der Verordnungen, Richtlinien und Entscheidungen der europäischen Kommission ist in der Abb. 6 zusammengefasst.

Rechtsakt	**Wirksamkeit**
Verordnung	In allen Mitgliedstaaten der EU Nationale Begleitgesetze sind möglich
Richtlinie	Nicht unmittelbar wirksam Die Richtlinie ist von den Mitgliedstaaten als ein nationales Gesetz oder Verordnung zu erlassen
Entscheidung	Bindende Entscheidung zu einem Einzelfall
Empfehlung Mitteilung Leitlinie	Sind in der Regel nicht bindend und haben Empfehlungscharakter

Abb. 6

Neben verbindlichen Normen, unverbindlichen Normen, nationalem Recht, EU-Recht, jüngeren Normen, älteren Normen sind noch spezielle und allgemeine Normen zu unterscheiden. Speziellen Normen wird gegenüber allgemeinen Normen der Vorrang gegeben.

5. Eigentümer, Betreiberverantwortung, Obsorgepflicht

In Österreich wird in den Gesetzen die Betreiberverantwortung nicht ausdrücklich geregelt. In erster Linie wird auf das ABGB, die GewO und auf Gesetze und Verordnungen im Zusammenhang mit dem ArbeitnehmerInnenschutz verwiesen. Es muss der Schutz von Leben, Gesundheit und sonstigen Rechten von Personen oder für die Umwelt sichergestellt sein. Entstehen durch den Betrieb von Gebäuden, Anlagen und Geräten Gefahren oder Nachteile für Personen oder Umwelt, so entsteht durch das Eigentum dieser Gebäude, Anlagen und Geräte die Verantwortung (Betreiberverantwortung), diese möglichen Gefahren und Nachteile bestmöglich auszuschließen.

Nachdem Liegenschaften und Gebäude nicht nur ausschließlich von ArbeitnehmerInnen betreten und genutzt werden, ist davon auszugehen, dass auch andere Personen betretbare Flächen und Anlagen, welche zur Erschließung der Liegenschaft und/oder dem Betrieb dienen, nutzen werden. Obwohl für diesen Personenkreis das ASchG nicht anzuwenden ist, wird oftmals in Ermangelung geeigneter Gesetze oder Normen (Prüfpflichten) auf solche aus dem Bereich des ArbeitnehmerInnenschutz zurückgegriffen.

Die Betreiberverantwortung und auch die Obsorgepflicht kann an einen Verantwortlichen delegiert werden. Dieser Verantwortliche kann entweder die Hausverwaltung oder das Facility Management-Unternehmen sein. Diese Übergabe der Verantwortung ist vertraglich zu vereinbaren und meistens bei Facility Management-Verträgen obligatorisch.

6. Errichtungsphase und Inverkehrbringen

Im § 74 der Gewerbeordnung wird festgelegt, welche gewerblichen Betriebsanlagen nur mit Genehmigung der Behörde errichtet und betrieben werden dürfen. Neben der Gewerbeordnung können auch andere bundes- und landesgesetzlichen Bestimmungen (zB die Bauordnung) eine notwendige Bewilligung durch die Behörde bei neu errichteten Gebäuden und Anlagen notwendig machen.

Jedenfalls müssen alle Anlagen/Geräte/Betriebsanlagen wie zB elektrotechnische Anlagen, vor dem Inbetriebnehmen ein Übereinstimmungsverfahren oder Inverkehrbringen durchlaufen. Beim Inverkehrbringen sind die Inverkehrbringungsvorschriften wie zB ASchG, AM-VO, MSV, Elektrotechnikverordnung, Hebeanlagenverordnung etc. zu beachten, welche sicherstellen, dass die Anforderungen an Konstruktion und Bau in Bezug auf Sicherheit und Gesundheitsschutz den geltenden Rechtsvorschriften entsprechen. Bei CE gekennzeichneten Anlagen und Geräten kann das Inverkehrbringen entfallen.

CE (Communauté Européenne – französisch für Europäische Gemeinschaft) gekennzeichnete Anlagen und Geräte haben ein Übereinstimmungsverfahren des Herstellers durchlaufen, die den Hersteller dazu berechtigt, die CE-Kennzeichnung anzubringen. Der Hersteller bekommt hierfür eine Übereinstimmungserklärung, welche der Dokumentation der Anlage bzw. dem Gerät beizulegen ist. Mit der CE-Kennzeichnung wird bestätigt, dass alle in der EU geltenden Verordnungen und Richtlinien, die für diese Anlage/das Gerät gelten, zur Anwendung gelangt sind und eingehalten werden. Für Anlagen/Geräte mit erhöhtem Sicherheitsbedarf kann eine Zulassung durch eine in der EU zugelassene Prüfstelle vorgeschrieben sein. Eine solche besondere Zulassung ist an der Kennnummer rechts neben der CE-Kennzeichnung zu erkennen.

7. Betriebsphase

Der sachgemäße Betrieb einer Betriebsanlage ist fast immer mit der Gewerbeordnung (GewO), Arbeitsstättenverordnung (AStV) oder dem ASchG etc. verknüpft. Weniger oft findet in der Betriebsphase das Elektrotechnikgesetz (ETG), Elektrotechnikverordnung (ETV), Elektroschutzverordnung (ESV), Flüssiggasverordnung, Wiener Gasgesetz, Wiener Feuerpolizei- und Luftreinhaltegesetz oder die Landesgesetze für Aufzüge etc.
Anwendung, die auch für nicht gewerblich genutzte Liegenschaften ohne Arbeitsstätten Gültigkeit hat und angewendet werden muss. Im Punkt 8 Prüfpflichten gibt es dazu eine Auflistung der Prüfpflichten mit den entsprechenden Hinweisen.

Für gewerblich genutzte Gebäude und Betriebsanlagen gibt es häufig Verpflichtungen und Prüfungen, die durch das ASchG und der GewO vorgegeben werden.

Die wichtigsten Beispiele sind auszugsweise angeführt:

Gewerblich genutzte Betriebsanlagen – Prüfung gemäß § 82 b GewO
Auszug (§ 82 b Abs. 1) »Der Inhaber einer genehmigten Betriebsanlage hat diese regelmäßig wiederkehrend zu prüfen oder prüfen zu lassen, ob sie dem Genehmigungsbescheid und den sonst für die Anlage geltenden gewerberechtlichen Vorschriften entspricht. Sofern im Genehmigungsbescheid oder in den genannten sonstigen Vorschriften nicht anders bestimmt ist, betragen die Fristen für die wiederkehrenden Prüfungen sechs Jahre für die unter § 359 b fallenden Anlagen und fünf Jahre für sonstige genehmigte Anlagen.«

Schutz von Leben und Gesundheit im ASchG

Auszug (§ 3 Abs. 1 ASchG) »Arbeitgeber sind verpflichtet, für Sicherheit und Gesundheitsschutz der Arbeitnehmer in Bezug auf alle Aspekte, die die Arbeit betreffen, zu sorgen. Die Kosten dafür dürfen auf keinen Fall zu Lasten der Arbeitnehmer gehen. Arbeitgeber haben die zum Schutz des Lebens, der Gesundheit und der Sittlichkeit erforderlichen Maßnahmen zu treffen, einschließlich der Maßnahmen zur Verhütung arbeitsbedingter Gefahren, zur Information und zur Unterweisung sowie der Bereitstellung einer geeigneten Organisation und der erforderlichen Mittel.«

Auszug (§ 4 Abs. 1 ASchG) »Arbeitgeber sind verpflichtet, die für die Sicherheit und Gesundheit der Arbeitnehmer bestehenden Gefahren zu ermitteln und zu beurteilen. Dabei sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Gestaltung und die Einrichtung der Arbeitsstätte,
2. die Gestaltung und der Einsatz von Arbeitsmitteln,
3. die Verwendung von Arbeitsstoffen,
4. die Gestaltung der Arbeitsplätze,
5. die Gestaltung der Arbeitsverfahren und Arbeitsvorgänge und deren Zusammenwirken und
6. der Stand der Ausbildung und Unterweisung der Arbeitnehmer.«

Auszug (§ 17 ASchG):

(1) Arbeitgeber haben dafür zu sorgen, dass die Arbeitsstätten einschließlich der Sanitär- und Sozialeinrichtungen, die elektrischen Anlagen, Arbeitsmittel und Gegenstände der persönlichen Schutzausrüstung sowie die Einrichtungen zur Brandmeldung oder -bekämpfung, zur Erste-Hilfe-Leistung und zur Rettung aus Gefahr ordnungsgemäß instand gehalten und gereinigt werden.
(2) Arbeitgeber haben unbeschadet der in den folgenden Abschnitten dieses Bundesgesetzes vorgesehenen besonderen Prüfpflichten dafür zu sorgen, dass elektrische Anlagen, Arbeitsmittel, Gegenstände der persönlichen Schutzausrüstung sowie Einrichtungen zur Brandmeldung oder -bekämpfung und zur Rettung aus Gefahr in regelmäßigen Abständen auf ihren ordnungsgemäßen Zustand überprüft werden und festgestellte Mängel unverzüglich beseitigt werden.

Instandhaltung, Reinigung, Prüfung im ASchG

Prüfung von Arbeitsmitteln

Auszug (§ 37 ASchG):

(1) Wenn es aufgrund der Art oder der Einsatzbedingungen für die Gewährleistung der Sicherheit und Gesundheit der Arbeitnehmer erforderlich ist,

müssen Arbeitsmittel vor der erstmaligen Inbetriebnahme, nach dem Aufbau an jedem neuen Einsatzort sowie nach größeren Instandsetzungen und wesentlichen Änderungen auf ihren ordnungsgemäßen Zustand, ihre korrekte Montage und ihre Stabilität überprüft werden (Abnahmeprüfungen). Dies gilt insbesondere für Kräne, Aufzüge, Hebebühnen sowie bestimmte Zentrifugen, Hub- und Kipptore.

(2) Arbeitsmittel, bei denen Abnahmeprüfungen durchzuführen sind, sind darüber hinaus in regelmäßigen Abständen auf ihren ordnungsgemäßen Zustand besonders zu überprüfen (wiederkehrende Prüfungen). Wiederkehrende Prüfungen sind weiterhin durchzuführen bei Arbeitsmitteln, die Belastungen und Einwirkungen ausgesetzt sind, durch die sie derart geschädigt werden können, dass dadurch entstehende Mängel des Arbeitsmittels zu gefährlichen Situationen für die Arbeitnehmer führen können.

(3) Arbeitsmittel, bei denen wiederkehrende Prüfungen durchzuführen sind, sind außerdem nach außergewöhnlichen Ereignissen, die schädigende Auswirkungen auf die Sicherheit des Arbeitsmittels haben können, auf ihren ordnungsgemäßen Zustand zu prüfen.

(7) Arbeitsmittel dürfen nur benutzt werden, wenn die für sie erforderlichen Abnahmeprüfungen, wiederkehrenden Prüfungen und Prüfungen nach außergewöhnlichen Ereignissen durchgeführt wurden. Werden bei der Prüfung Mängel des Arbeitsmittels festgestellt, darf das Arbeitsmittel erst nach der Mängelbehebung benutzt werden.

Wartung von Arbeitsmitteln

Auszug (§ 38 ASchG):

(1) Arbeitgeber haben dafür zu sorgen, dass Arbeitsmittel während der gesamten Dauer der Benutzung durch entsprechende Wartung in einem Zustand gehalten werden, der den für sie geltenden Rechtsvorschriften entspricht. Bei der Wartung sind die Anleitungen der Hersteller oder Inverkehrbringer zu berücksichtigen.

(2) Bei Arbeitsmitteln mit Wartungsbuch sind die Eintragungen stets auf dem neuesten Stand zu halten.

Arbeitsstoffe

Für Arbeitsstoffe (Flüssigkeiten, Gase usw.) und insbesondere für gefährliche Arbeitsstoffe (explosionsgefährdende, brandgefährdende und gesundheitsgefährdende sowie biologische Arbeitsstoffe) hat der Gesetzgeber Regelungen zum Schutz von Arbeitnehmern zu erlassen.

Ermittlung von Arbeitsstoffen mit Gefahrenpotentialen

Auszug (§ 41 ASchG):

(1) Arbeitgeber müssen sich im Rahmen der Ermittlung und Beurteilung der Gefahren hinsichtlich aller Arbeitsstoffe vergewissern, ob es sich um gefährliche Arbeitsstoffe handelt.
(6) Arbeitgeber müssen in regelmäßigen Zeitabständen ermitteln, ob explosionsgefährliche oder brandgefährliche Arbeitsstoffe in einer für die Sicherheit der Arbeitnehmer gefährlichen Konzentration vorliegen, wobei gegebenenfalls die Gesamtwirkung von mehreren gefährlichen Arbeitsstoffen sowie sonstige risikoerhöhende Bedingungen am Arbeitsplatz zu berücksichtigen sind. Diese Ermittlung ist zusätzlich auch bei Änderung der Bedingungen vorzunehmen.

Messungen

Auszug (§ 46 ASchG):
(1) Steht ein Arbeitsstoff, für den ein MAK-Wert oder ein TRK-Wert festgelegt ist, in Verwendung oder ist das Auftreten eines solchen Arbeitsstoffes nicht sicher auszuschließen, müssen Arbeitgeber in regelmäßigen Zeitabständen Messungen durchführen oder durchführen lassen.

(Der MAK-Wert, ausgeschrieben Maximale Arbeitsplatz-Konzentration, gibt die höchstzulässige Konzentration eines Arbeitsstoffes als Gas, Dampf oder Schwebstoff in der Luft am Arbeitsplatz an. TRK-Werte, auch Technische Richtkonzentrationen, geben Richtwerte für krebserregende Stoffe bzw. Stoffe welche im Verdacht stehen, krebsauslösend zu sein, an.)

8. Prüfpflichten

Die wichtigsten wiederkehrenden Prüfungen sind im Anhang zusammengefasst und enthalten die Punkte

- Bedingungen, ab wann eine Prüfpflicht besteht (zum Beispiel ab einer gewissen Leistung einer Anlage),
- das zulässige Prüforgan,
- die gesetzliche Grundlage (Nennung der Gesetze und Verordnungen),
- das Zeitintervall.

Die notwendigen Erstprüfungen und außerordentlichen Prüfungen werden in diesem Zusammenhang nicht angeführt. Dieses Kapitel soll, wie in der Einleitung bereits erwähnt, eine Hilfestellung für den laufenden Betrieb sein.

In den nachstehenden Tabellen sind alle dem Autor bekannten und recherchierten Prüfpflichten, angeführt.

Die Tabelle 1 dient zur Übersicht, es sind die relevanten Gewerke und Anlagen alphabetisch gelistet und die entsprechenden Gesetze und Verordnungen

der Prüfung getrennt nach gewerblichen Betriebsanlagen, Arbeitsstätten und sonstige anzuwendende Gesetze und Verordnungen angeführt.

In der Tabelle 2 sind die Details zu den wiederkehrenden Prüfungen inklusive der derzeit gültigen Gesetze und Verordnungen für ausgesuchte Anlagen der Tabelle 1 aufgelistet. Wegen der Vielzahl an landesspezifischen Prüfpflichten und da dieser Artikel nur einen Überblick geben soll, wurde die Veröffentlichung auf die Prüfpflichten für das Bundesland Wien eingeschränkt, sofern diese nicht für alle Bundesländer gelten.

9. Rechtsgrundlagen (Tabelle 1)

Gesetze und Verordnungen zu Gewerbe, Betriebsanlagen, Arbeitsstätten und Arbeitsmittel		Allg. Gesetze und Verordnungen
Betriebsanlagen		
Gewerbliche Betriebsanlagen mit ausdrücklichen Prüfpflichten	GewO	
Gewerbliche Betriebsanlagen ohne ausdrückliche Prüfpflichten	GewO	
Elektrotechnische Geräte und Anlagen		
Akustikanlagen (ohne Alarmierungsfunktion) Derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Antennenanlagen Derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Batterieanlagen (Einzelbatterie), derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt. Verweis auf Sicherheitsbeleuchtungsanlagen, wenn Batterien verwendet werden.		
Batterieanlagen (Gruppenbatterie), derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt. Verweis auf Sicherheitsbeleuchtungsanlagen, wenn Batterien verwendet werden.		
Batterieanlagen (Zentralbatterie), derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt. Verweis auf Sicherheitsbeleuchtungsanlagen, wenn Batterien verwendet werden.		
Beleuchtungen (Situierung Taster etc.), derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Blitzableiter, siehe Blitzschutzanlagen		
Blitzschutzanlagen	ASchG	ETG, ESV
Dachrinnenheizungen, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt. Verweis auf Elektroanlagen, wenn die Dachrinnenheizung einer prüfpflichtigen Elektroanlage entspricht.		
Elektrische Einspeisungen, siehe Elektroanlagen.		
Elektrische Zuleitungen, siehe Elektroanlagen.		
Elektroanlagen allgemein	ASchG	ETG, ESV, ETV, ÖVE
Elektroanlagen Bau	ASchG, BauV	ETG, ESV, ETV
Elektroanlagen Büro	ASchG	ETG, ESV, ETV
Elektroanlagen mit außergewöhnlicher Belastung 1	ASchG	ETG, ETV, ESV
Elektroanlagen mit außergewöhnlicher Belastung 2	ASchG	ETG, ETV, ESV
Elektroanlagen in explosionsgefährdeten Bereichen	ASchG	ETG, ETV, ESV, ÖVE
Elektroinstallationen, siehe Elektroanlagen.		
Erdungsanlagen, siehe Elektroanlagen.		
E-Schaltschränke, siehe Elektroanlagen.		

Gesetze und Verordnungen zu Gewerbe, Betriebsanlagen, Arbeitsstätten und Arbeitsmittel		Allg. Gesetze und Verordnungen
E-Verteileranlagen, siehe Elektroanlagen.		
Fassadenbeleuchtungen, siehe Elektroanlagen.		
Fehlerstromschutzschalter, siehe Elektroanlagen.		ESV
FI-Schutzschalter, siehe Elektroanlagen.		ESV
Fluchtwegbeleuchtungen, siehe Sicherheitsbeleuchtungsanlagen.		
Frequenzumformer, siehe Elektroanlagen.		
Funkanlagen, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Gegensprechanlagen, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Gullyheizungen, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt. Verweis auf Elektroanlagen, wenn die Gullyheizung einer prüfpflichtigen Elektroanlage entspricht.		
Kompensationsanlagen, siehe Elektroanlagen.		
Lastabwurfsysteme, siehe Elektroanlagen.		
Leuchtreklamen, siehe Elektroanlagen.		
Mittelspannungsanlagen, siehe Elektroanlagen.		
Niederspannungshauptverteiler (NSHV), siehe Elektroanlagen.		
Notbeleuchtungsanlagen, siehe Sicherheitsbeleuchtungsanlagen.		
Notstromanlagen, siehe Elektroanlagen.		
Orientierungsbeleuchtungen, siehe Sicherheitsbeleuchtungsanlagen.		
Photovoltaikanlagen, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Rohrbegleitheizungen, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt. Verweis auf Elektroanlagen, wenn die Rohrbegleitheizung einer prüfpflichtigen Elektroanlage entspricht.		
Satellitenanlagen, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Schaltschränke, siehe Elektroanlagen.		
Werbeanlagen (beleuchtet), siehe Elektroanlagen.		
Sicherheitsbeleuchtungsanlagen (selbstprüfend)	AStV	ETV, ÖVE
Sicherheitsbeleuchtungsanlagen (nicht selbstprüfend)	AStV	ETV, ÖVE
Starkstromanlagen, siehe Elektroanlagen.		
Stromverteiler, siehe Elektroanlagen.		
Trafos, siehe Elektroanlagen.		
Transformatorstationen, siehe Elektroanlagen.		
USV-Anlagen (Unterbrechungsfreie Stromversorgung), siehe Elektroanlagen. Verweis auf Sicherheitsbeleuchtungsanlagen, wenn die USV-Anlage Bestandteil der Sicherheitsbeleuchtungsanlage ist.		

Gesetze und Verordnungen zu Gewerbe, Betriebsanlagen, Arbeitsstätten und Arbeitsmittel		Allg. Gesetze und Verordnungen
Sanitär- und gastechnische Geräte und Anlagen		
Armaturen (Waschtisch) siehe Trinkwasserversorgung.		
Benzinabscheider, siehe Mineralölabscheider.		
Druckhalteanlagen (zB für Heizungsanlagen), derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Drucksteigerungsanlagen, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Durchlauferhitzer, siehe Durchlaufwasserheizer.		
Durchlaufwasserheizer (Gas) Derzeit gibt es nur eine Regelung für Wien, siehe Gasanlagen.		WGDWV Wiener-Gas-Durch-lauf-Wasserheizer-Verordnung
Durchlaufwasserheizer (Strom), siehe Elektroanlagen.		
Enthärtungsanlagen , derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Entkalkungsanlagen, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Entleerungseinrichtungen, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Fettabscheider, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Flüssiggasanlagen – Druckgeräte		FGV
Flüssiggasanlagen – elektrische Anlagenteile		FGV
Flüssiggasanlagen – Feuerlöscheinrichtungen		FGV
Flüssiggasanlagen – Flüssiggaswarneinrichtungen		FGV
Flüssiggasanlagen – Gasverbrauchsanlagen		FGV
Flüssiggastanks	AM-VO	KG, DGÜW-V
Frischwasserversorgung, siehe Trinkwasserversorgung.		
Gasanlagen Burgenland		Bgld.GSG
Gasanlagen Kärnten		KGG,
Gasanlagen Niederösterreich		NÖ GSG
Gasanlagen Oberösterreich		OÖ GSV, OÖ LEG
Gasanlagen Salzburg		Salzburger GasSG
Gasanlagen Steiermark		StmGG, StmFAnlG, StmFA-VO
Gasanlagen Tirol		TGHKG
Gasanlagen Vorarlberg		VlbgGG
Gasanlagen Wien		WGG, WFLG
Gasanlagen (Erdgas), siehe Gasanlagen.		

Gesetze und Verordnungen zu Gewerbe, Betriebsanlagen, Arbeitsstätten und Arbeitsmittel		Allg. Gesetze und Verordnungen
Gasanlagen (Propan), siehe Gasanlagen.		
Gasanlagen (technische Gase), siehe Gasanlagen.		
Gaswarnanlagen, siehe CO-Warnanlagen, Alarmeinrichtungen sowie Gasanlagen (auch Flüssiggasanlagen).		
Hebeanlagen (Wasser), derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Kanal (öffentlich), derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Kanal (privat), derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Mineralölabscheider, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Nutzwasserversorgung, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Ölabscheider, siehe Mineralölabscheider.		
Schlammfänge, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Senkgrube, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Trinkwasserversorgung, derzeit gibt es nur eine Regelung für Wien.		WVG
Ventile (Kaltwasser), derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Ventile (Warmwasser), derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Warmwasserspeicher, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Wasseranschlüsse (Gartenleitung), derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Wasserenthärtungsanlagen, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Windkessel, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Sicherheitstechnische Geräte und Anlagen		
Alarmeinrichtungen	AStV	
Ampelanlagen, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Brandabschottungen E-Kabel, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt. Eine Richtlinie ist in Bearbeitung.		
Brandabschottungen Lüftungsleitungen, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt. Eine Richtlinie ist in Bearbeitung.		
Brandfallsteuerungen, siehe Brandmeldeanlagen.		
Brandmeldeanlagen, Richtlinie TRVB S 123	AStV	
Brandmelder, siehe Brandmeldeanlagen.		
Brandmeldezentralen, siehe Brandmeldeanlagen.		
Brandrauchentlüftungen (BRE), Siehe Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA).		
Brandschutzklappen, siehe Lüftungsanlagen.		

Gesetze und Verordnungen zu Gewerbe, Betriebsanlagen, Arbeitsstätten und Arbeitsmittel		Allg. Gesetze und Verordnungen
Brandschutzpläne, siehe Brandschutzordnung.		
Brandschutzordnung	AStV	
Brandschutztüren und -tore	AStV	
CO_2-Löschanlagen, siehe Löschanlagen (stationär).		
CO-Warnanlagen, für Garagen besteht eine Prüfpflicht nach ÖNORM	AStV	
Druckbelüftungsanlagen (Sicherheitsstiegenhäuser), derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt. Siehe auf Rauch- und Wärmeabzugsanlagen. Richtlinie TRVB S 112		
Druckknopfmelder, siehe Brandmeldeanlagen.		
Einbruchmeldeanlagen, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Feuerlöscher, siehe Feuerlöschgeräte.		
Feuerlöschgeräte	AStV, BauV	
Feuerschutzverkleidungen, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Gaslöschanlagen, siehe Löschanlagen (stationär).		
Gaswarnanlagen, siehe CO-Warnanlagen, Alarmeinrichtungen sowie Gasanlagen (auch Flüssiggasanlagen).		
Haltemagnete für Brandschutztüren und –tore, siehe Brandschutztüren und –tore.		
Handfeuerlöschgeräte, siehe Feuerlöschgeräte.		
Hindernisbefeuerungsanlagen (Flugsicherheit), derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Höhensicherungsgeräte (Sicherheitsgeschirre)	AAV	
Kohlendioxidlöschanlagen, siehe Löschanlagen (stationär).		
Kohlenmonoxidwarnanlagen, siehe CO-Warnanlagen und Alarmeinrichtungen.		
Löschanlagen (stationär)	AStV	
Nassteigleitungen inkl. Wandhydranten, Richtlinie TRVB	AStV	
Notschlüsselkästen (Aufzug), derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt. Siehe Schlüsseltresore (Feuerwehr).		
Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA), Prüfpflichten nach Richtlinie TRVB lt. Behördlicher Auflage.		
Rauchmelder, siehe Brandmeldeanlagen.		
Schlüsseltresore (Feuerwehr), siehe Brandmeldeanlagen (Sind Teil der Brandmeldeanlage).		
Sicherheitsgeschirre, siehe Höhensicherungsgeräte.		
Sprinkleranlagen, Prüfpflichten nach Richtlinie TRVB lt. Behördlicher Auflage.	AStV	

Gesetze und Verordnungen zu Gewerbe, Betriebsanlagen, Arbeitsstätten und Arbeitsmittel		Allg. Gesetze und Verordnungen
Stehleitern, Siehe Leitern (mechanisch).		
Störungsmeldung, -weiterleitung, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Strickleitern, Strickleitern sind gemäß Arbeitsmittelverordnung vor jeder Verwendung auf ihren ordnungsgemäßen Zustand hin zu prüfen.		
Trockensteigleitungen inkl. Wandhydranten, Prüfpflichten nach Richtlinie TRVB lt. Behördlicher Auflage.	AStV	
TUS-Anschluss, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Verkehrsleiteinrichtungen, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Videoüberwachungsanlagen, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Wärmemelder, siehe Brandmeldeanlagen.		
Aufzüge und fördertechnische Anlagen		
Aktenaufzüge, siehe Aufzüge.		
Anpassrampen	AM-VO	
Arbeitskörbe (für Krane, Hubstapler usw.)	AM-VO	
Arbeitskörbe (sonstige, vom Hersteller vorgesehen)	AM-VO	
Aufzüge Burgenland		HBV, Bgld. BauG, Bgld. BV
Aufzüge Kärnten		K-AG
Aufzüge Niederösterreich		NÖ AO, NÖ AUDV
Aufzüge Oberösterreich		OÖ AG, OÖ AV,
Aufzüge Salzburg		Sbg., BauPolG, Bautechnikgesetz, ASV
Aufzüge Steiermark		Stm AG
Aufzüge Tirol		HBV, TAHG
Aufzüge Vorarlberg		HBV, ASV
Aufzüge Wien		WAZG
Autoaufzüge, siehe Aufzüge.		
Behindertenschrägaufzüge / Treppenlifte	AM-VO	
Fahrsteige (eben oder geneigt ohne Stufen)	AM-VO	
Fahrstühle, siehe Aufzüge.		
Fahrtreppen (mit Stufen)	AM-VO	
Fahrzeughebebühnen (in Werkstätten)	AM-VO	
Fassadenbefahranlagen	AM-VO	

Gesetze und Verordnungen zu Gewerbe, Betriebsanlagen, Arbeitsstätten und Arbeitsmittel		Allg. Gesetze und Verordnungen
Förderbänder, siehe Stetigkeitsförderer.		
Gelenksteiger	AM-VO	
Güteraufzüge, siehe Aufzüge.		
Hängebühnen	AM-VO	
Hebebühnen (für Objekte), siehe Hubtische.		
Hebebühnen (für Personen), siehe Hubarbeitsbühnen.		
Hubarbeitsbühnen	AM-VO	
Hubtische 1 (unter 10 kN oder unter 2 m)	AM-VO	
Hubtische 2 (über 10 kN oder über 2 m)	AM-VO	
Kleingüteraufzüge, siehe Aufzüge.		
Kleinlastaufzüge, siehe Aufzüge.		
Kräne	AM-VO	
Lastenaufzüge, siehe Aufzüge.		
Lasthebemittemittel (Winden, Zuggeräte)	AM-VO	
Lifte, siehe Aufzüge.		
Mastkletterbühnen	AM-VO	
Personenaufzüge, siehe Aufzüge.		
Pressen (Müllpressen, Kartonagenpressen)	AM-VO	
Regalbedienungsgeräte	AM-VO	
Rohrpost, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Rolltreppen, siehe Fahrtreppen.		
Speiseaufzüge, siehe Aufzüge.		
Stetigkeitsförderer	AM-VO	
Lufttechnische Geräte und Anlagen		
Abluftanlagen, siehe Lüftungsanlagen.		
Brandschutzklappen, siehe Lüftungsanlagen.		
Druckluftbehälter, siehe Druckgeräte.		
Druckluftanlagen, siehe Druckgeräte.		
Druckgeräte – Prüfstufe 1		KG, DGÜW-V
Druckgeräte – Prüfstufe 2		KG, DGÜW-V
Druckgeräte – Prüfstufe 3		KG, DGÜW-V
Druckgeräte – Prüfstufe 4		KG, DGÜW-V
Druckluftanlagen, siehe Druckgeräte.		

Gesetze und Verordnungen zu Gewerbe, Betriebsanlagen, Arbeitsstätten und Arbeitsmittel		Allg. Gesetze und Verordnungen
Fan Coils, siehe Lüftungsanlagen.		
Luftkanäle, siehe Lüftungsanlagen.		
Lüftungsanlagen	AStV	
Lüftungsleitungen, siehe Lüftungsanlagen.		
Lüftungszentralen	AStV	
Zuluftanlagen, siehe Lüftungsanlagen.		
Heizungstechnische Geräte und Anlagen		
Abgasanlagen Burgenland		Bgld. KehrG
Abgasanlagen Kärnten		K-GFPO
Abgasanlagen Oberösterreich		OÖ LufRenTG
Abgasanlagen Steiermark		Stmk KO
Abgasanlagen Tirol		TFPO
Abgasanlagen Wien		WKV
Ausdehnungsgefäße, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Belüftungsventile, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Brenner (Gas), siehe Feuerungsanlagen (flüssige u. gasförmige Brennstoffe).		
Brenner (Öl), Siehe Feuerungsanlagen (flüssige u. gasförmige Brennstoffe).		
Dampfkessel, siehe Druckgeräte		
Einzelraumofen (Heizung), derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt. Siehe Feuerungsanlagen.		
Entlüftungsventile, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt. Verweis auf Druckgeräte.		
Erdgas (Heizung), siehe Feuerungsanlagen (flüssige u. gasförmige Brennstoffe).		
Fernwärme (Heizung), derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt. Verweis auf Druckgeräte.		
Feste Brennstoffe (Heizung), derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt. Verweis auf Feuerungsanlagen. Manche Ländergesetze bzgl. Feuerungsanlagen behandeln auch Feuerungsanlagen mit festen Brennstoffen.		
Feuerungsanlagen (flüssige/gasförmige Brennstoffe)	AM-VO	
Feuerungsanlagen (flüssige/gasförmige Brennstoffe) Emissionsmessung		FAV
Feuerungsanlagen Oberösterreich		OÖ LufRenTG

Gesetze und Verordnungen zu Gewerbe, Betriebsanlagen, Arbeitsstätten und Arbeitsmittel		Allg. Gesetze und Verordnungen
Feuerungsanlagen Salzburg		Sbg.HV
Feuerungsanlagen Tirol		TFPO
Feuerungsanlagen Wien		WFLKG
Flüssiggas (Heizung), siehe Flüssiggasanlagen und Feuerungsanlagen.		
Heizkessel, siehe Druckgeräte.		
Kamine, siehe Abgasanlagen		
Kollektoren, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Mineralöllagerbehälter		VbF
Niederdruckgasanlagen, siehe Gasanlagen (Niederdruck).		
Öl (Heizungen), siehe Feuerungsanlagen (flüssige u. gasförmige Brennstoffe).		
Ölfüllleitungen, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Öltanks, siehe Mineralöllagerbehälter.		
Rampenheizungen, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Rauchfänge, siehe Abgasanlagen.		
Sonnenkollektoren, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Stellantriebe (Klappen), derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Tankräume (Öl), derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt. Verweis auf Mineralöllagerbehälter.		
Überdruckventile, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt. Verweis auf Feuerungsanlagen bzw. Druckgeräte, wenn die Überdruckventile dort verbaut sind.		
Wärmepumpen, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt. Siehe Kälteanlagen.		
Wärmetauscher, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Türen und Tore		
Brandschutztore	AStV	
Brandschutztüren	AStV	
Falttore (motorkraftbetrieben), siehe Türen und Tore (motorkraftbetrieben).		
Hubtore (motorkraftbetrieben), siehe Türen und Tore (motorkraftbetrieben).		
Hubtore (mechanisch), siehe Tore (größer 10 m^2, nach oben öffnend).		
Karusselltüren (Drehtüren), siehe Türen und Tore (motorkraftbetrieben).		

Gesetze und Verordnungen zu Gewerbe, Betriebsanlagen, Arbeitsstätten und Arbeitsmittel		Allg. Gesetze und Verordnungen
Kipptore (motorkraftbetrieben), siehe Türen und Tore (motorkraftbetrieben).		
Kipptore (mechanisch), siehe Tore (größer 10 m^2, nach oben öffnend).		
Rolltore (motorkraftbetrieben), siehe Türen und Tore (motorkraftbetrieben).		
Rolltore (mechanisch), siehe Tore (größer 10 m^2, nach oben öffnend).		
Schiebetore (motorkraftbetrieben), siehe Türen und Tore (motorkraftbetrieben).		
Schranken, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Tore (die nach oben öffnen, Torblattflächen > 10 m^2)	AM-VO	
Türen und Tore (motorkraftbetriebene)	AM-VO	
Kältetechnische Geräte und Anlagen		
Eisspeicher, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Kälteanlagen		KAV
Kältemaschinen, siehe Kälteanlagen.		
Kältespeicher		
Klimaanlagen, siehe Kälteanlagen.	AStV	
Rückkühlanlagen, siehe Kälteanlagen.		
Splitklimaanlagen (Außengeräte), siehe Kälteanlagen.		
Splitklimaanlagen (Innengeräte), siehe Klimaanlagen.		
Verdichter (Kolben-, Schrauben- und Turboverdichter), derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt. Verweis auf Kältemaschinen.		
MSR-technische Geräte und Anlagen		
DDC (Direct Digital Control), derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Gebäudeleittechnik (GLT), derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Regelung inkl. Unterstationen und Regelperipherie, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Zähleinrichtungen, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt. Nach dem Österreichischen Maß- und Eichgesetz (MEG) sind Kalt-, Warm- und Heißwasserzähler ebenso wie Wärmezähler alle 5 Jahre eichen zu lassen. Für Elektrizitätszähler gilt dies grundsätzlich alle 10 Jahre abhängig von der Genauigkeitsklasse und Zusatzeinrichtungen.		

Gesetze und Verordnungen zu Gewerbe, Betriebsanlagen, Arbeitsstätten und Arbeitsmittel		Allg. Gesetze und Verordnungen
Bautechnische Anlagen		
Betriebsgebäude	AAV, ASchG	
Beschattungsanlagen (außen), derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Dachkonstruktionen, siehe Betriebsgebäude.		
Dachkontrolle, siehe Betriebsgebäude.		
Fassaden, siehe Betriebsgebäude.		
Fenster, siehe Betriebsgebäude.		
Fliesen, Stein (Bodenbelag), siehe Betriebsgebäude.		
Gängigkeit von Verriegelungen, siehe Betriebsgebäude.		
Geländer, siehe Betriebsgebäude.		
Glas (Fassaden), siehe Betriebsgebäude.		
Sonstige Geräte und Anlagen		
Anlegeleitern, siehe Leitern (mechanisch).		
Anschlagmittel (Fensterhaken, ...)	AM-VO	
Bäume		ABGB
Brückenwaagen		MEG
Dachaufstiegsleitern, siehe Leitern (mechanisch).		
Festverlegte Leitern, siehe Leitern (mechanisch).		
Flachdachbegrünungen (allg. zugänglich), derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Fluchtwege (barrierefrei)	ASchG	
Gerüste	BauV	
Grünpflege, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Kinderspielplätze, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt. Es gibt aber eine Vielzahl an Normen betreffend Kinderspielgeräte auf Spielplätzen, für die Prüfpflicht ist die ÖNORM EN 1176 relevant.		
Lagerung von Chemikalien, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.		
Leitern, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt. Strickleitern sind gemäß Arbeitsmittelverordnung vor jeder Verwendung auf ihren ordnungsgemäßen Zustand hin zu prüfen.		
Leitern (mechanisch)	AM-VO	
Mobilregalanlagen, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt. Verweis auf Regalbedienungsgeräte.		

Gesetze und Verordnungen zu Gewerbe, Betriebsanlagen, Arbeitsstätten und Arbeitsmittel	Allg. Gesetze und Verordnungen
Parkiersysteme, derzeit sind keine expliziten Prüfpflichten bekannt, eine Prüfpflicht ergibt sich i.d.R. aus dem Genehmigungsbescheid.	
Sandkästen (allgemein zugänglich), gemäß der Wiener Spielplatzverordnung ist der Spielsand vor Beginn der warmen Jahreszeit zu erneuern. Innerhalb anderer Bundesländer gelten ähnliche Empfehlungen oder existieren Regelungen auf kommunaler Ebene	WSPV
Überprüfung der Geräte Hausbesorgung, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt. Die Pflichten, welche sich für einen Hausbesorger durch das Hausbesorgergesetz BGBl. Nr. 16/1970 ergeben, beziehen sich im Wesentlichen auf Fristen für Reinigungstätigkeiten.	
Verkehrswege, derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt. Es besteht allerdings die Verpflichtung, dem öffentlichen Verkehr dienende Gehwege sauber und frei von Schnee und Eis zu halten. Dies gilt für den Zeitraum zwischen 06:00 Uhr morgens und 22:00 Uhr abends gemäß Straßenverkehrsordnung StVO und ist zu prüfen. Mit Vorhandensein eines Hausbesorgers gilt das Hausbesorgergesetz. Grundsätzlich gilt für alle Wege das ABGB	ABGB, HbG, StVO

10. Prüfpflichtige Anlagen (Tabelle 2)

1.1 Elektrotechnische Geräte und Anlagen

1.1.1 Elektroanlagen allgemein

Wiederkehrende Prüfung:	JA
Zulässiges Prüforgan:	Ziviltechniker, Ingenieurbüros (Beratende Ingenieure) im Rahmen ihrer Befugnisse fachkundige Personen zugelassener Prüfstellen konzessionierte Elektrounternehmen sonstige geeignete, fachkundige und berechtigte Personen
Gesetzliche Grundlage:	Elektroschutzverordnung ESV, BGBI. II Nr. 33/2012 § 9
Zeitintervalle:	alle 5 Jahre [1])
Zusatzinformation	ÖVE EN 50110-1: 2008 09 01

[1]) Die Zeitabstände von wiederkehrenden Prüfungen betragen längstens fünf Jahre. Abweichend davon betragen die Zeitabstände

- längstens zehn Jahre, wenn die elektrische Anlage nur geringen Belastungen ausgesetzt ist, wie insbesondere in Büros oder in Handels- oder Dienstleistungsbetrieben
- längstens drei Jahre in explosionsgefährdeten Bereichen und in Bereichen, in denen explosionsgefährliche Arbeitsstoffe verwendet werden,
- längstens ein Jahr in explosionsgefährdeten Bereichen und in Bereichen, in denen explosionsgefährliche Arbeitsstoffe verwendet werden, im Fall einer außergewöhnlichen Beanspruchung,
- längstens ein Jahr auf Baustellen sowie in jenen Teilen von Arbeitsstätten oder auswärtigen Arbeitsstellen, in denen feste mineralische Rohstoffe obertage gewonnen oder aufbereitet werden,
- längstens sechs Monate bei Untertagebauarbeiten und im Untertagebergbau,
- längstens drei Jahre im Fall einer außergewöhnlichen Beanspruchung zB durch
  a) Feuchtigkeit oder Nässe, oder wenn Kondenswasser oder Spritzwasser nicht ausgeschlossen werden kann,
  b) Umgebungstemperaturen von weniger als –20°C oder mehr als 40°C,

c) Einwirkung von Säuren, Laugen, Lösemitteln oder deren Dämpfen, die Korrosion bewirken können,
d) direkte Einwirkungen von Witterungseinflüssen, soweit sie nicht schon durch lit. a oder b erfasst sind,
e) Einwirkung von Staub, der durch die Arbeitsvorgänge entsteht,

- längstens ein Jahr im Fall einer außergewöhnlichen Beanspruchung durch das Zusammentreffen von mehreren genannten Einwirkungen.

1.1.2 Blitzschutzanlagen

Wiederkehrende Prüfung:	JA
Zulässiges Prüforgan:	fachkundiges, berechtigtes Personal Elektrofachkräfte, die über Kenntnisse in den einschlägigen Blitzschutz-Normen und Kenntnisse durch Prüfung vergleichbarer Anlagen haben
Gesetzliche Grundlage:	Elektroschutzverordnung ESV, BGBI. II Nr. 33/2012 §15
Zeitintervalle:	alle 3 Jahre, jährlich*

* bei Blitzschutzbedarf aufgrund des Verwendungszwecks, insbesondere bei explosionsgefährlichen, hochentzündlichen oder größeren Mengen leichtentzündlicher Arbeitsstoffe

1.1.3 **FI-Schutzschalter** siehe Elektroanlagen

Zusätzlich wurde mit § 7 Abs. 3 ESV die Verpflichtung aufgenommen, Fehlerstrom-Schutzeinrichtungen in den vom Hersteller angegebenen Intervallen zu kontrollieren. Falls keine Angaben vom Hersteller vorliegen, sind diese mindestens alle sechs Monate sowie nach einem Fehlerfall durch Betätigen der Prüftaste zu kontrollieren. Diese Kontrollen dürfen durch entsprechend unterwiesene Personen durchgeführt werden. Es ist für die AG damit möglich, eigenes Personal mit einem Minimum an technischen Kenntnissen für diese Kontrollen unterweisen zu lassen. Es muss darauf hingewiesen werden, dass FI-Schutzschalter, deren Funktion nie kontrolliert werden, im Laufe der Zeit ihre Zuverlässigkeit verlieren.

1.1.4 Sicherheitsbeleuchtungsanlagen

1.1.4.1 Sicherheitsbeleuchtungsanlagen (nicht selbstprüfend)

Der heute gängige Begriff der Sicherheitsbeleuchtungsanlage (nach Arbeitsstättenverordnung) umfasst alle Begrifflichkeiten wie, Notbeleuchtung, Orientierungsbeleuchtung oder Fluchtwegsorientierungsbeleuchtung.

Wiederkehrende Prüfung:	JA
Zulässiges Prüforgan:	fachkundige, berechtigte Personen zB befugte Gewerbetreibende akkreditierte Überwachungsstellen Ziviltechniker, Ingenieurbüros (Beratende Ingenieure) im Rahmen ihrer Befugnisse technische Büros im Rahmen ihrer Befugnisse qualifizierte Betriebsangehörige geeignete, unterwiesene Personen (Funktionsprüfung der Leuchten)
Gesetzliche Grundlage:	Arbeitsstättenverordnung AStV BGBl. II Nr. 368/1998 § 13, BGBI. II Nr. 256/2009
Zeitintervalle:	einmal jährlich (längstens in Abständen von 15 Monaten) monatlich durch Augenschein (Funktionsprüfung der Leuchten) Prüfdokumente sind 3 Jahre aufzubewahren. Prüfdokumente sind 6 Monate aufzubewahren. (Funktionsprüfung der Leuchten)

1.2 Sanitär- und Gastechnische Geräte und Anlagen

1.2.1 Durchlaufwasserheizer (Gas)

Die angeführte Regelung gilt nur für Wien. Andere Bundesländer haben keine gesetzlichen Regelungen diese Art von Geräten betreffend.

Wiederkehrende Prüfung:	JA
Zulässiges Prüforgan:	fachkundige Berechtigte
Gesetzliche Grundlage:	Wiener Gas-Durchlauf-Wasserheizer-Verordnung, LGBl. Nr. 47/2004, § 1
Zeitintervalle:	alle 2 Jahre
Zusatzinformation:	Gilt für alle Geräte welche nicht für eine Abgasführung vorgesehen sind (Abgas wird direkt in den Raum abgeführt) und eine Nennleistung von maximal 10,5 kW aufweisen.

1.2.2 Gasanlagen

1.2.2.1 Gasanlagen Wien

Wiederkehrende Prüfung:	JA
Zulässiges Prüforgan:*	befähigte Rauchfangkehrer befähigte Heizungs- und Lüftungstechniker befähigte Gas- und Sanitärtechniker befähigte Hafner sonstige fachkundige und befähigte Personen
Gesetzliche Grundlage:*	Wiener Feuerpolizei- und Luftreinhaltegesetz, LGBl. Nr. 17/1957, LGBI. Nr. 35/2013
Zeitintervalle:* Überprüfung auf Verschmutzung	alle 13 Wochen
Reinigung	mindestens einmal jährlich
Gasförmige Brennstoffe 15 - 26 kW Nennwärmeleistung 26 - 50 kW Nennwärmeleistung > 50 kW Nennwärmeleistung	Inkl. Emissionsmessung und Wirkungsgrad alle 5 Jahre alle 2 Jahre Jährlich
Zusatzinformation:	§ 9 Abs. 1 Wiener Gasgesetz: »Gasanlagen sind ... nach dem Stand der Technik ordnungsgemäß so herzustellen, instand zu halten und zu betreiben ...«

* Innerhalb des Wiener Gasgesetzes finden sich keine Regelungen für die wiederkehrende Prüfung, abgesehen § 9 siehe Zusatzinformation. Für Gasfeuerungsanlagen greift das Wiener Feuerpolizei- und Luftreinhaltegesetz und die obigen Angaben beziehen sich auf eben dieses.

1.2.3 Trinkwasserversorgung

Diese Regelung gilt nur für Wien. Gemäß Telefonaten mit den zuständigen Abteilungen der anderen Bundesländer existieren derartige Regelungen dort nicht.

Wiederkehrende Prüfung:	JA
Zulässiges Prüforgan:	Wasserabnehmer gewerberechtlich befugte Gewerbetreibende
Gesetzliche Grundlage:	Wiener Wasserversorgungsgesetz WVG, LGBI. Nr. 58/2009
Zeitintervalle:	abhängig von der Prüfmethode

1.3 Sicherheitstechnische Geräte und Anlagen

1.3.1 Brandmeldeanlagen

Wiederkehrende Prüfung:	JA
Zulässiges Prüforgan:	fachkundige, berechtigte Personen zB befugte Gewerbetreibende akkreditierte Überwachungsstellen Ziviltechniker, Ingenieurbüros (Beratende Ingenieure) im Rahmen ihrer Befugnisse technische Büros im Rahmen ihrer Befugnisse qualifizierte Betriebsangehörige
Gesetzliche Grundlage:	Arbeitsstättenverordnung AStV BGBl. II Nr. 368/1998 § 13, BGBI. II Nr. 256/2009
Richtlinie:	TRVB S 123
Zeitintervalle:	einmal jährlich (längstens im Abstand von 15 Monaten) jährliche Wartung* alle 2 Jahre Revision*

* gemäß Richtlinie TRVB S 123

1.3.2 Brandschutzordnung

Wiederkehrende Prüfung:	JA
Zulässiges Prüforgan:	Brandschutzbeauftragte oder Brandschutzgruppe oder Betriebsfeuerwehr
Gesetzliche Grundlage:	Arbeitsstättenverordnung AStV, BGBl. II Nr. 368/1998, § 45, BGBI. II Nr. 256/2009
Zeitintervalle:	einmal jährlich

1.3.3 **Brandschutztüren und -tore** siehe Punkt 1.6 Türen und Tore

1.3.4 **CO-Warnanlagen** (Alarmeinrichtungen)

Wiederkehrende Prüfung:	JA
Zulässiges Prüforgan:	fachkundige, berechtigte Personen zB befugte Gewerbetreibende akkreditierte Überwachungsstellen Ziviltechniker, Ingenieurbüros (Beratende Ingenieure) im Rahmen ihrer Befugnisse technische Büros im Rahmen ihrer Befugnisse qualifizierte Betriebsangehörige
Gesetzliche Grundlage:	Arbeitsstättenverordnung AStV BGBl. II Nr. 368/1998 § 13, BGBI. II Nr. 256/2009
Zeitintervalle:	einmal jährlich (längstens im Abstand von 15 Monaten)

Für Garagen existiert eine Prüfpflicht nach Norm:

Wiederkehrende Prüfung:	JA
Zulässiges Prüforgan:	fachkundige, berechtigte Personen
Gesetzliche Grundlage:	Lt. behördlicher Auflage
Zeitintervalle: Funktionskontrolle Überprüfung	 vierteljährlich halbjährlich
Norm:	ÖNORM M 9419

1.3.5 Feuerlöschgeräte

Wiederkehrende Prüfung:	JA
Zulässiges Prüforgan:	fachkundige, berechtigte Personen zB befugte Gewerbetreibende akkreditierte Überwachungsstellen Ziviltechniker, Ingenieurbüros (Beratende Ingenieure) im Rahmen ihrer Befugnisse technische Büros im Rahmen ihrer Befugnisse qualifizierte Betriebsangehörige
Gesetzliche Grundlage:	Arbeitsstättenverordnung AStV BGBl. II Nr. 368/1998 § 13, BGBI. II Nr. 256/2009 Bauverordnung BauV BGBI. Nr. 340/1994 §45, BGBI II Nr. 77/2014
Zeitintervalle:	mindestens jedes zweite Jahr (jedoch spätestens nach 27 Monaten)

Prüfberichte sind mind. 3 Jahre aufzubewahren, kann entfallen wenn Mängelfreiheit durch Aufkleber bestätigt wird.

1.3.6 **Löschanlagen** (stationär)

Laufende Prüfung:	JA
Zulässiges Prüforgan:	fachkundige, berechtigte Personen zB befugte Gewerbetreibende akkreditierte Überwachungsstellen Ziviltechniker, Ingenieurbüros (Beratende Ingenieure) im Rahmen ihrer Befugnisse technische Büros im Rahmen ihrer Befugnisse qualifizierte Betriebsangehörige
Gesetzliche Grundlage:	Arbeitsstättenverordnung AStV, BGBl. II Nr. 368/1998 § 13, BGBI. II Nr. 256/2009
Zeitintervalle:	mindestens jedes zweite Jahr (jedoch spätestens nach 27 Monaten)

1.3.7 **Nasssteigleitungen inkl. Wandhydranten** (Löschanlagen stationär)

Laufende Prüfung:	JA
Zulässiges Prüforgan:	fachkundige, berechtigte Personen zB befugte Gewerbetreibende akkreditierte Überwachungsstellen Ziviltechniker, Ingenieurbüros (Beratende Ingenieure) im Rahmen ihrer Befugnisse technische Büros im Rahmen ihrer Befugnisse qualifizierte Betriebsangehörige
Gesetzliche Grundlage	Arbeitsstättenverordnung AStV, BGBl. II Nr. 368/1998 § 13, BGBI. II Nr. 256/2009
Zeitintervalle:	mindestens jedes zweite Jahr (jedoch spätestens nach 27 Monaten)

Prüfung nach Richtlinie (TRVB):

Wiederkehrende Prüfung:	JA
Zulässiges Prüforgan:	geprüfte Brandschutzbeauftragte geprüfte Brandschutzwarte Stelle mit ausreichender Brandschutzerfahrung und Prüfpraxis
Gesetzliche Grundlage:	Lt. behördlicher Auflage
Zeitintervalle:	alle ein und 4 Jahre* Dokumentation in Brandschutzbuch oder Protokoll

* erweiterte Prüftätigkeiten bei der 4-jährigen Prüfung

1.3.8 Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA)

Derzeit sind keine gesetzlichen Prüfpflichten bekannt, allerdings bestehen Prüfpflichten nach Richtlinien (TRVB):

Der Begriff der Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA) stellt einen Überbegriff dar, welcher die Brandrauchentlüftungsanlagen (BRE) und Brandrauchabsauganlagen einschließt. Bei den Brandrauchentlüftungsanlagen handelt es sich i.d.R. um passive mechanische Entlüftungen, bei Brandrauchabsauganlagen um eine aktive technische Anlage (Abluftventilator). Da es keine expliziten Prüfpflichten für diese Anlagen gibt, ist eine Prüfung, wie sie für Lüftungsanlagen vorgeschrieben ist, anzuwenden.

Wiederkehrende Prüfung:	JA
Zulässiges Prüforgan:	abnehmende Überwachungsstelle
Gesetzliche Grundlage:	Lt. behördlicher Auflage
Zeitintervalle:	alle 2 Jahre / Wartung jährlich
Norm:	TRVB S 125 (17.4.1 und 18.2), TRVB S112

1.3.9 **Trockensteigleitungen inkl. Wandhydranten** (Löschanlagen, stationär)

Laufende Prüfung:	JA
Zulässiges Prüforgan:	fachkundige, berechtigte Personen zB befugte Gewerbetreibende akkreditierte Überwachungsstellen Ziviltechniker, Ingenieurbüros (Beratende Ingenieure) im Rahmen ihrer Befugnisse technische Büros im Rahmen ihrer Befugnisse qualifizierte Betriebsangehörige
Gesetzliche Grundlage:	Arbeitsstättenverordnung AStV, BGBl. II Nr. 368/1998 § 13, BGBI. II Nr. 256/2009
Zeitintervalle:	mindestens jedes zweite Jahr (jedoch spätestens nach 27 Monaten)

Prüfung nach Richtlinie (TRVB):

Wiederkehrende Prüfung:	JA
Zulässiges Prüforgan:	geprüfte Brandschutzbeauftragte geprüfte Brandschutzwarte gewerberechtlich befugter Fachkundiger (Installationsfirma)
Gesetzliche Grundlage:	Lt. behördlichem Bescheid
Zeitintervalle: periodische Überprüfung periodische Dichtheitsprüfung	 mind. einmal jährlich mind. alle 4 Jahre

Dokumentation im Brandschutzbuch oder Protokoll

1.3.10 Aufzüge

1.3.10.1 Allgemein

1.3.10.1.1 Gesetzliche Grundlagen

Bundesländerübergreifend sollten einige Sachlagen annähernd identisch sein und somit als allgemeingültig angesehen werden. Hierzu soll die Aufzüge-Sicherheitsverordnung (ASV) 2008 BGBL. II Nr. 274/2008, 512/2013 herangezogen werden.

Aufzugsanlagen in Gewerbebetrieben unterliegen gemäß ASchG dem Bundesrecht, also der HBV 2009 BGBL. II Nr. 210/2009, 228/2014. Dies heißt allerdings nicht, dass die Landesgesetze in diesen Bereichen nicht auch ihre Wirksamkeit entfalten können. In einigen Bundesländern ist eine klare Trennung

im Landesgesetz (meist § 1) formuliert in anderen ist der Geltungsbereich nicht abgegrenzt. Im Wohnbau ist die HBV allerdings eindeutig nicht maßgeblich.

Erwähnenswerte Normen für Aufzüge sind:
- ÖNORM B 2450 (Bauvorschriften für Aufzüge)
- ÖNORM EN 81-1 (Sicherheitsregeln für Konstruktion und Einbau von elektrisch betriebenen Aufzügen)
- ÖNORM EN 81-2 (Sicherheitsregeln für Konstruktion und Einbau von hydraulisch betriebenen Aufzügen).

1.3.10.1.2 Das Aufzugsbuch

Der Begriff des Aufzugsbuches ist innerhalb der ASV nicht explizit definiert, es kann allerdings davon ausgegangen werden, dass hier die ÖNORM EN 81 § 16.2 herangezogen werden kann.

- Technische Dokumentation:

Die Technische Dokumentation hat die Konzeption, Herstellung und Funktionsweise des Aufzugs oder Sicherheitsbauteils für Aufzüge verständlich und bewertbar zu machen. Sie hat alle einschlägigen Daten zu enthalten, ob der Aufzug den Sicherheitsanforderungen entspricht.
Die Dokumentation muss folgende Punkte beinhalten:
1. allgemeine Beschreibung einschließlich des Einsatzbereichs und der Einsatzbedingungen
2. Konstruktions- und Fertigungszeichnungen oder -pläne
3. die betreffenden grundlegenden Anforderungen sowie die für die Einhaltung gewählte Lösung (zB eine Europäische Norm)
4. gegebenenfalls die Ergebnisse von Prüfungen und Berechnungen (vom Herst.)
5. Anleitung zur Montage der Sicherheitsbauteile
6. Vorschriften, die bei der Fertigung zur Anwendung kommen

- Betriebsanleitung:

Die Betriebsanleitung muss in deutscher Sprache vorliegen, welche folgende Unterlagen enthalten muss:
1. eine Anleitung mit den Plänen und Diagrammen, welche für den laufenden Betrieb, Wartung, Inspektion, Reparatur, regelmäßige Überprüfungen und Eingriffe im Notfall notwendig ist
2. ein Wartungsheft (Reparatur- und Überprüfungsverzeichnis).

1.3.10.1.3 Einteilung von Aufzügen (vergleiche ASV 2008 § 1 Abs. 2)
- Personenaufzüge: betretbare Aufzüge zur Personen- und Güterbeförderung

- Güteraufzüge: nichtbetretbare Aufzüge zur Güterbeförderung
- Kleingüteraufzüge (Kleinlastenaufzüge): nicht betretbare Aufzüge für Güter bis zu einer bestimmten Nennlast

1.3.10.1.4 Der Aufzugsprüfer

Vergleiche Einteilung in den Landesgesetzen bzw. der HBV 2009

Aufzugsprüfer sind eigens von einer Behörde (je nach Bundesland unterschiedlich i. d. R. vom Landeshauptmann) bestellte und in ein öffentliches Verzeichnis aufzunehmende Personen mit einer entsprechenden Befähigung.

1.3.10.1.5 Betriebskontrollen

Die Betriebskontrollen können entweder durch so genannte Aufzugswärter oder durch Betreuungsunternehmen durchgeführt werden. Beide haben sich bei Betrieb des Aufzuges zu überzeugen, dass keine offensichtlich betriebsgefährlichen Mängel oder Gebrechen bestehen.

1.3.10.1.5.1 Der Aufzugswärter

Die Betreuung des Aufzugs muss von geprüften Aufzugswärtern übernommen werden. Die Aufzugswärter haben die Betriebs- und Wartungsanleitungen einzuhalten, sie müssen während des Betriebs des Aufzugs jederzeit leicht erreichbar und verfügbar sein.

1.3.10.1.5.2 Das Betreuungsunternehmen

Die Aufgaben des Aufzugswärters können von Betreuungsunternehmen unter folgenden Voraussetzungen übernommen werden:

1. Leitsystem für Fernnotrufe
2. befähigtes, ausgebildetes Personal
3. Betreuungsvertrag muss ins Aufzugsbuch eingefügt werden

1.3.10.2 Aufzüge Wien

Wiederkehrende Prüfung (Revision):	JA
Zulässiges Prüforgan:	eigens von der Behörde bestellte, eigenberechtigte Aufzugsprüfer (zuständige Behörde MA37-A)
Gesetzliche Grundlage:	Wiener Aufzugsgesetz WAZG 2006, LGBl. Nr. 68/2006 § 11, LGBI. Nr. 35/2013

Zeitintervalle:	
Personenaufzüge mit nur einem Tragmittel	alle 6 Monate
sonstige Personenaufzüge	alle 12 Monate
Güteraufzüge (nicht betretbar)	alle 24 Monate
Kleingüteraufzüge	alle 36 Monate

Die Fristen dürfen maximal um 3 Monate überschritten werden.

Wiederkehrende Prüfung (Betriebskontrolle):	JA
Zulässiges Prüforgan:	Aufzugswärter / Betreuungsunternehmen
Gesetzliche Grundlage:	Wiener Aufzugsgesetz WAZG 2006, LGBl. Nr. 68/2006 § 12, LGBI. Nr. 35/2013
Zeitintervalle:	
Personenaufzüge mit nur einem Tragmittel	Täglich
Personenaufzüge ohne massiven Schacht / mit Notrufsystem	Wöchentlich
Personenaufzüge mit massivem Schacht / Fernüberwachungssystem	alle 3 Monate

Für Wien muss bei bestimmten Aufzügen gestaffelt nach deren Baujahr eine Sicherheitsprüfung durchgeführt werden. Über diese Sicherheitsprüfung hat die beauftragte Prüfstelle einen Prüfbericht zu erstellen.

Baujahr des Aufzuges	Prüfung bis spätestens
bis 1966	31.12.2007
1967–1976	31.12.2008
1977–1983	31.12.2009
1984–1990	31.12.2010
1991–1995	31.12.2011
1996–1999	31.12.2012
Aufzüge, die gemäß ÖNORM B 2454:1998, Tabelle 1, Pos. 1–10 oder gemäß ÖNORM B 2454:1994, Tabelle 1, Pos. 1–10 oder 14, umgebaut wurden.	31.12.2012

Durch die Prüfstelle sind Risikostufen (ausgehend von einer Gefährdung für Personen) hoch, mittel oder niedrig festzulegen.

Abhängig von der Risikostufe sind die geeigneten Maßnahmen innerhalb folgender Fristen durchzuführen:

Risikostufe »hoch«
spätestens 5 Jahre nach durchgeführter Sicherheitsprüfung

Risikostufe »mittel«
spätestens 10 Jahre nach durchgeführter Sicherheitsprüfung

Risikostufe »niedrig«
im Zuge der nächsten Modernisierung

1.3.11 **Autoaufzüge** siehe Aufzüge.

1.3.12 Behindertenschrägaufzüge / Treppenlifte

Diese Art von »Aufzügen« wird innerhalb der Landesgesetze welche Prüfpflichten für Aufzüge vorsehen meist nicht behandelt. Es handelt sich hierbei auch nicht um Aufzüge im engeren Sinne. (Beispiel: In Wien wird ein Treppenlift wie ein Aufzug gesehen; in Oberösterreich nur in Wohnhäusern, aber nicht in einem Kleinhaus). Auch kann die ASV hier, wegen des Fehlens eines Fahrkorbes i. d. R. nicht angewendet werden. Somit ist, im Großteil der Fälle, die AM-VO § 8 Abs. 1 Z 15, BGBI. II Nr. 164/2000 und BGBI. II Nr. 21/2010 heranzuziehen, welche die Prüfpflichten für Arbeitsmittel zum Heben von Arbeitnehmern und Arbeitnehmerinnen regelt. Abweichungen können selbstverständlich aus der jeweiligen Betriebsanlagengenehmigung resultieren.

Wiederkehrende Prüfung:	JA
Zulässiges Prüforgan:	Ziviltechniker, Ingenieurbüros (Beratende Ingenieure) im Rahmen ihrer Befugnisse zugelassene Prüfstellen (GewO § 71 Abs. 5) akkreditierte Prüf- und Überwachungsstellen technische Büros im Rahmen ihrer Befugnisse Aufzugsprüfer sonstige geeignete, fachkundige Personen
Gesetzliche Grundlage:	Arbeitsmittelverordnung AM-VO, BGBl. II Nr. 164/2000, § 8, BGBI. II Nr. 21/2010
Zeitintervalle:	einmal jährlich (längstens in Abständen von 15 Monaten)

1.4 Lufttechnische Geräte und Anlagen

1.4.1 Lüftungsanlagen

Wiederkehrende Prüfung:	JA
Zulässiges Prüforgan:	fachkundige, berechtigte Personen zB befugte Gewerbetreibende akkreditierte Überwachungsstellen Ziviltechniker, Ingenieurbüros (Beratende Ingenieure) technische Büros qualifizierte Betriebsangehörige
Gesetzliche Grundlage:	Arbeitsstättenverordnung AStV BGBl. II Nr. 368/1998 § 13, BGBI. II Nr. 256/2009
Zeitintervalle:	einmal jährlich (längstens nach 15 Monaten)

1.5 Heizungstechnische Geräte und Anlagen

1.5.1 Abgasanlagen

1.5.2 Abgasanlagen Wien

Wiederkehrende Prüfung:	JA
Zulässiges Prüforgan:	Rauchfangkehrer
Gesetzliche Grundlage:	Wiener Kehrverordnung, LGBl. Nr. 22/1985, 40/2006, § 1, 2,16
Zeitintervalle:	
Überprüfung Feuerungsanlagen Reinigung grundsätzlich	alle 13 Wochen mind. einmal jährlich, bei Bedarf öfter
Überprüfung schliefbare Rauchfänge ohne Auftriebsrohr	einmal jährlich
mit Aufstiegsrohr besteigbare Fänge	zweimal jährlich mind. einmal jährlich
Abgasfänge und -sammler aus Formsteinen oder -rohren mit glatter Innenfläche	einmal jährlich

Es ist ein Kontrollbuch zu führen.

1.5.3 Feuerungsanlagen

Prüfpflichten für Feuerungsanlagen regelt grundsätzlich die Arbeitsmittelverordnung AM-VO, BGBL. II Nr. 164/2000 und BGBL. II Nr. 21/2010 auf Bundesebene. Es haben allerdings einzelne Bundesländer Gesetze/Verordnungen für Feuerungsanlagen erlassen.

1.5.3.1 Feuerungsanlagen (flüssige / gasförmige Brennstoffe)

Diese Regelung gilt allgemein nach der Arbeitsmittelverordnung bundesweit, es existieren allerdings auch Ländergesetze Feuerungsanlagen betreffend.

Wiederkehrende Prüfung:	JA
Zulässiges Prüforgan:	Ziviltechniker, Ingenieurbüros (Beratende Ingenieure) nach Fachrichtung Prüfstellen (GewO § 71 Abs. 5) akkreditierte Prüf- und Überwachungsstellen technische Büros im Rahmen ihrer Befugnisse sonstige geeignete fachkundige Personen
Gesetzliche Grundlage:	Arbeitsmittelverordnung AM-VO, BGBl. II Nr. 164/2000, § 8, BGBI. II Nr. 21/2010
Zeitintervalle:	einmal jährlich (längstens jedoch nach 15 Monaten)

1.5.3.2 Feuerungsanlagen (fl. / gasf. Brennstoffe) Emissionsmessung

Wiederkehrende Prüfung:	JA
Zulässiges Prüforgan:	Anstalten des Bundes oder Bundeslandes staatlich autorisierte Anstalten Ziviltechniker, Ingenieurbüros (Beratende Ingenieure) im Rahmen ihrer Befugnisse Gewerbetreibende im Rahmen ihrer Befugnisse akkreditierte Stellen
Gesetzliche Grundlage:	Feuerungsanlagenverordnung FAV, BGBl. II Nr. 331/1997, § 25, BGBI. II Nr. 312/2011
Zeitintervalle:	jährlich *
Zusatzinformation:	Der Prüfbefund ist mindestens 5 Jahre aufzubewahren.

* Es ist eine kontinuierliche Prüfung durchzuführen.

Es ist zu beachten, dass bei bestimmten Feuerungsanlagen auch eine wiederkehrende Emissions-Einzelmessung nötig wird. Hier gilt für Anlagen mit BWL ≥ 1 MW bis ≤ 2 MW alle 5 Jahre und für Anlagen mit BWL größer 2 MW alle 3 Jahre.

Feuerungsanlagen Wien (zusätzliche Regelung für Wien)

Wiederkehrende Prüfung:	JA
Zulässiges Prüforgan:	befähigte Rauchfangkehrer befähigte Heizungs- und Lüftungstechniker befähigte Gas- und Sanitärtechniker befähigte Hafner sonstige fachkundige und befähigte Personen
Gesetzliche Grundlage:	Wiener Feuerpolizei- und Luftreinhaltegesetz, LGBI. Nr. 35/2013
Zeitintervalle: Überprüfung auf Verschmutzung	 alle 13 Wochen
Reinigung	mindestens einmal jährlich
Gasförmige Brennstoffe 15–26 kW Nennwärmeleistung 26–50 kW Nennwärmeleistung > 50 kW Nennwärmeleistung feste und flüssige Brennstoffe 15–50 kW Nennwärmeleistung > 50 kW Nennwärmeleistung	 alle 5 Jahre alle 2 Jahre Jährlich alle 2 Jahre Jährlich
Zusatzinformation:	Übersicht berechtigte Prüforgane: www.gemeinderecht.wien.at

1.5.4 Mineralöllagerbehälter

Die Prüfpflichten gelten gleichermaßen für oberirdische wie auch unterirdische Mineralöllagerbehälter.

Wiederkehrende Prüfung:	JA
Zulässiges Prüforgan:	staatliche oder staatlich autorisierte Anstalten Überwachungsorgane gemäß Dampfkesselverordnung § 49 Ziviltechniker, Ingenieurbüros (Beratende Ingenieure) im Rahmen ihrer Befugnisse berechtigte Gewerbetreibende Personen gemäß Eisenbahngesetz 1957 § 15 im Eisenbahnbereich Berechtigte zur Abnahme von Dichtheitsprüfungen sonstige geeignete fachkundige und berechtigte Gewerbetreibende (können auch Betriebsangehörige sein)
Gesetzliche Grundlage:	Verordnung über brennbare Flüssigkeiten VbF BGBl. Nr. 240/1991 § 14, 15, 17, BGBI. II Nr. 351/2005

Zeitintervalle:	
Mineralölbehälter	6 Jahre
Mineralölbehälter in wasserrechtlich besonders geschützten Gebieten	3 Jahre
elektrische Anlagen und Betriebsmittel an Mineralölbehältern	3 Jahre
Erdungs- und Blitzschutzanlagen an Mineralölbehältern	1 Jahr

1.6 Türen und Tore

1.6.1 Brandschutztore

Bei Brandschutztüren und -toren ist zu beachten, dass Prüfpflichten für die Schließmechanismen vorhanden sind und die Türen und Tore unter Umständen auch noch den Prüfpflichten für »normale« Türen und Tore, je nach Bauart gegeben sein können.

Wiederkehrende Prüfung:	JA
Zulässiges Prüforgan:	wie bei den entsprechenden Türen und Toren geprüfte Brandschutzbeauftragte
Gesetzliche Grundlage:	Arbeitsstättenverordnung AStV, BGBl. II Nr. 368/1998, § 7 Abs. 2, BGBI. II Nr. 256/2009
Zeitintervalle:	Die Schließmechanismen sind in regelmäßigen Abständen zu überprüfen.

1.6.2 **Brandschutztüren** analog Punkt 1.6.1 Brandschutztore.

1.6.3 Türen und Tore (motorkraftbetrieben)

Wiederkehrende Prüfung:	JA
Zulässiges Prüforgan:	Ziviltechniker, Ingenieurbüros (Beratende Ingenieure) im Rahmen ihrer Befugnisse zugelassene Prüfstellen (GewO § 71 Abs. 5) akkreditierte Prüf- und Überwachungsstellen technische Büros im Rahmen ihrer Befugnisse Aufzugsprüfer sonstige geeignete fachkundige Personen

Gesetzliche Grundlage:	Arbeitsmittelverordnung AM-VO, BGBl. II Nr. 164/2000, § 8, BGBI. II Nr. 21/2010
Zeitintervalle:	einmal jährlich (längstens nach 15 Monaten)
Zusatzinformation:	Es ist ein Wartungsbuch zu führen (gemäß AM-VO § 16). Das Arbeitsmittel darf im vierten Jahr nicht durch sonstige fachkundige Personen überprüft werden, sondern nur durch eine der anderen Personengruppen.

1.7 Kältetechnische Geräte und Anlagen

1.7.1 Kälteanlagen

Wiederkehrende Prüfung:	JA
Zulässiges Prüforgan:	befugte, fachkundige Personen
Gesetzliche Grundlage:	Kälteanlagenverordnung BGBl. Nr. 305/1969 § 16 – 23, BGBI. Nr. 450/1994
Zeitintervalle:	mindestens einmal jährlich
Zusatzinformation:	Ein Prüfbuch ist notwendig

1.8 MSR-technische Geräte und Anlagen

1.8.1 Zähleinrichtungen

Derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.
Nach dem Österreichischen Maß- und Eichgesetz sind Kalt-, Warm- und Heißwasserzähler ebenso wir Wärmezähler alle 5 Jahre eichen zu lassen bzw. durch neu geeichte Geräte zu ersetzen. Für Elektrizitätszähler gilt dies grundsätzlich alle 10 Jahre, außer Elektrizitätszähler besser Genauigkeitsklasse 1,0 (gemäß ÖVE P 30/1991) und Elektrizitätszählern mit mechanischen Zusatzeinrichtungen. Für diese gilt ein vierjähriges Zeitintervall.

1.9 Bautechnische Anlagen

1.9.1 Anschlagmittel (Fensterhaken, ...)

Hierunter fallen auch Lastaufnahmeeinrichtungen.

Wiederkehrende Prüfung:	JA
Zulässiges Prüforgan:	Ziviltechniker, Ingenieurbüros (Beratende Ingenieure) nach Fachgebiet zugelassene Prüfstellen (§ 71 Abs. 5) akkreditierte Prüf- und Überwachungsstellen Technische Büros einschlägiger Fachrichtung Aufzugsprüfer sonstige fachkundige Personen (auch Betriebsangehörige)
Gesetzliche Grundlage:	Arbeitsmittelverordnung AM-VO BGBl. II Nr. 164/2000 § 8, BGBI. II Nr. 21/2010
Zeitintervalle:	einmal im Jahr (längstens im Abstand von 15 Monaten)
Zusatzinformation:	Das Arbeitsmittel darf im vierten Jahr nicht durch Fachkundige, sondern nur durch eine der anderen Personengruppen geprüft werden. Es ist ein Wartungsbuch zu führen. (AM-VO § 16 Abs. 4)

1.9.2 Bäume

Bei Bäumen greift § 1319 ABGB:

»Wird durch Einsturz oder Ablösung von Teilen eines Gebäudes oder eines anderen auf einem Grundstück aufgeführten Werkes jemand verletzt oder sonst ein Schaden verursacht, so ist der Besitzer des Gebäudes oder Werkes zum Ersatze verpflichtet, wenn die Ereignung die Folge der mangelnden Beschaffenheit des Werkes ist und er nicht beweist, dass er alle zur Abwendung der Gefahr erforderliche Sorgfalt angewendet hat.«

1.9.3 Kinderspielgeräte

Derzeit sind keine gesetzlichen Prüfpflichten bekannt. Es existieren allerdings eine Vielzahl von Normen, Kinderspielgeräte auf Spielplätzen betreffend, für die Prüfpflichten sind folgende von Relevanz:

ÖNORM EN 1176-1
Allgemeine sicherheitstechnische Anforderungen und Prüfverfahren
ÖNORM EN 1176-2
Zusätzliche besondere sicherheitstechnische Anforderungen und Prüfverfahren für Schaukeln
ÖNORM EN 1176-3
Zusätzliche besondere sicherheitstechnische Anforderungen und Prüfverfahren für Rutschen

ÖNORM EN 1176-4
Zusätzliche besondere sicherheitstechnische Anforderungen und Prüfverfahren für Seilbahnen
ÖNORM EN 1176-5
Zusätzliche besondere sicherheitstechnische Anforderungen und Prüfverfahren für Karussells
ÖNORM EN 1176-6
Zusätzliche besondere sicherheitstechnische Anforderungen und Prüfverfahren für Wippgeräte
ÖNORM EN 1176-7
Anleitung für Installation, Inspektion, Wartung und Betrieb
ÖNORM EN 1177
Stoßdämpfende Spielplatzböden – Sicherheitstechnische Anforderungen und Prüfverfahren
ÖNORM EN 1177/A1
Stoßdämpfende Spielplatzböden – Sicherheitstechnische Anforderungen und Prüfverfahren (Änderung)

Für fast alle diese Normen sind derzeit Normentwürfe, welche die geltenden Normen ablösen, in Arbeit.

1.9.4 Leitern

Derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt. Strickleitern sind gemäß Arbeitsmittelverordnung vor jeder Verwendung auf ihren ordnungsgemäßen Zustand hin zu prüfen.

1.9.5 Leitern (mechanisch)

Wiederkehrende Prüfung:	JA
Zulässiges Prüforgan:	Ziviltechniker, Ingenieurbüros (Beratende Ingenieure) im Rahmen ihrer Befugnisse zugelassene Prüfstellen (AM-VO § 71 Abs. 5) akkreditierte Prüf- und Überwachungsstellen Technische Büros einschlägiger Fachrichtung sonstige fachkundige Personen (auch Betriebsangehörige)
Gesetzliche Grundlage:	Arbeitsmittelverordnung AM-VO BGBl. II Nr. 164/2000 § 8, BGBI. II Nr. 21/2010
Zeitintervalle:	einmal im Jahr (längstens im Abstand von 15 Monaten)
Zusatzinformation:	Das Arbeitsmittel darf im vierten Jahr nicht durch Fachkundige, sondern nur durch eine der anderen Personengruppen geprüft werden.

1.9.6 Sandkästen (allgemein zugänglich)

Gemäß der Wiener Spielplatzverordnung LGBL. Nr. 46/1991, LGBL. Nr. 35/2009 ist der Spielsand vor Beginn der warmen Jahreszeit zu erneuern.

Innerhalb anderer Bundesländer gelten ähnliche Empfehlungen oder existieren Regelungen auf kommunaler Ebene.

1.9.7 Überprüfung der Geräte Hausbesorgung

Derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.

Die Pflichten, welche sich für einen Hausbesorger durch das Hausbesorgergesetz BGBL. Nr. 16/1970 ergeben, beziehen sich im Wesentlichen auf Fristen für Reinigungstätigkeiten.

1.9.8 Verkehrswege

Derzeit sind keine Prüfpflichten bekannt.

Es besteht allerdings die Verpflichtung, dem öffentlichen Verkehr dienende Gehwege sauber und frei von Schnee und Eis zu halten. Dies gilt für den Zeitraum zwischen 6:00 Uhr morgens und 22:00 Uhr abends gemäß Straßenverkehrsordnung StVO, BGBL. Nr. 159/1960, § 93 und ist zu prüfen.
Mit vorhanden sein eines Hausbesorgers gilt das Hausbesorgergesetz, BGBL. Nr. 16/1970, § 4.

Grundsätzlich gilt für alle Wege § 1319a des ABGB.

Ing. Michael Moshammer
Geschäftsführer
IFM Immobilien Facility Management und Development GmbH
Telefon + 43 1 904 2000
moshammer@rustler.eu

Immobilienvermittlung

ALEXANDER SCHEUCH

Trends und Instrumente der Immobilienvermarktung

Die Vermarktung von Immobilien ist ein wichtiger und wesentlicher Bestandteil der IMMOBILIENVERMITTLUNG. In den vorliegenden Beiträgen zu den Immobilienmärkten werden einige Besonderheiten, die das Immobilienwesen kennzeichnen, beschrieben. Gerade Charakteristika wie die starke Regionalität der Immobilienmärkte, die vielschichtigen Zielgruppen oder die starke Segmentierung haben einen wichtigen Einfluss auf die Immobilienvermarktung. Daher können traditionelle Marketingstrategien anderer Branchen nicht uneingeschränkt auf das Immobilienwesen umgelegt werden, wie die nachstehenden Überlegungen zeigen.

Klassische Werbung

Aufgrund der erwähnten Besonderheiten des Immobilienmarktes sind klassische Werbestrategien, die auf Instrumente wie TV-Werbung oder Imagewerbung im Printbereich abzielen, auf deren Sinnhaftigkeit zu analysieren. Neben der Problematik des Streuverlustes stellt sich generell die Frage, inwieweit klassische Werbung überhaupt geeignet ist, das Käufer- oder Mieterverhalten am Immobilienmarkt zu beeinflussen. Derartige Werbeformen sind unzweifelhaft dann zweckmäßig, wenn es um den generellen Aufbau einer Marke geht, oder den Bekanntheitsgrad eines Immobilienunternehmens zu steigern, wiewohl diese Werbeformen auch mit Abstand die kapitalintensivsten sind. Hinzu kommt, dass die direkte Auswirkung auf Umsatzsteigerungen oder höhere Kauf- und Mietabschlüsse schwer einschätzbar und messbar ist. Aufgrund dieser These, dass klassische Werbemaßnahmen für den Immobilienbereich nur bedingt effizient und sinnvoll sind, seien im Folgenden einige Überlegungen angestellt, wie in der marketingmäßigen Umsetzung auch unter limitierten budgetären Rahmenbedingungen erfolgreich vorgegangen werden kann. Die Ausführungen beziehen sich auf die Bereiche New Media und Online-Marketing sowie Maßnahmen der Kundenbindung, wie beispielsweise Überlegungen zu Eventmarketing und Direktmarketing.

New Media und Online-Marketing

Ein seit einigen Jahren immer wichtiger werdender Aspekt ist gerade für den Immobilienmarkt der Internet- und Online-Bereich. Heute sind Plattformen im Internet, wo aktuelle Immobilien angeboten werden, nicht mehr wegzudenken. Waren diese vor vielen Jahren noch belächelt, unterschätzt oder als eventuelles »Add-on« für die Werbeplanung in Erwägung gezogen worden, weil als einzig »wahres« Instrument zur Bewerbung von Immobilienangeboten die Platzierung von Wortanzeigen im Tagesprint galt, wird der Anteil jener Interessenten (ob Käufer oder Mieter), die über das Internet beziehungsweise einschlägige Immobilien-Plattformen ihre Immobiliensuche starten und sich informieren, kontinuierlich größer. Auch drängen, trotz einiger Konzentrationstendenzen und Fusionen, zunehmend neue beziehungsweise weitere Anbieter auf den Markt. Insbesondere haben auch deutsche Anbieter mit kapitalkräftigen Investoren und Eigentümern Geschmack am österreichischen Immobilienmarkt gefunden. Insgesamt gibt es derzeit bis zu rund 15 für die Branche relevante Plattformen für die IMMOBILIENVERMARKTUNG, wobei sich einige wenige ausschließlich für das Wohnimmobilien-Segment eignen oder darauf spezialisiert haben, der überwiegende Teil aber auch gewerbliche Projekte und Objekte darstellen und betreuen kann.

Umso mehr überrascht vor diesem Hintergrund, wie wenig ausgereift bisweilen viele Websites von Immobilienanbietern gestaltet sind, zumal die Kosten für die Erstellung und laufende Wartung einer modernen Ansprüchen genügenden IMMOBILIEN-WEBSITE im Verhältnis zu den Kosten von Printkampagnen vergleichsweise gering und auch wesentlich nachhaltiger sind. Eine Präsenz auf einer Vielzahl von Plattformen kann eine gute firmeneigene Website nicht ersetzen, da diese wesentlich mehr Darstellungsmöglichkeiten und Services bieten kann und soll, die weit über die Bewerbung der reinen Immobilie hinausgehen. So kann auf Bereiche eingegangen werden, die sich nicht ursächlich mit dem Einzelangebot befassen, aber die Kompetenz respektive Expertise in einem bestimmten Marktsegment unterstreichen kann. Wichtig ist neben einer möglichst übersichtlichen Darstellung aller Leistungen und Segmente, die das Unternehmen abdeckt auch die leichte Auffindbarkeit der jeweiligen Ansprechpartner für den Kunden, da der Immobiliensektor trotz dieser modernen Instrumente immer noch von persönlichen Geschäftsbeziehungen geprägt und auch der Sympathiefaktor relevant ist. Alle diese Aspekte können dazu beitragen, eine Vertrauensbasis zwischen Anbieter und Kunden aufzubauen, sodass der Kunde auch einen Eindruck erhält, »wer« hinter dem Immobilienangebot steht. Zur laufenden Wartung haben sich so genannte »Redaktionssysteme« bewährt, die es Immobilienunternehmen und deren Mitarbeitern ermöglichen, unabhängig des in der Regel von externen Agenturen erstellten Layouts beziehungsweise des

grafischen Aufbaus der Website, bestimmte Teilbereiche eigenständig zu warten und zu verändern. Ein weiterer wichtiger Trend ist ein adaptiver Aufbau der Website, der auch die Praktikabilität und Benutzerfreundlichkeit bei der Verwendung mobiler Endgeräte (wie Tablets, Smartphones, etc.) gewährleistet, da die Immobiliensuche oder Vorselektion von Kunden immer häufiger über solche Geräte erfolgt und sich dieser Trend weiter verstärken wird.

Kundenbindungsinstrumente

Marketingmaßnahmen im Bereich des EVENTMARKETING und des Direktmarketing sind für den Immobilienbereich durchaus sinnvoll, da dieser durch starke regionale Tätigkeit der Immobilienunternehmen wie auch durch zumeist klar abgrenzbare Zielgruppen oder definierte Schwerpunkte gekennzeichnet ist. Hinsichtlich der Kosten-Nutzen-Betrachtung gilt ähnliches wie für den Online-Bereich, denn durch die angeführten Kriterien kann mit einer punktuellen Veranstaltung (Immobilien-Präsentationen, Neuvorstellung von fertig gestellten Objekten oder Dachgleichenfeiern, Open-house-Events, etc.) für eine wichtige Zielgruppe oft derselbe Effekt erzielt werden wie mit einer Printanzeige, nämlich konkrete Interessenten für ein Objekt zu gewinnen. Hinsichtlich von Messeveranstaltungen war über viele Jahre ein negativer Trend beziehungsweise eine »Entwertung« zu beobachten, als frühere Fachmessen immer mehr zu »Boulevardveranstaltungen« mutierten und die Zielgruppen, an die sich die Messeveranstalter wenden wollten, immer unschärfer wurden. Aufgrund dieses diffusen Zustands berichteten Aussteller häufig, an ihren Messeständen zwar eine hohe Publikumsfrequenz beobachtet zu haben, jedoch daraus nur ein unbefriedigender Anteil an konkreten Interessenten oder sinnvoll verwertbaren, nachzubearbeitenden Neukontakten resultierte. Die relevanten Messeveranstalter haben in letzter Zeit auf diese berechtigte Kritik der Aussteller reagiert und versuchen durch verbesserte Konzepte und eine klarere Ausrichtung der Messen hinsichtlich Themen und Zielgruppen, durch Kombination mit affinen Begleitveranstaltungen oder kompatiblen anderen Messen sowie mit einer verbesserten und effizienteren Bewerbung im Vorfeld der Veranstaltungen zu reagieren. Erste positive Umsetzungsbeispiele hierzu konnten in den letzten beiden Jahren beobachtet werden.

In den letzten Jahren haben sich in Marketingkonzepten von Unternehmen immer häufiger Ansätze wiedergefunden, die man unter dem Begriff DIREKTMARKETING subsumieren kann. Themenbereiche wie »Direct-Mail«, »Database-Marketing« oder »One-to-one-Marketing« sind hier zu nennen. Gemein ist allen diesen Ansätzen der Versuch, Streuverluste klasssicher Werbung zu minimieren und konkrete Zielgruppen mit unterschiedlich gut fundierter Datenbasis zu bearbeiten beziehungsweise an diese zu kommunizieren. Der-

artige Aktivitäten scheinen für den Immobilienmarkt sehr gut geeignet, wobei neben elektronischen und schriftlichen Kommunikationsmaßnahmen auch persönliche Kontakte und Gespräche und eine Akquisition in diesem Bereich wichtig sind. Relevante Zielgruppen für Direktmarketingaktivitäten im Immobilien-Bereich sind u. a. Presse (Journalisten), Vertriebspartner (Maklerkollegen, Vermögensberater, etc.), Opinion-Leader (wie zB Steuerberater, Wirtschaftstreuhänder, etc.) sowie bestehende Kunden und Interessenten des Unternehmens. Entscheidender Faktor für erfolgreiches Direktmarketing ist dabei die Kontinuität, konkret die laufende Bearbeitung dieser Zielgruppen. Gerade bei »indirekten« Kunden ist es sinnvoll, diese Opinion-Leader laufend mit Informationen zu versorgen, da zwar beispielsweise ein Steuerberater nicht direkt Kunde des Unternehmens ist oder Wohnungen und Zinshäuser erwirbt, aber möglicherweise von potenziellen Kunden konsultiert wird. In diesem Fall ist es nützlich, wenn die Vertrauensperson des Kunden den Anbieter beziehungsweise Dienstleister bereits gut kennt und über dessen Geschäftsentwicklung oder Produkte einen Überblick hat. Ergänzend sollten die oben erwähnten Zielgruppen auch persönlich durch Mitarbeiter und durch das Management des Immobilienunternehmens, in größeren zeitlichen Abständen, kontaktiert werden. Der Aufbau und die Pflege von Kontaktnetzwerken werden kurzfristig vielleicht nicht sofort zu mehr Verkaufsabschlüssen führen, sich jedoch mittelfristig als von unschätzbarem Wert für das jeweilige Unternehmen erweisen.

Weitere Herausforderungen für die Immobilienvermittlung

Der Bereich der Immobilienvermittlung ist in den letzten Jahren einem stetigen Wandel unterworfen. Der Trend beziehungsweise das Erfolgskriterium für moderne Maklerunternehmen geht immer mehr in Richtung einer umfassenden Kundenbetreuung und Orientierung an den Bedürfnissen der Kunden.

Kompetente IMMOBILIENBERATUNG verlangt nach einem guten Gesamtüberblick über Märkte, Immobilienkategorien und Renditen sowie rechtliche Rahmenbedingungen. Dies hängt auch mit einem sich verändernden Investorenverhalten und einem flexibleren Nachfrageprofil zusammen. Das bedeutet, dass sich Investoren nicht mehr ausschließlich auf eine bestimmte Immobilienkategorie festlegen. Wie im Beitrag zum Immobilienmarkt Österreich beschrieben tendieren beispielsweise Kunden, die vormals häufig ausschließlich Zinshäuser gesucht haben, vermehrt auch zu Segmenten, wo höhere Renditen erzielbar sind. Sie fragen auch ausgewählte gewerbliche Projekte nach, wie etwa Fachmarktzentren beziehungsweise Handelsimmobilien. Im gewerblichen Segment ist die Betreuung und Beratung von potenziellen Käufern und Mietern im Rahmen von Standortentscheidungen zunehmend wichtiger geworden. Hierbei sind im Vorfeld Analysen und Einschätzungen zum Marktumfeld und der Preisent-

wicklung, die Sondierung möglicher Standorte und Immobilien bis hin zu rechtlichen Aspekten oder zu etwaigen Standortförderungen relevant.

Bei Wohnimmobilien sind nicht zuletzt aufgrund der oben beschriebenen Immobilienplattformen das Vorwissen und die Eigenrecherche bei den potenziellen Kunden gestiegen. Die dadurch gegebene und vermeintlich höhere Transparenz hat aber auch ihre »Schattenseiten«, wie sich beispielweise bei Preiseinschätzungen oder Vorstellungen der Kunden zeigt.

Gerade in diesem Bereich kommt der IMMOBILIENBEWERTUNG eine verantwortungsvolle Rolle zu. Neben umfassenden und detaillierten Bewertungen und Gutachten für alle Segmente und Zielgruppen werden bei Privatpersonen so genannte Markteinpreisungen oder Empfehlungen zu realisierbaren Preisen bei der Verwertung von Immobilien zunehmend nachgefragt. Wenn Kunden hier rein von ihren Informationen aus Internetplattformen ausgehen, kann dies zu unrealistischen oder überhöhten Erwartungen führen, was in erster Linie mit dem Wesen der Plattformen selbst zu tun hat. Hintergrund ist, dass bei Immobilien die tatsächlichen Kaufabschlüsse (oder auch Mietabschlüsse) nicht immer den ursprünglichen Angebotspreisen entsprechen. Geht man daher nur von den publizierten Angeboten oder Durchschnittspreisen aus Internetangeboten aus, kann dies unter Umständen zu einer falschen Annahme hinsichtlich des Wertes der konkreten Immobilien führen. Ebenso wird in solchen Vergleichen auch kaum Rücksicht auf die Ausstattung oder andere wichtige Kriterien der Wohnungen oder Häuser genommen, was wiederum zu einer Verzerrung der veröffentlichten Preise führen kann. Umso wichtiger ist daher die Analyse und Einschätzung im Rahmen der Bewertung.

Ein genereller Trend wird auch die Notwendigkeit des verstärkten Zusammenarbeitens verschiedener Maklerunternehmen sein. Waren in der Vergangenheit GEMEINSCHAFTSGESCHÄFTE häufig nur »Lippenbekenntnisse«, wird sich dies auch aufgrund veränderter Rahmenbedingungen bei den Abgebern hinkünftig anders darstellen. Abgeberseitig ist jedenfalls eine Belebung des Mitbewerbes durchaus erwünscht, verbunden mit dem Ziel, die jeweilige Immobilientransaktion effizienter und auch schneller abzuwickeln. Dies wird von der Branche realistisch eingeschätzt und der Alleinvermittlungsauftrag nicht mehr als das einzig »Wahre« oder »Muss« gesehen beziehungsweise andere Konstellationen ebenso akzeptiert. Hierbei wird sich ein maßvoller Mittelweg herauskristallisieren, da es auch nicht zielführend ist, wenn dabei übertrieben und eine Vielzahl von Maklerunternehmen gleichzeitig »ins Rennen geschickt« wird. Im Zuge von Gemeinschaftsgeschäften steigt jedoch auch der wechselseitige Abstimmungsaufwand hinsichtlich der Vermarktung der Objekte. Dieser Aufwand ist aber aufgrund der beschriebenen Immobilienplattformen unerlässlich, um nicht Irritationen am Markt auszulösen, wenn dieselben Objekte oder Projekte unkoor-

diniert von einer Vielzahl von Immobilienunternehmen (im schlimmsten Fall auch zu unterschiedlichen Preisen) angeboten werden.

Ein weiterer Trend ist die Internationalisierung der Immobilienvermittlung um die Kunden gesamthaft betreuen zu können. Diese kann entweder ebenfalls durch die Zusammenarbeit mit anderen Maklerunternehmen oder Geschäftspartnern gewährleistet werden, wie auch durch eine Präsenz der Immobilienunternehmen mit eigenen Niederlassungen in ausländischen Märkten. Da das Immobilienwesen maßgeblich von lokalen Gegebenheiten und Rahmenbedingungen beeinflusst wird, sind die konkrete Marktkenntnis und das Know-how unerlässlich.

Das Geschäftsfeld der Immobilienvermittlung hat in den letzten Jahren im Bereich der Qualität deutlich zugelegt. Der generelle Ausbildungsstandard der Immobilienberater beziehungsweise Immobilienmakler dokumentiert dies ebenso wie zahlreiche Initiativen der Branche und ihrer Interessensvertretungen und entsprechende Qualitätsstandards. Darüber hinaus hat das Angebot an akademischen Ausbildungsmöglichkeiten für Immobilienberufe an Universitäten und Fachhochschulen ebenso zugenommen wie die Zahl der beruflichen Weiterbildungsmöglichkeiten. Nur wer zukünftig kompetent und hoch qualifiziert seine Kunden in den verschiedenen Bereichen rund um die Immobilie betreuen kann, wird langfristig am Markt bestehen können. Dennoch hat das Berufsbild der Immobilienmakler in Österreich nach wie vor nicht jenes Image, welches aufgrund dieser laufenden Verbesserungen der Qualität und generellen Professionalisierung der Branche gerechtfertigt wäre.

Dr. Alexander Scheuch
Geschäftsführer
Rustler Immobilientreuhand GmbH
Telefon + 43 1 894 97 49
scheuch@makler.rustler.eu

Bauprojektmanagement

MARKUS BRANDSTÄTTER

Bei der Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten gibt es für alle Beteiligten zahllose Möglichkeiten, folgenschwere Fehler zu begehen. Ihnen eine Vorstellung von einer friktionsfreien und kostenmäßig angemessenen Projektabwicklung zu geben, ist Ziel dieses Beitrags. Wir haben uns bemüht, auch auf regelmäßig wiederkehrende Fehler hinzuweisen, es muss nicht jeder Fehler wiederholt werden. Einen Anspruch auf Vollständigkeit können wir leider nicht erheben. Im Folgenden sind die Abläufe von Wohnungssanierungen, Arbeiten an allgemeinen Teilen von Baulichkeiten und Dachgeschoßausbauten dargestellt, dies in der gebotenen Kürze.

Zur einfacheren Auffindbarkeit nachstehend eine kurze Übersicht

1. Sanierung von Wohnungen ... 372
a) Vorbereitung ... 373
b) Grundsatzentscheidung ... 373
c) Entwurfsplanung ... 374
d) Festlegung Details und Standards ... 374
e) Kostenermittlung ... 375
f) Einreichung und Polierplanung ... 376
g) Entscheidung zur Durchführung ... 377
h) Weitere Projektbeteiligte ... 378
i) Gewährleistung ... 378

2. Arbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses ... 379
a) Vorbereitung ... 380
b) Grundsatzentscheidung ... 382
c) Festlegung Details und Standards ... 383
d) Kostenermittlung ... 383
e) Einreichung und Polierplanung ... 384
f) Entscheidung zur Durchführung ... 385
g) Weitere Projektbeteiligte ... 385
h) Gewährleistung ... 386
i) Exkurs: ÖNORM B1300 – Sicherheitsüberprüfungen von Wohngebäuden ... 386

3. Dachgeschoßausbauten ... 386
a) Vorbereitung ... 387
b) Grundsatzentscheidung ... 391
c) Festlegung Details und Standards ... 391
d) Baubehördliche Genehmigung ... 391
e) Polier- und Detailplanung/Kostenermittlung ... 393
f) Entscheidung zur Durchführung – Bauphase ... 394
g) Gewährleistung ... 396

Sanierung von gewerblich genutzten Flächen
Diese Thematik ist durch die gesetzlichen Anforderungen so umfangreich, dass sie diesen Rahmen sprengen würde.

1. Sanierung von Wohnungen

Unverzüglich nach Erhalt der Information über das Freiwerden einer Wohnung sollte eine Besichtigung erfolgen, um bereits frühzeitig festlegen zu können, ob eine Neuvermietung – wie in vielen bereits sanierten Wohnungen – entweder sofort oder nach Kleinreparaturen und Reinigungsarbeiten erfolgen kann.

Im Falle einer noch nicht sanierten bzw. modernisierten Wohnung ist zuerst zu ermitteln, innerhalb welcher Mietzinsgrenzen je nach Ausstattungskategorie und Lage eine Vermietung rechtlich und entsprechend den Marktgegebenheiten möglich wäre.

„ TIPP
Es ist immer zu prüfen, ob ein unsaniertes Kleinobjekt als strategischer Leerstand oder mit unsanierter befristeter Vermietung für eine allfällige Zusammenlegung mit einem Nachbarobjekt bereitgehalten werden kann, sofern dies insgesamt wirtschaftlich ist. In diesem Fall würde die Sanierung erst nach Freiwerden beider Wohnungen im Zuge der Zusammenlegung erfolgen.

Abb. 1 Badezimmer vor Sanierung

a) Vorbereitung

Zur letztendlichen Entscheidung, ob und in welchem Umfang eine Sanierung zweckmäßig ist, sollte zuerst alles, was an Informationen zB in der Hausverwaltung oder beim Hauseigentümer zur Verfügung steht, zusammengelegt werden. Das sind insbesondere

- baurelevante Informationen der Hausverwaltung
- Konsenspläne, falls vorhanden
- Widmung des Objekts
- Vergleich mit den Hausverwaltungs-Stammdaten des Objekts
- Stockwerkslage
- Nachbarobjekte
- Zugehörige Keller- oder Abstellflächen
- Ist eine Einbindung von Allgemeinflächen oder Zusammenlegung mit anderen Mietobjekten möglich?
- Energieausweis
- Pläne von darunter oder darüber gelegenen sanierten Objekten
- Bei Mietobjekten im Erdgeschoß: andere mögliche bzw. zweckmäßige Nutzung, zB als Müllraum oder Abstellraum

Entweder selbst oder mit einem Auftrag für die Vorbereitungsarbeiten und einer zugehörigen Vollmacht sind fehlende (behördliche) Unterlagen auszuheben und eine detaillierte Bestandsaufnahme durchzuführen.

Als Unterstützung finden Sie im Anhang eine Checkliste für die Bestandsaufnahme, die sich im täglichen Arbeitsleben vielfach bewährt hat.

Wichtig ist zu diesem Zeitpunkt der vollständige Informationsaustausch und der Meinungsaustausch zwischen dem Eigentümer, dem Hausverwalter, dem Vermarkter sowie den für die Sanierung zuständigen Experten oder externen Planern. Nur so kann der Experte schlussendlich zu einem für den Auftraggeber zufriedenstellenden Abschluss der Vorbereitungsphase mit Grobkostenschätzung und einem (Vor)Entwurfsvorschlag kommen.

b) Grundsatzentscheidung des Auftraggebers

Die letztendliche Entscheidung, ob entweder ohne Sanierung zu niedrigen Mieten vermietet werden oder eine Softsanierung durchgeführt bzw. das Objekt generalsaniert werden soll, ist natürlich vom Auftraggeber zu treffen. Sollte dahingehend keine Entscheidung getroffen werden, würden vermietbare Flächen ungenützt bleiben und zusätzlich noch monatlich Leerstehungskosten anfallen.

Wenn aufgrund des Zustands der Wohnung, der Grobkostenschätzung und der Renditeberechnung sowie dem Finanzcheck die Grundsatzentscheidung für

die Sanierung getroffen wurde, sollte zur Abschätzung der persönlichen steuerlichen Konsequenzen der Steuerberater konsultiert werden. Das Mitwirken ist für den Auftraggeber nicht mit den Unterschriften auf dem Projektmanagement-Vertrag und einer Vollmacht erledigt, ganz im Gegenteil. Je besser die Kommunikation zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer ist, umso schneller kommt man zu einem für beide Seiten zufriedenstellenden Ergebnis der Sanierung.

c) Entwurfsplanung

Durch eine bereits erwähnte Bestandsaufnahme und der Grundlagenermittlung können die gewünschten bzw. technisch möglichen Änderungen planlich dargestellt werden. Hierbei sollte der Auftraggeber sowohl auf behördliche Vorschriften bzw. technische Durchführbarkeit beraten werden.

d) Festlegung Details und Standards

Je genauer die Qualitäten und Ausführungsdetails schriftlich festgehalten werden und je detaillierter die Planung erfolgt, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit, dass das Projekt zur Zufriedenheit aller Beteiligten abgewickelt werden kann.

Zu diesem Zeitpunkt können vor Angebotseinholung auch noch Grundriss- und Ausstattungsdetails geändert und festgelegt werden.

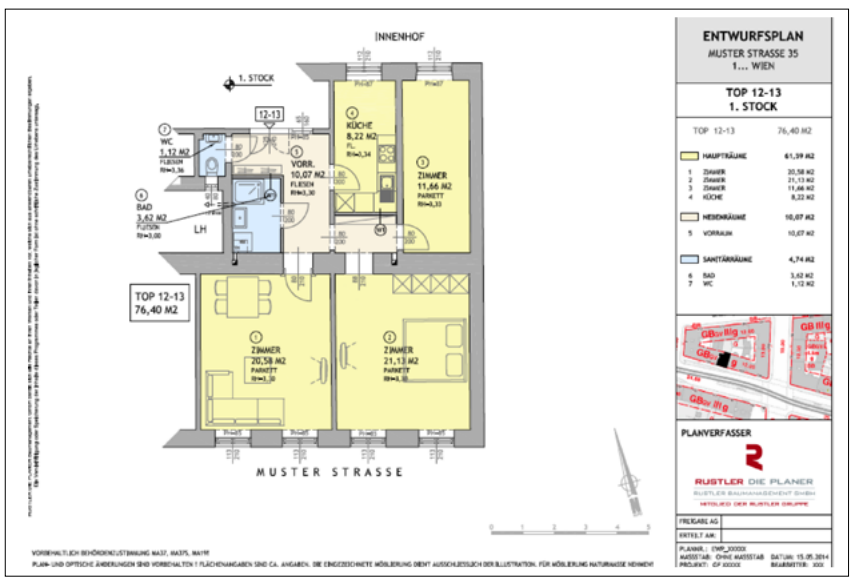


Abb. 2 Beispiel einer Entwurfsplanung

Abb. 3
Küche alt

Abb. 4
Küche solide Ausstattung

Abb. 5
Küche Luxusausführung

Je nach Lage der Wohnung, Zustand des Hauses und der Mieteinschätzung für die sanierte Wohnung wird zu entscheiden sein, ob mit entsprechend teureren Luxusmaterialien oder mit soliden Qualitätsprodukten und Materialien gearbeitet werden soll.

Jeder Mieter wünscht sich eine Luxusküche, Marmorfliesen, Designer-Waschtische oder Eichenparketten, aber bei Wohnungen im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes mit gedeckelten Mieten rentieren sich die Kosten für den Luxus mitunter nicht.

Sollten Änderungen im Grundriss durch Abbrechen von Zwischenwänden bzw. Herstellen von Durchbrüchen gewünscht sein, ist ein Statik-Gutachten notwendig, um festzustellen ob bzw. zu welchen Kosten der Bauherrnwunsch technisch umsetzbar ist.

e) Kostenermittlung

Anhand der oben erwähnten Grundlagen sind vom beauftragten Experten die Angebote einzuholen bzw. die Ausschreibung zu erstellen. Die Auswahl für die Anbotslegung in den einzelnen Gewerken sollte mit Professionisten erfolgen, von denen die Qualität der Arbeiten bekannt ist, und deren Bonität zumindest rudimentär geprüft wurde. Wir machen laufend die eher unerfreuliche Erfahrung, dass sogar im Zuge von Wohnungssanierungen ausführende Unternehmen in Konkurs gehen. Da dies niemals ausgeschlossen werden kann: es gilt, auf solche Ereignisse vorbereitet zu sein, um potentiellen Schäden wegen eines solchen Ereignisses vorzubeugen oder diese zumindest zu minimieren. Konkret: Teilrechnungen sind nur nach detaillierter Kontrolle des Leistungsstandes freizugeben. Für ein Ersatzunternehmen, das raschest die Arbeiten weiterführen kann, ist vorzusorgen. Gemeinsam mit dem allenfalls überarbeiteten und genehmigten Entwurf sowie den Angeboten für die Bauleistungen, für allenfalls erforderliche Sonderfachleute und die Küchenplanung sind die Details über die Ausstattungsqualität festgeschrieben. Sollte der beauftragte Experte nicht ohne-

hin mit der örtlichen Bauaufsicht und den Dienstleistungen gemäß Bauarbeiten-Koordinationsgesetz beauftragt worden sein, müssen neben den Honoraren für Sonderfachleute (zB Statiker) auch Kosten für die örtliche Bauaufsicht und den Baukoordinator eingeplant sein.

f) Einreichung und Polierplanung

Mit Freigabe durch den Auftraggeber kann die Einreichplanung starten. Neben der Erledigung des Behördenverfahrens sind erforderliche Ausführungspläne wie zB Polierplan und Elektroplan zu erstellen.
Wenn Sie zu diesem Zeitpunkt für Sie wichtige Details nicht festgelegt haben, dann werden diese nicht ausgeführt oder sie führen nachträglich zu Mehrkosten.

Folgende Fragen sollten überlegt sein

- ? *Wann erfolgt die Übergabe des mängelfreien, sanierten Objekts?*
- ? *Was passiert bei verspäteter Übergabe?*
- ? *Wurde ein Zahlungsplan festgelegt?*
- ? *Bis wann wird die Dokumentation (Bauarbeiten-Koordinationsgesetz) geliefert?*
- ? *Was passiert bei verspäteter Lieferung der Dokumentation?*
- ? *Wer macht die Gewährleistungsverfolgung zu welchem Preis?*
- ? *Gibt es weitere Kosten, die in den Projektkosten noch nicht inkludiert sind (zB Kauf von Strombezugsrechten, Einbindung des Objekts in das Schließsystem)?*
- ? *Wann sind die Vermarktungspläne fertig?*
- ? *Ab wann kann eine Besichtigung erfolgen?*

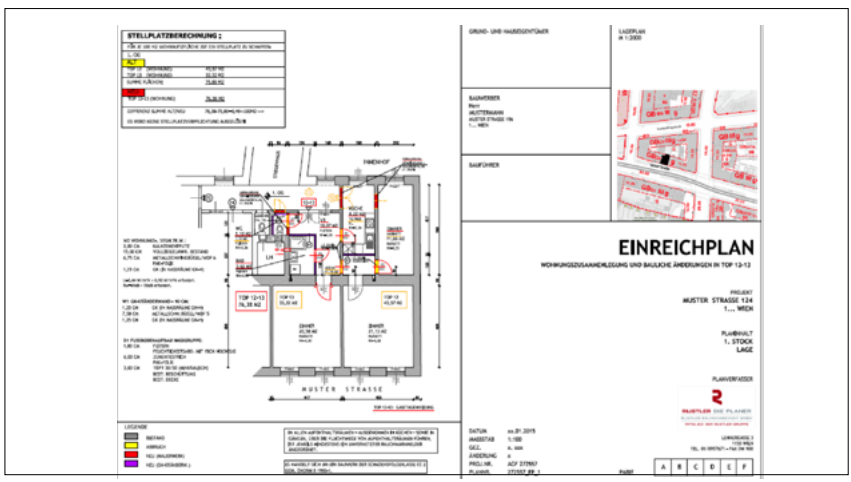


Abb. 6 Einreichplan

g) Entscheidung zur Durchführung

Sobald alle behördlichen Erfordernisse für den Baubeginn vorliegen (zB Bauanzeige, vereinfachtes Bewilligungsverfahren oder Vorliegen des genehmigten Baubescheids) hat der Auftraggeber unmittelbar vor der Anzeige des Baubeginns und dem Start der Sanierung vor Ort noch die letzte Möglichkeit, zwei kapitale Fehler zu begehen:

- Haben Sie im Sinne des Bauarbeiten-Koordinationsgesetzes einen Planungs- und Baukoordinator oder zumindest einen Projektleiter formell bestellt? Wenn nein, laufen Sie Gefahr, als verantwortlicher Bauherr bei einem Personenschaden auf der Baustelle strafrechtlich zur Verantwortung gezogen zu werden. Sicherheitsmängel auf der Baustelle könnten in diesem Fall zu einer Verurteilung des Bauherrn wegen fahrlässiger Tötung führen.
- Haben Sie eine Bauwesen- und Bauherrnhaftpflichtversicherung für das Projekt abgeschlossen? Diese Versicherungen sind vor Baubeginn abzuschließen. Im Extremfall könnte der Nichtabschluss dieser Versicherungen teurer kommen als das gesamte Sanierungsprojekt.

Andere Versäumnisse führen nur mehr zu kleineren Fehlern. Ohne konkrete Festlegungen werden vertragskonform zB alte Messingbeschläge oder bemalte Türverglasungen entsorgt, oder erfolgt die Fliesenverlegung nach den künstlerischen Vorstellungen eines kreativen Fliesenlegers. Farbliche Wünsche sind rechtzeitig bekanntzugeben, am besten mit Bemusterung.

Wie bereits ausgeführt: Die meisten Unstimmigkeiten, ob über Mehr-/Minderkosten, Ausstattungsänderungen oder bauliche Änderungen, entstehen durch unterschiedliche Wahrnehmung. Es sollte keine kosten- und ausstattungsrelevanten Änderungen ohne schriftliche Dokumentation geben. (»Herr X« hat zugesagt …; »kann mich nicht erinnern«, »hab ich so nicht verstanden«, »geredet wird viel, steht so nicht im Auftrag«, »habe gesagt, das kostet aber mehr«).

Im optimalen Fall erfolgen die Arbeiten nach dem Bauzeitenplan, alle Behördenerfordernisse sind vom Bauprojektmanager erledigt (Baubeginnanzeige), als Baustellenkoordinator sorgt er für eine ordentliche Baustelle, die örtliche Bauaufsicht dokumentiert alles Interessante, wie insbesondere auch die Trittschalldämmung, die Feuchtigkeitsisolierung im Bad und koordiniert die Abfolge und das Zusammenwirken der Professionisten und es gibt keine Auffassungsunterschiede und eine gute Zusammenarbeit zwischen den tätigen Experten.

Damit trotz guter Sanierungsarbeiten keine Verspätung bei der Vermietung eintritt, sollte auch folgendes bedacht werden:

- Türeingangsschlösser (bei Hausverwaltung) vorbestellen
- Rauchfangkehrerbefund rechtzeitig einholen
- Gaskommission bestellen

- E-Befund erstellen, allenfalls Zähleranmeldung nicht vergessen
- Vermarktungsplan
- Gebrauchsanleitungen

h) Weitere Projektbeteiligte im Gesamthaus

Folgende Angelegenheiten sind im Zuge des Projekts vorzüglich von der örtlichen Bauaufsicht (übt innerhalb der Baustelle das Hausrecht aus) gemeinsam mit dem Management des Gesamthauses (mit der Hausverwaltung) abzuwickeln und sollte die laufende gegenseitige Information über alle die Ruhe, die Sauberkeit und die Sicherheit des Hauses betreffenden Angelegenheiten erfolgen.

- Beweissicherung im Stiegenhaus und in vielleicht betroffenen Mietobjekten
- Kommunikation mit den Nachbarmietern (besonders wichtig bei hochpreisigen Mietobjekten und drohenden Mietzinsminderungsansprüchen)
- Kommunikation mit dem Reinigungsunternehmen
- Allenfalls Information der Hausverwaltung des Nachbarobjekts
- Einhaltung der Haustorsperre
- Übernahme des mängelfreien Objekts
- Kontakt mit dem Immobilienmakler
- Prüfung der Vollständigkeit und Übernahme der Mappe mit der Dokumentation (wie insbesondere E-Befund, Fertigstellungsanzeige, vidierte Konsenspläne, Heizlastberechnung, Druckprüfprotokoll, Bestätigung der ordnungsgemäßen Abdichtungsarbeiten, allenfalls Bedienungsanleitungen, Garantiescheine, Unterlage für spätere Arbeiten gemäß Bauarbeiten-Koordinationsgesetz).

Bei Wohnungssanierungen sollte die gemeinsame Vergabe von Planung und örtlicher Bauaufsicht überlegt werden. Wenn der Experte, welcher alle Sanierungsdetails mit dem Auftraggeber festgelegt und die Kosten ermittelt hat, auch für die örtliche Vertretung der Interessen des Bauherrn und die Überwachung der Ausführung (= örtliche Bauaufsicht) zuständig ist, gibt es für den Auftraggeber EINEN Verantwortlichen, der über alles informiert ist und für die ordentliche Umsetzung der Arbeiten sorgt. Es gibt weniger Bedarf an Wissens- und Informationsaustausch und weniger Möglichkeiten von Missverständnissen zwischen den einzelnen Projektbeteiligten.

i) Gewährleistungsverfolgung

Da die Gewährleistungsverfolgung nicht automatisch mit den Baubetreuungsleistungen mitbeauftragt ist, sollte spätestens bei Übergabe des Objekts nach Sanierung festgelegt sein, wer zu welchen Konditionen zur Mängelverfolgung zuständig ist. Diese Dienstleistung endet in der Regel mit Ablauf der dreijähri-

gen Gewährleistungsfrist, vorheriger Objektbegehung und Schlussbericht über Mängelfreiheit.

2. Arbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses

Wir möchten Ihnen als Eigentümer eines Hauses hier nun eine kurze Anleitung geben, was Sie bei der Sanierung der allgemeinen Teile Ihres Gebäudes beachten müssen, damit einerseits ein möglichst wirtschaftlicher Ablauf der Arbeiten sichergestellt und andererseits die Sicherheit für Leib und Leben gegeben ist.

Außenhaut des Gebäudes

➔ Fassade / Feuermauern
- lose Putzteile
- Beschädigungen an den Gesimsen
- hohle Stellen

➔ Fenster
- Gängigkeit der Beschlagsteile
- kaputte Glasteile
- Zustand Rahmen/Stock/Flügel

➔ Dach
- lose bzw. fehlende Dachziegel
- Zustand Dachstuhl
- Zustand bzw. Schäden an der Verblechung/Rinnen/Fallrohre
- Blitzschutz
- Schneefangeinrichtung
- Kaminköpfe

Eingangsbereich/Stiegenhaus
- Bodenbelag: Stolperfallen/Unebenheiten/Schwellen
- Haus-/Hoftor versperrbar
- Gegensprechanlage funktioniert
- Zustand Stiegen
- loser Handlauf
- Steigstränge Elektro bzw. HKLS entsprechen den gesetzlichen Vorschriften
- lose Putzteile
- Risse an Wänden bzw. Decken
- Absturzsicherungen bei Fenstern vorhanden
- Brandrauchentlüftung Stiegenhaus

Innenhof

- Bodenbelag: Stolperfallen/Unebenheiten/Schwellen
- Entwässerung
- Ausreichende Beleuchtung

Keller

- Bodenbelag: Stolperfallen/Unebenheiten/Schwellen
- Ausreichende Beleuchtung
- Ausreichende Querdurchlüftung vorhanden
- Durchfeuchtung der Außenwände

a) Vorbereitung

Zunächst sollten Sie sich über eine Reihe von Fragen Gewissheit verschaffen:

- Was habe ich in Zukunft mit dem Objekt vor?
- In welchem bautechnischen Zustand befindet sich das Objekt?
- Welche Lage hat mein Gebäude?
- Befinden sich überwiegend Wohnungen in dem Gebäude oder sind überwiegend Büros und Geschäfte vorhanden?
- Wie ist die aktuelle Ertragslage?

Wie auch bei den Wohnungssanierungen ist zu entscheiden, ob und in welchem Umfang eine Objektsanierung zweckmäßig ist. Dafür sollten auch alle relevanten Informationen, welche zB bei der Hausverwaltung oder beim Eigentümer aufliegen, zusammengestellt werden.

Das sind insbesondere

- baurelevante Informationen der Hausverwaltung
- Konsenspläne, falls vorhanden
- Widmung des Objekts
- Nachbarobjekte
- Energieausweis
- Informationen über bereits in den letzten Jahren durchgeführte Arbeiten am Objekt
- Befunde (Elektrobefund, Gasbefund, Kaminbefunde, Kanalbefund)

Entweder selbst oder mit einem Auftrag für die Vorbereitungsarbeiten und einer zugehörigen Vollmacht sind dann fehlende (behördliche) Unterlagen auszuheben, das Objekt zu besichtigen und eventuell (abhängig vom Sanierungsumfang) eine Bestandsaufnahme durchzuführen.

Bei der Objektbegehung bzw. Bestandsaufnahme ist vor allem auf folgende Details zu achten:

Fassade

- In welchem Zustand befindet sich der Fassadenputz?
- Sind Schäden durch Feuchtigkeit an der Fassade sichtbar oder sind durch ein schadhaftes Dach oder eine mangelhafte Verblechung oder durch beschädigte Fallrohre Schäden an der Fassade sichtbar?
- In welchem Zustand befinden sich die Feuermauern?

Dach/Dachboden

- Wie ist der Allgemeinzustand der Dachdeckung? Ist sie schadhaft, fehlt der Innenverstrich, sind die Dachziegel vermoost, sind Abblätterungen sichtbar? An wie vielen Stellen tritt Niederschlagswasser ein? Ist es sinnvoll, die Dachdeckung noch instandzusetzen oder sind bereits so viele Schäden sichtbar, dass eine Neueindeckung wirtschaftlicher ist?
- Ist ein Flachdach vorhanden? Wie sieht es aus – gibt es sichtbare Nässeeintritte an der Deckenuntersicht?
- Ist die Dachstuhlkonstruktion morsch, die auf Feuchtigkeitseintritt einer schadhaften Dachdeckung zurückzuführen sind. Sind im Bereich der Dachlattung schadhafte Stellen sichtbar?
- In welchem Zustand ist die Bodenrinne? Ist die Abdeckung noch in Ordnung, stimmt das Gefälle, sind in den letzten Monaten Wasserschäden aufgetreten? Sind die Bundtramübergänge vorhanden?
- Ist das Dachbodenpflaster eben oder sind bereits Löcher vorhanden – besteht dadurch Sturzgefahr?
- Ist die Verblechung in Ordnung? Sind Roststellen sichtbar oder finden sich bereits Löcher in der Verblechung? Wie ist der Anstrich? Ist dieser noch vorhanden oder sind nur mehr Fragmente zu sehen? Ist ein Schneeschutz vorhanden?
- Sind die Kaminköpfe in Ordnung?

Fenster

- In welchem Zustand sind die Fenster?
- Lassen sich allfällige Schäden reparieren oder müssen die Fenster neu hergestellt werden?
- Ist der Anstrich zumindest teilweise noch vorhanden?
- Sind die Fenster nach außen aufgehend oder nach innen?
- Sind teilweise bereits Kunststofffenster vorhanden?

- Ist es sinnvoll, die vorhandenen Kunststofffenster zu belassen und auch die restlichen Holzfenster gegen Kunststofffenster auszutauschen?

Stiegenhaus/Eingang/Einfahrt

- In welchem Zustand ist das Stiegenhaus?
- Sind Schäden durch Feuchtigkeit im Bereich der Einfahrt sichtbar?
- Zeigen sich Feuchtigkeitsschäden durch Rohrgebrechen an Abfallrohren oder Wasserleitungsrohren? Schäden durch Rohrgebrechen werden in der Regel von der Versicherung abgedeckt und sollten deshalb gesondert angeboten werden.
- In welchem Zustand befindet sich das Gangpflaster?
- In welchem Zustand befinden sich die Stufen?
- In welchem Zustand befinden sich die Elektro- und Gasinstallationen? Sind diese ausreichend dimensioniert?
- Gibt es für das Objekt bereits einen Telekabelanschluss?
- Kontrollieren Sie das Geländer und den Handlauf auf Schäden. Als Hauseigentümer können Sie zur Verantwortung gezogen werden, wenn durch ein schadhaftes Geländer oder schadhaftes Pflaster eine Person zu Sturz kommt.

„ ACHTUNG

Achten Sie darauf, dass eventuell vorhandene Lichthöfe und Lichtschächte kontrolliert werden. Solche werden häufig übersehen. Zusätzlich sollte kontrolliert werden, ob ein Hofablauf vorhanden ist.

Nach erfolgter Begehung und Aufnahme des Objektes kann ein Sanierungskonzept inklusive Grobkostenschätzung ausgearbeitet werden.

b) Grundsatzentscheidung

Sie müssen nun entscheiden, ob Sie eine Gesamtsanierung machen oder in welcher Reihenfolge Sie Einzelmaßnahmen durchführen. Sinnvollerweise wird mit der Sanierung des Daches begonnen. Hier ist zu beachten, dass die Dachdeckung, die Dachverblechung und die Kaminköpfe gemeinsam saniert werden sollten, da bei einer getrennten Durchführung dieser drei Gewerke jedes Mal zusätzliche Kosten entstehen.

„ TIPP

Bevor Sie sich für eine Dachsanierung entscheiden, ist zu prüfen ob ein Dachgeschoßausbau möglich bzw. nachhaltig zweckmäßig ist. (siehe dazu Kapitel 3. Dachgeschoßausbau)

Sollte eine Trockenlegung erforderlich sein, wird sie sinnvollerweise vor der Fassadensanierung durchgeführt, denn die im Mauerwerk vorhandene Feuchtigkeit braucht Monate, um aus dem Mauerwerk zu entweichen. Erst nach Abschluss dieses Vorganges ist es sinnvoll, die Fassaden zu sanieren. Die restlichen Arbeiten sollten nach dem Grad ihrer Notwendigkeit durchgeführt werden.
Im Zuge einer Objektsanierung ist auch zu prüfen, ob ein Aufzugseinbau sinnvoll erscheint.

Der Aufzugseinbau ist an verschiedenen Stellen möglich. Auf eine behindertengerechte Ausführung und barrierefreier Zugang ist zu achten. Die einfachste Lösung ist es, im Spindelbereich des Stiegenhauses einen Stahlschacht zu errichten. Der Spindelbereich muss allerdings für die Ausführung eines behindertengerechten Aufzugs eine Mindestgröße von 1,30 x 1,60 m haben. Ein behindertengerechter Aufzug hat zumindest ein Kabineninnenmaß von 1,10 x 1,40 m. Für Aufzüge mit Übereckladung beträgt das Kabineninnenmaß 1,50 x 1,50 m. Eine andere Lösung wäre, den Bereich der Gang-WCs für den Aufzugsschacht zu benützen. Allerdings ist das nur möglich, wenn alle Gang-WCs unbenützt sind und bereits alle Wohnungen WCs eingebaut haben. Durch das Entfernen der vorhandenen Decken erhält man einen Aufzugsschacht.

Eine weitere Möglichkeit besteht darin, an der Hof- oder Lichthoffassade einen Aufzugsschacht zu errichten. In diesem Fall kann man den Schacht mauern oder einen Stahlschacht errichten. Es sollte vorher die Anzahl der Einstiegsstellen überlegt werden. Es ist preisgünstiger, im Zuge des Aufzugseinbaues eine Einstiegsstelle im Dachboden vorzubereiten, wenn man die Absicht hat, in den nächsten Jahren einen Dachgeschoßausbau durchzuführen.
Im Zuge eines Aufzugseinbaus ist auch zu prüfen, ob die Elektrosteigleitung ausreichend dimensioniert ist.

c) Festlegung Details und Standards

Liegen die erforderlichen Entscheidungsgrundlagen (Sanierungskonzept und Grobkostenschätzung) vor, werden die Ausführungsdetails und der Ausführungsstandard der geplanten Sanierung gemeinsam mit dem Eigentümer abgestimmt. Dafür sollen entsprechende Ausführungsvorschläge bzw. Farb- und Produktmuster vorgelegt werden. Sind diese definiert und vom Eigentümer schriftlich frei gegeben, wird mit der Kostenermittlung begonnen.

d) Kostenermittlung

Nach erfolgter Abstimmung, welche Arbeiten durchgeführt werden sollen, ist zu überlegen, welche Unternehmen Sie mit diesen Arbeiten betrauen wollen. Manche Hauseigentümer haben bereits Unternehmen, die in ihrem Haus tätig sind, andere werden die Sanierung generell mit fremden Unternehmen durch-

führen lassen. Bei fremden Unternehmen sollten Sie sich allerdings vorher Referenzprojekte geben lassen bzw. deren Bonität prüfen.

TIPP

Lassen Sie sich von Ihrem beauftragten Experten ebenfalls Vorschläge für Unternehmen (mindestens 3 pro Gewerk) vorlegen, da dieser meist langjährige Erfahrung in der Zusammenarbeit besitzt.

Auf diesen Grundlagen sind vom beauftragten Experten Ausschreibungen (entweder positionsweise oder funktionale Leistungsbeschreibung) zu erstellen und die Angebote (mind. 3 pro Gewerk) einzuholen.

Gemeinsam mit der genehmigten Ausstattungs- und Ausführungsqualität sowie den Angeboten für die Bauleistungen und für allenfalls erforderliche Sonderfachleute sind die Details festgeschrieben.

Um den Bestbieter zu ermitteln ist eine vertiefte Angebotsprüfung durchzuführen. Im Anschluss sind Preisverhandlungsgespräche zu führen, um die letzten Ausführungsdetails bzw. Rahmenbedingungen (Baubeginn, Bauzeit, Zwischentermine, Zahlungsbedingungen, …) zu klären.

Dem Auftraggeber wird ein Vergabevorschlag übermittelt, der sämtliche Bestbieter der einzelnen Gewerke inklusive der ausverhandelten Konditionen beinhaltet.

e) Einreichung und Polierpläne

Mit Freigabe durch den Auftraggeber kann die Planung, wenn erforderlich die Einreichplanung, starten. Neben der Erledigung des Behördenverfahrens sind erforderliche Ausführungspläne wie zB Polierplan und Elektroplan zu erstellen.

Bei jeder Sanierung sind die baurechtlichen Gesetze und Richtlinien zu beachten. Wenn Sie einen Aufzugsschacht im Hof errichten, benötigen Sie eine Baubewilligung. Für den Fall, dass Sie im Hof Pkw-Stellplätze errichten möchten, benötigen Sie ebenfalls eine Baubewilligung.

Prüfen Sie, ob sich Ihr Objekt in einer Schutzzone befindet. Sie erhalten diese Information beim zuständigen Magistrat. Die Schutzzone wird im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ausgewiesen. Wichtig für Sie ist, dass es sich hier um das Stadtbild und das äußere Erscheinungsbild der Objekte handelt. Sie haben nicht die Möglichkeit, Ihre Fassadengestaltung nach eigenem Gutdünken durchzuführen, sondern benötigen die Zustimmung der entsprechenden Behörde.

TIPP

Bitte informieren Sie sich über bewilligungspflichtige Baumaßnahmen im Vorfeld bzw. fragen Sie Ihren zuständigen Experten.

Wie auch bei allen anderen Sanierungen, sollten folgende Details im Zuge der Beauftragung der ausführenden Unternehmen fixiert werden:

- Wann erfolgt die Übergabe des mängelfreien sanierten Objekts?
- Was passiert bei verspäteter Übergabe?
- Wie ist der Zahlungsplan?
- Bis wann wird die Dokumentation (Bauarbeiten-Koordinationsgesetz) geliefert?
- Was passiert bei verspäteter Lieferung der Dokumentation?
- Wer macht die Gewährleistungsverfolgung zu welchem Preis?
- Gibt es weitere Kosten, die in den Projektkosten noch nicht inkludiert sind?

f) Entscheidung zur Durchführung

Auch hier können, wie bei den Wohnungssanierungen ausgeführt, die gleichen Fehler gemacht werden, die an dieser Stelle nochmals erwähnt werden:

- Haben Sie im Sinne des Bauarbeiten-Koordinationsgesetzes einen Planungs- und Baukoordinator oder zumindest einen Projektleiter formell bestellt?
- Haben Sie eine Bauwesen- und Bauherrnhaftpflichtversicherung für das Projekt abgeschlossen?

Im optimalen Fall erfolgen die Arbeiten nach dem Bauzeitenplan, alle Behördenerfordernisse sind vom Bauprojektmanager erledigt (zB Baubeginnsanzeige), als Baustellenkoordinator sorgt er für eine ordentliche Baustelle, die örtliche Bauaufsicht dokumentiert alles Interessante und koordiniert die Abfolge und das Zusammenwirken der Professionisten und es gibt keine Auffassungsunterschiede und eine gute Zusammenarbeit zwischen den tätigen Fachleuten.

g) Weitere Projektbeteiligte im Gesamthaus

Hier gilt Gleiches wie bei der Sanierung von Wohnungen:

- Beweissicherung im Stiegenhaus und in vielleicht betroffenen Mietobjekten
- Kommunikation mit den Nachbarmietern (besonders wichtig bei hochpreisigen Mietobjekten und drohenden Mietzinsminderungsansprüchen)
- Kommunikation mit dem Reinigungsunternehmen
- Allenfalls Information der Hausverwaltung des Nachbarobjekts
- Einhaltung der Haustorsperre
- Übernahme des mängelfreien Objekts namens des Bauherrn
- Prüfung der Vollständigkeit und Übernahme der Mappe mit der Dokumentation (wie insbesondere E-Befund, Fertigstellungsanzeige, vidierte Konsenspläne, allenfalls Bedienungsanleitungen, Garantiescheine, Unterlage für spätere Arbeiten gemäß Bauarbeiten-Koordinationsgesetz).

Auch bei Objektsanierungen sollte die gemeinsame Vergabe von Planung und örtlicher Bauaufsicht überlegt werden.

h) Gewährleistungsverfolgung

Da die Gewährleistungsverfolgung nicht automatisch mit den Baubetreuungsleistungen mitbeauftragt ist, muss spätestens bei Übergabe des Objekts nach Sanierung festgelegt sein, wer zu welchen Konditionen zur Mängelverfolgung zuständig ist.

i) Exkurs: ÖNORM B1300 – Sicherheitsüberprüfungen von Wohngebäuden

Dass Eigentümer Ihre Liegenschaften entweder selbst oder durch den bestellten Hausverwalter zu kontrollieren und auf mögliche Gefährdungen wie zB Sturzgefahr zu achten haben, ist hinlänglich bekannt.

Ende 2012 wurde vom Österreichischen Normungsinstitut eine neue ÖNORM herausgegeben, die genau diese Aufgaben des Eigentümers konkretisiert und erweitert. Dies ist in der Norm ÖNORM B1300, welche neben dem Geltungsbereich (alle Häuser, in denen sich zumindest eine Wohnung befindet) und vor allem eine zehn Seiten lange Checkliste enthält, welche Bauteile bzw. Anlagen zu prüfen und zu dokumentieren sind.

Beispielhaft sei hier angeführt:

- Kontrolle der Dacheindeckung samt Dachverblechungen, aller Kamine und Lüftungsköpfe sowie Schneefangeinrichtungen
- Kontrolle der Höhe von Handläufen und Absturzsicherheit von Geländern sowie der Parapethöhen in Stiegenhäusern
- Kontrolle, ob Abdeckungen entsprechend sicher befahrbar bzw. begehbar sind
- Kontrolle, ob Brandabschnitte und Brandschutztüren entsprechend ausgeführt sind

Eine solche ÖNORM ist zwar kein Gesetz, stellt aber nach der Rechtsprechung den Stand der Technik dar, nach welchem ein Eigentümer seine Liegenschaften zu prüfen hat, ansonsten bei Unfällen nicht nur Schadenersatzansprüche sondern auch strafrechtliche Konsequenzen drohen.

3. Dachgeschoßausbauten

Der nicht ausgebaute Dachboden hat in den letzten Jahren einen bemerkenswerten Wandel vollzogen. Nicht nur aus der Sicht des Eigentümers ist er vom ungenutzten Trockenraum zum begehrten Wohnraum geworden.
Er ist die Antwort auf immer knapper werdendes Bauland und vermittelt zugleich ein Wohnerlebnis der besonderen Art.

a) Vorbereitung

Wie auch bei den bereits erwähnten Sanierungen ist zu entscheiden, ob und in welchem Umfang ein Dachgeschoßausbau zweckmäßig ist. Dafür sollten alle relevanten Informationen, welche zB bei der Hausverwaltung oder beim Eigentümer aufliegen, zusammengestellt werden.

Das sind insbesondere

- baurelevante Informationen der Hausverwaltung
- Konsenspläne über das gesamte Objekt
- Widmung des Objekts
- Nachbarobjekte
- Energieausweis
- Informationen über bereits in den letzten Jahren durchgeführte Arbeiten am Objekt
- Befunde (Elektrobefund, Gasbefund, Kaminbefunde, Kanalbefund)
- Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen
- Ist der Rohdachboden bestandsfrei? (vermietete Flächen im Rohdachboden)

Entweder selbst oder mit einem Auftrag für die Vorbereitungsarbeiten und einer zugehörigen Vollmacht sind dann fehlende (behördliche) Unterlagen auszuheben, das Objekt zu besichtigen und eine Bestandsaufnahme durchzuführen.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme werden zusätzliche Maßnahmen bzw. Untersuchungen erörtert (zB Untersuchung durch Holzinstitut bei schadhaften Holzteilen).

Vor Inangriffnahme eines Dachgeschoßausbaus sind die Zuständigkeiten allfälliger Sonderfachleute (zB Statiker, Bauphysiker,…) zu klären. Grenzen Sie diese unter Einbindung aller Beauftragten klar voneinander ab und beginnen Sie erst, wenn alle Unklarheiten beseitigt sind.

Dazu werden in der Regel folgende Fachleuchte beigezogen:

Bauprojektmanager

Der Bauprojektmanager ist mit der Erstellung der Aufbau- und Ablauforganisation für alle Projektbeteiligten zuständig und somit der direkte Ansprechpartner des Eigentümers bzw. Bauherrn. Er hat dafür Sorge zu tragen, dass die Vorgaben hinsichtlich Qualität, Kosten und Termine eingehalten werden.

Professionelles Baumanagement kennt das 3-Säulen-Modell als Maßstab des Projekterfolges:

Qualität – Kosten – Termine

Das Bauprojektmanagement umfasst im weiteren Sinne die Leistungsbilder:

- Projektsteuerung
- Örtliche Bauaufsicht
- Begleitende Kontrolle
- Ausschreibung, Vertrags- und Vergabewesen

Architekt

Der Architekt ist in der Regel vom Beginn an in das Projekt eingebunden und erstellt die Projektstudie, in weiterer Folge die Entwurfs-, Einreich-, Polier- und Detailplanung.

Statiker

Der Statiker erstellt in der Planungsphase sämtliche Unterlagen für die Einreichung (siehe dazu *Exkurs: Der Ingenieurbefund*) und führt die konstruktiven Bemessungen, die Ausführungspläne (Schalungs- und Bewehrungspläne) und die örtlichen Kontrollen und Freigaben für die Ausführung des Dachgeschoßausbaus durch.

Bauphysiker

Der Bauphysiker erstellt den erforderlichen Energieausweis und berechnet die Dimensionierungen der Bauteilaufbauten (Wände, Decken, Dächer) in Bezug auf Wärme-, Schall- und Brandschutz.

Geometer

Der Geometer ist für die Vermessung des Objektes erforderlich. Im Zuge eines Dachgeschoßausbaus sind vor allem die exakten Gebäudeabmessungen (Höhe, Breite und Länge) sowie die Lage der bestehenden Kamine für eine zukünftige Planung von enormer Bedeutung.

Fachplaner für Haustechnik

Der Haustechnikplaner plant die haustechnischen Anlagen wie Heizungsanlage, Kühlanlagen, Solaranlage, Sanitärinstallationen, aber auch die Elektroinstallationen.

Prüfingenieur

In Zusammenarbeit mit dem Sachverständigen-Verband und der Wiener Archi-

tekten- und Ingenieurkammer wurde das Leistungsbild Prüfingenieur zusammengestellt. Seine Aufgaben umfassen die Überprüfung der Ausführung auf der Baustelle, die Vornahme von Beschauten, die Überprüfung der Baulichkeit auf lage- und höhenmäßige Übereinstimmung mit den Bauplänen sowie ist er dazu verpflichtet, Abweichungen von den bewilligten Bauplänen an die Baubehörde zu melden.

Planungs- und Baustellenkoordinator
Der Bauherr kann sich von der Verpflichtung zur Bestellung dieser Koordinatoren befreien, wenn er einen Projektleiter bestellt und diesem die Verpflichtung zur Koordinatorenbestellung auch tatsächlich übertragen hat. Das Gesetz sieht vor, dass dieselbe Person Planungs- und Baustellenkoordinator sein kann. Der Planungskoordinator ist zuständig für die Sicherheit und den Gesundheitsschutz in der Vorbereitungsphase des Bauprojektes. In der Ausführungsphase ist der Baustellenkoordinator für Sicherheits- und Gesundheitsschutz zu beauftragen. Seine Pflichten sind die Umsetzung der allgemeinen Grundsätze der Gefahrenverhütung gemäß Arbeitsschutzgesetz.

Bauführer
Der Bauführer muss für die Berufsausübung beziehungsweise zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt sein (zB Baumeister oder Bauunternehmen), er darf mit dem Prüfingenieur nicht ident sein und kein Dienst- oder Organschaftsverhältnis zu dieser Person haben. Er ist verantwortlich für die ordnungsgemäße Bauführung und für die Einhaltung der bewilligten Pläne und gesetzlichen Vorschriften.

Örtliche Bauaufsicht
Die technische und terminliche Koordination aller Lieferungen und Leistungen auf der Baustelle zählen gleichermaßen zu den Aufgaben einer zielgerichteten, proaktiven Bauaufsicht, wie laufende Qualitätsprüfungen der ausgeführten Leistungen, Aufmaßfeststellungen, detaillierte Rechnungsprüfungen und das begleitende Nachtragsmanagement.

Schon bei der Planung eines Dachbodenausbaues ist auf die Wohnqualität zu achten. Die Auswahl des Materials für die Verkleidung der Wand-, Decken- und Bodenflächen ist ein wichtiges Kriterium, denn die Art des Ausbaues definiert die Eigenschaften der Wohnräume in Hinblick auf Wohnklima, Schall- bzw. Brandschutz und dergleichen. Zu beachten ist, dass ein Dachgeschoßausbau aus baubehördlicher Sicht in der Regel nur bei Häusern, welche im originären Zustand sind, möglich ist. Sollten etwa durch Umbaumaßnahmen in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten Veränderungen am Tragwerk des Hauses vor-

genommen worden sein (Entfernung von Wänden, Türdurchbrüche und dgl.) so müssen diese vor Ausbau des Dachbodens rückgängig gemacht oder aber durch Kompensationsmaßnahmen wie den Einbau von Stahlrahmen oder ähnliche Verstärkungs- und Aussteifungsmaßnahmen ersetzt werden.

Für die Beurteilung der technischen Machbarkeit ist der Ingenieurbefund, welcher von einem befugten Ziviltechniker durchzuführen ist, einzuholen.

Exkurs: Der Ingenieurbefund

Das Merkblatt zur Wiener Bauordnung betreffend statische Vorbemessung sieht die Vorlage eines nachvollziehbaren Ingenieurbefundes als Erhebung des Istzustandes eines Gebäudes bei der Einreichung zur Baubewilligung vor. Dies soll u. a. verhindern, dass Dachgeschoßausbauten in hochwertiger Qualität in Gebäuden erfolgen, die innerhalb absehbarer Zeit nicht mehr standsicher bzw. gebrauchstauglich sein werden. Der Ingenieurbefund soll schematisch auf die folgenden Bereiche eingehen:

Fundierung, Mauerwerk, Mittelmauer-, Kamingruppen, Kaminmauerwerk im Dachgeschoß, Aussteifungssituation, Querschnittschwächungen, Decken, Dachstuhl und Gesimse.

Damit möglichst viele unterschiedliche Aspekte in die Planung einfließen, sollte der vollständige Informations- und Meinungsaustausch zwischen dem Eigentümer, dem Hausverwalter, dem Vermarkter sowie den für die Sanierung zuständigen Experten oder externen Planern erfolgen, um schlussendlich zu einem für den Auftraggeber zufriedenstellenden Abschluss der Vorbereitungsphase mit Grobkostenschätzung (siehe Musterermittlung) und einer Projektstudie (siehe Musterskizze) zu kommen.

Folgende Punkte bzw. Arbeiten sollten im Zuge der Projektstudie und Kostenschätzung abgeklärt bzw. durchgeführt werden:

- Für die Bestandsaufnahme (Gebäudehöhe- und breite, Lage der Kamine etc.) ist ein Geometer zu beauftragen. Damit ist gesichert, dass es während der Baumaßnahmen zu keinen bösen Überraschungen kommt.
- Welche Ausnutzbarkeit des Dachbodens in Bezug auf den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist möglich?
- Wird für die beabsichtigten Baumaßnahmen Nachbargrund beansprucht?
- Es sind die Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Gas) auf ihre Dimensionierung und Funktionstüchtigkeit von einer Fachfirma zu überprüfen.
- Es ist ein Rauchfangkehrerbefund einzuholen.
- Es ist zu prüfen, ob die behördlichen Auflagen des Brand- und Schallschutzes erfüllt werden können.
- Es ist zu prüfen, ob der für den Dachgeschoßausbau erforderliche Einbau des Aufzugs durchführbar ist.

- Sind Flächen für die erforderlichen Einlagerungsräume, Fahrradabstellplätze und sonstigen allgemeinen Räume gegeben.
- Steht das Objekt unter Denkmalschutz? Wenn ja, ist eine Bewilligung des Bundesdenkmalamtes einzuholen?

TIPP

Bereits im Zuge der Projektstudie sollte der Experte mit den zuständigen Behörden (insbesondere MA 37 – Baubehörde, Bundesdenkmalamt, MA 19 – Abteilung Architektur und Stadtgestaltung) Vorgespräche führen, um bereits im Vorfeld offene Fragen zu klären.

b) Grundsatzentscheidung des Auftraggebers

Die letztendliche Entscheidung, ob ein Dachgeschoßausbau durchgeführt werden soll, ist natürlich vom Auftraggeber zu treffen. Nach Vorliegen von Projektstudie, Grobkostenschätzung und Renditeberechnung, müssen notwendigerweise die Details über die Finanzierung und steuerlichen Konsequenzen geklärt werden. Erst dann kann die Grundsatzentscheidung für die Baumaßnahmen getroffen werden. Das Mitwirken ist für den Auftraggeber nicht mit den Unterschriften auf dem Projektmanagement-Vertrag und einer Vollmacht erledigt, ganz im Gegenteil. Je besser die Kommunikation zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer ist, umso schneller kommt man zu einem für beide Seiten zufriedenstellenden Ergebnis des Dachgeschoßausbaus.

c) Festlegung Details und Standards

Liegen die erforderlichen Entscheidungsgrundlagen (Projektstudie und Grobkostenschätzung) vor, werden die Ausführungsdetails und der Ausführungsstandard des geplanten Dachgeschoßausbaus gemeinsam mit dem Eigentümer abgestimmt. Dafür sollen von den Fachleuten entsprechende Ausführungsvorschläge bzw. Farb- und Produktmuster vorgelegt werden. Sind diese definiert und vom Eigentümer schriftlich frei gegeben, wird mit dem Entwurf und der Kostenschätzung begonnen.
Zu diesem Zeitpunkt können vor der Erstellung der Ausschreibung und der Einreichplanung auch noch Grundriss- und Ausstattungsdetails geändert und festgelegt werden.

d) Baubehördliche Genehmigung/Einreichplanung

Sind die Grundriss- und Ausstattungsdetails geklärt und auch die Kostenschätzung durch den Eigentümer freigegeben, kann mit der Einreichplanung begonnen und um die Baubewilligung angesucht werden.

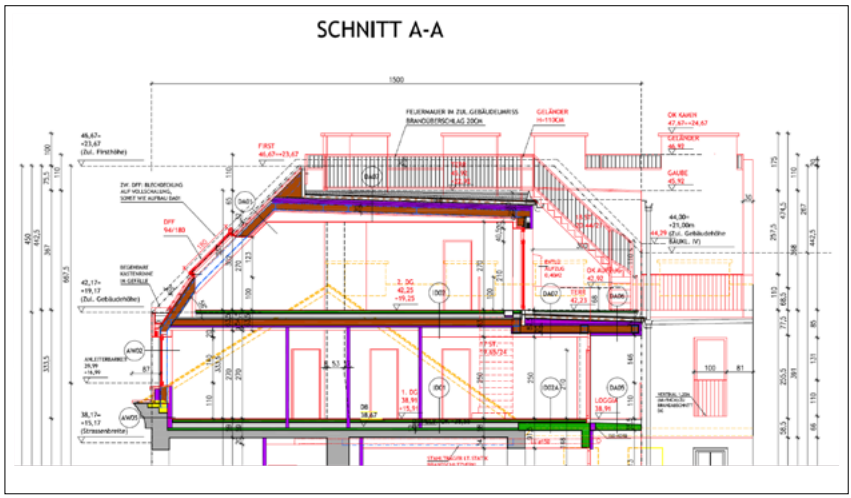


Abb. 7 Auszug einer Einreichplanung Dachgeschoßausbau

Die Einreichplanung wird in der Regel vom Architekten oder einem Planungsbüro durchgeführt. Zusätzlich zu den Bauplänen sind folgende Unterlagen laut Behörde für eine Baubewilligung erforderlich:

- Ansuchen um Baubewilligung
- Zustimmung der im Grundbuch eingetragenen Grundeigentümer bzw. Baurechtseigentümer durch Unterfertigung der Baupläne
- Ein Energieausweis (in elektronischer Form) und ein Nachweis über den Wärme- und Schallschutz
- Ein Nachweis über den Einsatz hocheffizienter alternativer Energieversorgungs- und Heizsysteme, wie zum Beispiel Fernwärme oder einer Wärmepumpe, beziehungsweise der Nachweis, dass der Einsatz technisch, ökologisch und wirtschaftlich nicht realisierbar ist
- Bei Neu-, Zu- oder Umbauten: Bestätigung des Planverfassers, dass die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens eingehalten werden.
- Nachvollziehbare Berechnung der Anliegerleistungen
- Nachweis über die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung
- Statische Vorbemessung einschließlich Fundierungskonzept
- Bestätigung über die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens.
- Nachweis der Verfügbarkeit einer ausreichenden Wassermenge zur Brandbekämpfung im Bauplan
- Standplätze für Müllgefäße sind im Plan einzutragen
- Erforderliche Unterlagen zur architektonischen Begutachtung der Abteilung Architektur und Stadtgestaltung (MA 19)

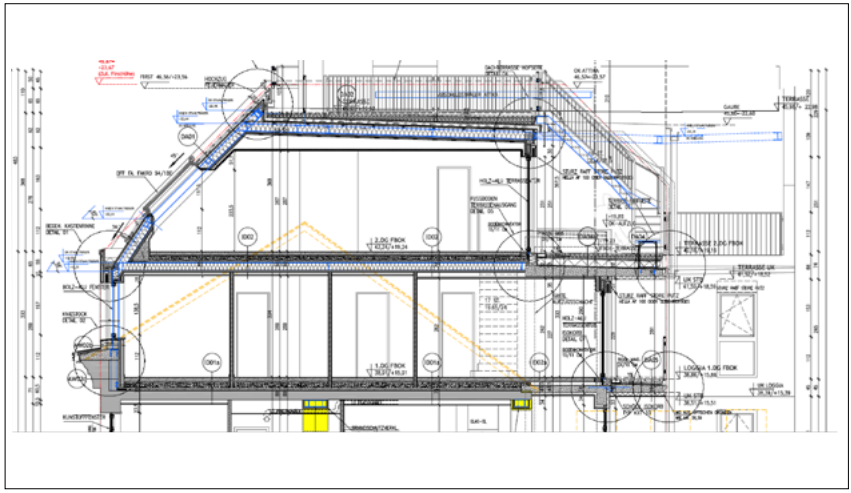


Abb. 7 Auszug einer Polierplanung Dachgeschoßausbau

Wird das eingereichte Bauvorhaben durch die jeweiligen Behörden genehmigt, kann nach Erlangen der rechtskräftigen Baubewilligung (14 Tage nach Erhalt des Bescheids oder sofort mittels Rechtsmittelverzicht) mit den Bauarbeiten begonnen werden. Die Dauer bis zum Bescheiderlaß richtet sich danach, ob alle Unterlagen vollständig und fristgerecht eingereicht wurden. In der Regel dauert ein Bewilligungsverfahren für einen Dachgeschoßausbau rund 6 Monate.

e) Polier- und Detailplanung/Kostenermittlung

Um die Zeit des Bewilligungsverfahrens zu nutzen, ist es ratsam, parallel mit der Polier- sowie Detailplanung und den erforderlichen Voruntersuchungen (zB Untersuchung der letzten Geschoßdecke nach holzschädigenden Pilzen) zu beginnen. Dazu sind, wie bereits erwähnt, die jeweiligen Sonderfachleute beizuziehen.

Auf dieser Planungsbasis sowie der bereits mit dem Eigentümer abgestimmten Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den Behördenauflagen werden die Kosten ermittelt. Für alle Leistungen sind Ausschreibungen mit Leistungsdefinitionen und Verträgen zu erstellen. Im Vergabeprozess müssen die Angebote bewertet und Vergabevorschläge als Grundlage für eine Zuschlagsentscheidung erstellt werden.

Dabei sind folgende Kriterien zu beachten und vom beauftragten Experten durchzuführen:

- Erstellung von funktionalen oder positionsweisen Leistungsverzeichnissen für Bauleistungen inkl. der dafür erforderlichen Massenermittlungen

- Vertragsberatung und -gestaltung samt Abstimmung mit vom Auftraggeber beauftragten Juristen
- Erstellung der Vergabebestimmungen samt maßgeschneiderter Bewertungskriterien zur Quantifizierung der Vergabeentscheidung
- Zusammenstellung der Ausschreibungsunterlagen für die auszuschreibenden Leistungsbereiche
- Durchführung der Ausschreibung und Einholung der Angebote
- Überprüfung und Bewertung der Angebote

f) Entscheidung zur Durchführung / Bauphase

Liegt eine rechtskräftige Baubewilligung vor, sind die Gesamtkosten für die Baumaßnahme bekannt und vom Eigentümer freigegeben, können die Verträge aufgesetzt und an die jeweiligen Unternehmen übersandt und mit dem Dachgeschoßausbau begonnen werden.

Wenn Sie zu diesem Zeitpunkt für Sie wichtige Details nicht festgelegt haben, dann bekommen Sie diese vielleicht nicht oder sie führen zu Mehrkosten. Folgendes sollte ebenfalls vor Baubeginn fixiert werden:

- Haben Sie eine Bauwesen- und Bauherrnhaftpflichtversicherung für das Projekt abgeschlossen? Diese Versicherungen sind vor Baubeginn abzuschließen.
- Wann erfolgt die Übergabe des mängelfreien Objekts?
- Wurde der erforderliche Baustellenkoordinator beauftragt?
- Ist der Bauzeitplan mit allen Projektbeteiligten abgestimmt?
- Was passiert bei verspäteter Übergabe?
- Wurde eine Pönale vereinbart?
- Wie ist der Zahlungsplan?
- Bis wann wird die Dokumentation (Bauarbeiten-Koordinationsgesetz) geliefert?
- Was passiert bei verspäteter Lieferung der Dokumentation?
- Wer macht die Gewährleistungsverfolgung zu welchem Preis?
- Gibt es weitere Kosten, die in den Projektkosten noch nicht inkludiert sind (zB Kauf von Strombezugsrechten, Einbindung des Objekts in das Schließsystem)?
- Wann sind die Vermarktungspläne fertig?
- Ab wann kann eine Besichtigung erfolgen?
- Wurde eine Beweissicherung im Stiegenhaus und in möglicherweise betroffenen Mietobjekten durchgeführt?
- Wurden die Mieter sowie die Nachbareigentümer über das Projekt informiert?
- Wurden bereits im Objekt tätige Unternehmen (zB Reinigungsfirma) informiert?

Um auch während der Bauphase, die in der Regel bei einem Dachgeschoßausbau ca. ein Jahr dauert, als Bauherr am letzten Stand zu sein, ist es unabdingbar von dem beauftragen Bauprojektmanager bzw. der örtlichen Bauaufsicht folgende Leistungen regelmäßig einzufordern:

- Koordination der bauausführenden Unternehmen auf der Baustelle, sowie aller Lieferungen und Leistungen mit dem Ziel des ungestörten Baubetriebes
- Direkte Verhandlungstätigkeit mit den ausführenden Unternehmen zur Abklärung der Einsatztermine und technischen Fragen der Ausführung
- Einberufung und Abhaltung von Baubesprechungen mit Protokollierung und Evidenzhaltung unerledigter Punkte bis zu deren Erledigung, einschließlich Versand der Protokolle an alle Projektbeteiligte
- Stichprobenartige Beaufsichtigung der ausführenden Unternehmen auf die Dauer deren Anwesenheit auf der Baustelle bis zum vertraglich vereinbarten Fertigstellungstermin
- Unverzügliche Information des Eigentümers bei Vorgängen, die eine Abweichung gegenüber den geplanten Kosten, Terminen oder Qualität zur Folge haben
- Erstellung und Überwachung eines Ausführungsterminplanes unter Beachtung der vertraglichen Terminvorgaben
- Feststellung aller Terminverzüge in der Bauausführung; Einleitung von Korrekturmaßnahmen außerhalb des »kritischen Weges«, soweit dies durch Forcierungsmaßnahmen ohne Vertragsänderung möglich ist
- Qualitätskontrolle der Bauausführung dem Augenschein nach, auf Übereinstimmung mit den Gesetzen, behördlichen Vorschreibungen, Plänen, Leistungsverzeichnissen; Stichprobenartige Kontrolle der Materialien, der Verarbeitungsqualität, der Maßgenauigkeit und der Einhaltung technischer Regeln; Abweichungen sind zu rügen und Verbesserungen zu fordern. Bei nicht erfolgten oder nicht möglichen Verbesserungen ist eine Entgeltminderung als Grundlage der Zahlungsfreigabe festzulegen
- Überprüfung der Aufmaßunterlagen der ausführenden Firmen in nachvollziehbarer Form nach Naturmaß bzw. Planmaßen als Grundlage für die Rechnungsprüfung inklusive Überprüfung der Aufmaße und Zuordnung zum Auftragsleistungsverzeichnis
- Überprüfung der Rechnungen auf formale und rechnerische Richtigkeit zur Ermittlung der anerkannten Leistung; Durchführung von Rechnungskorrekturen und Mängelrügen; Sachliche Rechnungsprüfung der anerkannten Leistung unter Berücksichtigung von Einbehalten und Abzügen für Bauschäden und Qualitätsmängel

- Einholung von Nachtrags- und Zusatzanboten für Leistungen, die nicht gemäß Auftragsleistungsverzeichnis abzurechnen sind sowie deren Prüfung und Freigabe
- Durchführung der förmlichen Übernahme der Bauleistungen unter Mitwirkung aller an der Planung und Bauüberwachung fachlich Beteiligten (Sonderfachleuten) mit Festlegung von Mängel und Gewährleistungsfristen.; Erstellung eines Übernahmeprotokolls
- Erstellung einer Endabrechnung nach Abschluss der Bauleistungen
- Ersatzvornahme und Entgeltminderung; Beaufsichtigung der Verbesserungsleistungen der bei Qualitätskontrollen festgestellten und gerügten Abweichungen von Vertragsleistungen ausführender Unternehmen bis zur Erfüllung deren Vertragsleistungen; bei nicht gegebener Verbesserung erforderlichenfalls Einleitung der Ersatzvornahme, bei nicht möglicher Verbesserung Festlegung einer Entgeltminderung als Grundlage der Zahlungsfreigabe
- Einholen und Übergabe aller Dokumentationen wie Bedienungs- und Reinigungsanleitungen, Prüfberichte, etc. an den Auftraggeber

Auf eine gute Planung und Dokumentation des Bauablaufes ist hier besonders zu achten, um die Kosten-, Zeit- und Qualitätsvorgaben erfüllen zu können.

WICHTIG

Die Beendigung der Baumaßnahmen ist der Baubehörde anzuzeigen und es ist um die Erteilung der Benützungsbewilligung gleichzeitig mit der Fertigstellungsanzeige anzusuchen. Bestandsobjekte dürfen erst ab Erteilung der Benützungsbewilligung genutzt (zB vermietet) werden.

g) Gewährleistungsverfolgung

Da, wie auch bei den zuvor erwähnten Bauprojekten, die Gewährleistungsverfolgung nicht automatisch mit den Baubetreuungsleistungen mitbeauftragt ist, sollte spätestens bei Übergabe des Objekts nach Sanierung festgelegt sein, wer zu welchen Konditionen zur Mängelverfolgung zuständig ist. Diese Dienstleistung endet in der Regel mit Ablauf der dreijährigen Gewährleistungsfrist, vorheriger Objektbegehung und Schlussbericht über Mängelfreiheit.

RUSTLER DIE PLANER

RUSTLER BAUMANAGEMENT GMBH

MITGLIED DER RUSTLER GRUPPE

DATENBLATT - Sanierung Bestandsobjekte (5.3.1)

Kategorie - Qualität: Exklusiv ☐ Premium ☐ Basic ☐

inkl. diverse AZ auf Qualität: Exklusiv ☐ Premium ☐

Kategorie - Qualität: Klassik high ☐ Klassik standard ☐ Modern high ☐

Adresse: Teamleiter:

Projektnummer: Projektleiter:

Team: Referent HV: Datum:

Herstellung	Instandhaltung	Instandsetzung

A) BEDARFSERHEBUNG (ERSTGESPRÄCH):

A.1.) PROJEKTSPEZIFISCHE DATEN

- Muß bei den Umbauarbeiten auf Mieter (Kindergarten, Ärzte, etc.) Rücksicht genommen werden? JA/NEIN
- Wird eine steuerliche Optimierung gewünscht (wird im Bedarfsfall vor Ort mit dem AG festgelegt!) JA/NEIN
- Reserve: soll ausgeschöpft werden? (Verbesserungen, etc.) JA/NEIN
- Gültiger Konsensplan
- Ausführung als ÖBA / GÜ

Qualitätstandard festlegen:

- Kellerabteil wird bei der Sanierung berücksichtigt? JA/NEIN
- Trockenlegung erforderlich?, JA/NEIN
- Steigleitungsverstärkung, JA/NEIN
- wird RIMT zum Termin wegen Entwurfsabstimmung benöt JA/NEIN
- Widmungsänderung JA/NEIN

Brandschutz: JA/NEIN -> siehe Pkt 8.3.3

Belichtung:

Schallschutz:

Fluchtweg:

- Stellplatzverpflichtung JA/NEIN
- Lage im Objekt:
- Fenster strassenseitig JA/NEIN

-HMZ bisher €/m² _____

-HMZ nach Umbau ca. €/m² _____

Konsenswidmung MA 37 des Objekts

Flächenwidmung

B) ERHEBUNG VOR ORT: JA/NEIN

B.0.) Bilddokumentation für Ingenieurbefund

Fassaden, Stg mind 2, Eingangsbereich vor Wohnung, statisch relevante Bereiche innerhalb der Wohnung/Büro

DI Markus Brandstätter, BSC
Geschäftsführer
Rustler Baumanagement GmbH
Telefon + 43 1 895 76 71
brandstaetter@planer.rustler.eu

BERLINER · HOF

Die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften

ROBERT WEGERER · WALTER SEIERL

Als Gutachter kann jeder arbeiten, der sich zutraut, dass er das beauftragte Gutachten ordnungsgemäß erstellen kann (§ 1299 ABGB).
Eine Haftung für die Richtigkeit des Gutachtens besteht generell nur dem Auftraggeber gegenüber und nicht gegenüber beliebigen Personen. Nach der neueren Lehre und Rechtsprechung kann eine Haftung gegenüber Dritten jedenfalls dann bestehen, wenn die Äußerungen bzw. das Gutachten (auch) für den Dritten bestimmt seien und dieser darauf vertrauen soll (Zweck).

„ Die Qualität und das Ergebnis eines Gutachtens werden für dasselbe Objekt sehr unterschiedlich sein. Daher sollte der erste Blick darauf fallen: WANN, VON WEM, ZU WELCHEM ZWECK wurde das Gutachten erstellt.

Verfasser · Zeitpunkt · Zweck

Als Empfänger eines nicht selbst beauftragten Wertgutachtens sollte man prüfen, ob derjenige, der die Bewertung angefertigt hat, die notwendige Fachkenntnis und Seriosität besitzt.

In einem Wertgutachten werden immer der Verwendungszweck und der Bewertungsstichtag angegeben, so dass das Wertgutachten in der Regel nur einmal und nur für den angegebenen Verwendungszweck uneingeschränkt seine Gültigkeit hat und benützt werden kann.

Je nach dem Zweck des Gutachtens werden unterschiedliche Methoden zur Bewertung angewendet (Abb. 1).

Die ermittelten Werte können erheblich voneinander abweichen. Ein ermittelter Neubauwert eines Einfamilienhauses als Grundlage für einen Vorschlag zur richtigen Feuerversicherungssumme (Abb. 1 Pkt. 6) wird nicht mit dem von einem Sachverständigen ermittelten Verkehrswert des gleichen Einfamilienhauses für den Zweck des Belehnung (Abb. 1 Pkt. 2) übereinstimmen.

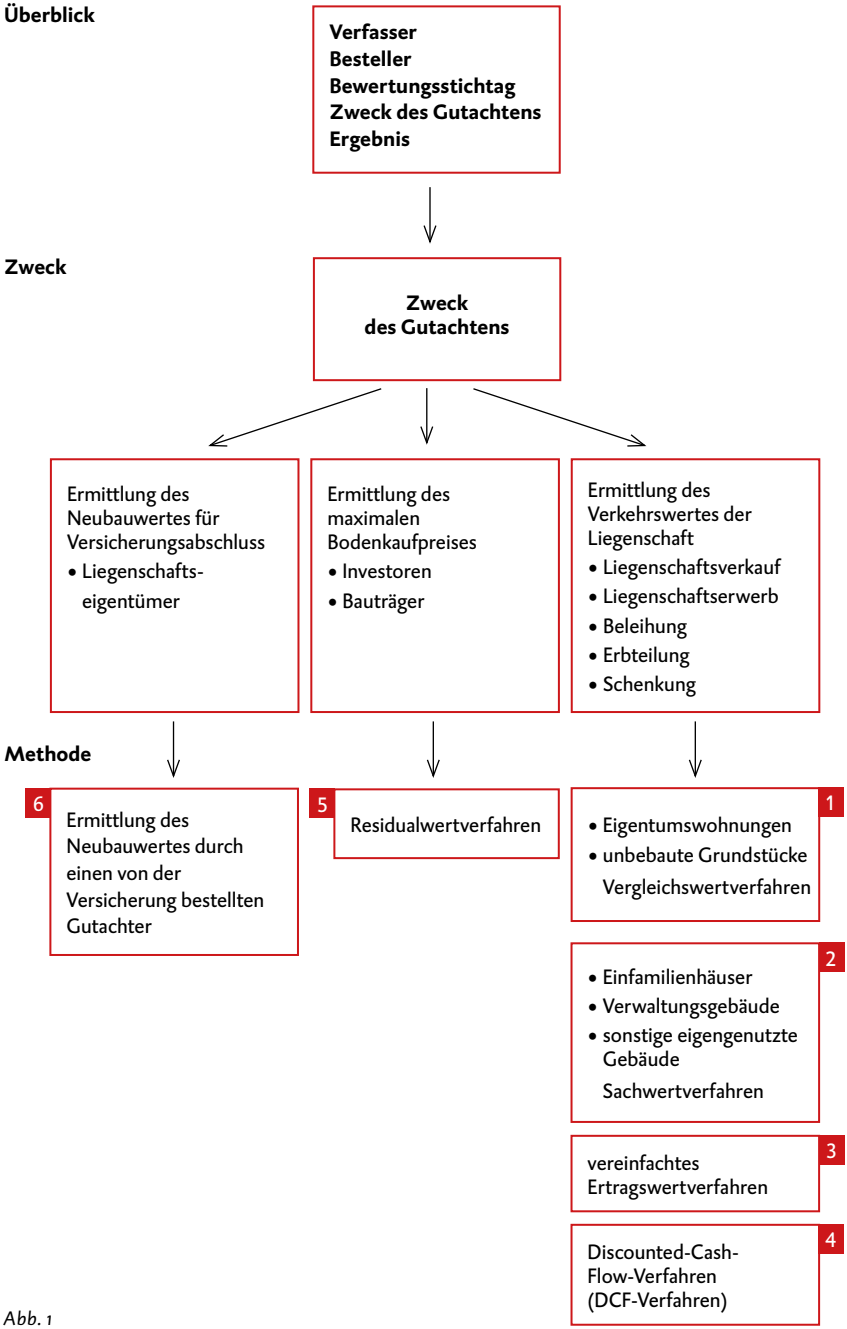

Überblick
Verfasser
Besteller
Bewertungsstichtag
Zweck des Gutachtens
Ergebnis
Zweck
Zweck des Gutachtens
Ermittlung des Neubauwertes für Versicherungsabschluss
• Liegenschafts-eigentümer
Ermittlung des maximalen Bodenkaufpreises
• Investoren
• Bauträger
Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft
• Liegenschaftsverkauf
• Liegenschaftserwerb
• Beleihung
• Erbteilung
• Schenkung
Methode
6
Ermittlung des Neubauwertes durch einen von der Versicherung bestellten Gutachter
5
Residualwertverfahren
• Eigentumswohnungen
• unbebaute Grundstücke
Vergleichswertverfahren
1
• Einfamilienhäuser
• Verwaltungsgebäude
• sonstige eigengenutzte Gebäude
Sachwertverfahren
2
vereinfachtes Ertragswertverfahren
3
Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren)
4

Abb. 1

Methoden

Je nach Art der Immobilie sind unterschiedliche Bewertungsverfahren zu bevorzugen. Einen groben Überblick finden Sie in Abb. 1. Die am häufigsten angewandten **Methoden der Bewertung** von Immobilien sind das Vergleichswertverfahren (Abb. 1 Pkt. 1), das Sachwertverfahren (Abb. 1 Pkt. 2) und das Ertragswertverfahren (Abb. 1 Pkt. 3 und 4). Das Residualwertverfahren und die Gutachten für Versicherungszwecke werden erwähnt (Abb. 1, Pkt. 5 und 6).

1. Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert durch Vergleich der zu bewertenden Immobilie mit Preisen vergleichbarer Immobilien, hinsichtlich derer in zeitlicher Nähe mit dem Bewertungsstichtag ein Kaufvorgang stattgefunden hat, ermittelt.

Mit dem Vergleichswertverfahren kann man den Verkehrswert am genauesten ermitteln, wenn es eine entsprechende Anzahl vergleichbarer Liegenschaften oder solche, die vergleichbar »gemacht« werden können, gibt. Es wird daher vor allem für unbebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen angewendet.

2. Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert ermittelt, der sich aus dem Neubauwert der Baulichkeit abzüglich der zeitlichen Abnutzung zuzüglich dem Wert des Grundstückes ergibt. Aufgrund der Schwierigkeit, die Marktverhältnisse des Bauwerks zu berücksichtigen und der oft fehlenden Vergleichsdaten ergeben sich durch wenig begründete Zu- oder Abschläge unterschiedliche Bewertungen. Es wird daher in der Regel nur für Einfamilienhäuser, Verwaltungsgebäude und sonstige eigengenutzte Baulichkeiten herangezogen.

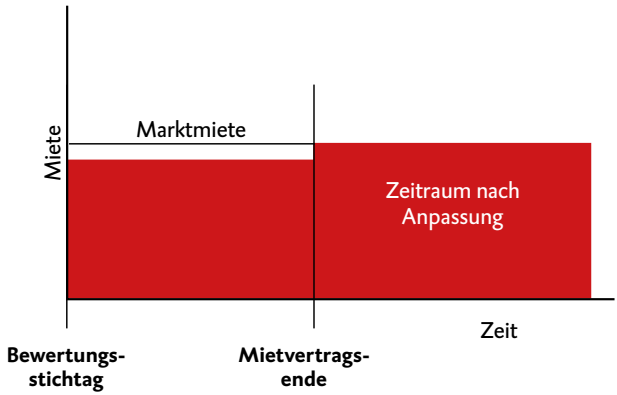
3. Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren ergibt sich der Verkehrswert aus dem Barwert der zukünftig erzielbaren Erträge abzüglich der zu erwartenden Ausgaben. Es setzt sich in der Akzeptanz der Marktteilnehmer immer mehr durch, besonders für Zinshäuser, Eigentumswohnungen (sofern keine geeigneten Vergleichswerte vorliegen), Bürohäuser und sonstige, der Vermietung dienende Baulichkeiten.

In vielen Fällen wird die Ermittlung des Verkehrswertes mit dem vereinfachten Ertragswertverfahren (direct capitalization) ausreichend genau sein. »Vereinfacht« heißt nur, dass anstelle komplizierter Zahlungsströme (wie beim Discounted-Cash-Flow-Verfahren) lediglich die Abweichung der Mieten zum Bewertungsstichtag und zu Mietvertragsende im Verhältnis zur Marktmiete berücksichtigt werden.

Wenn sohin zum Bewertungsstichtag nicht zu Marktmieten vermietet wird, werden in diesem Verfahren die erwarteten Zahlungsströme in zwei getrennt zu betrachtende Bereiche unterteilt (Abb. 2) und dieser Umstand bei der Bewertung entsprechend berücksichtigt.

Ertragswertverfahren bei Mieten geringer als Marktmiete



Ertragswertverfahren bei Mieten über Marktmiete

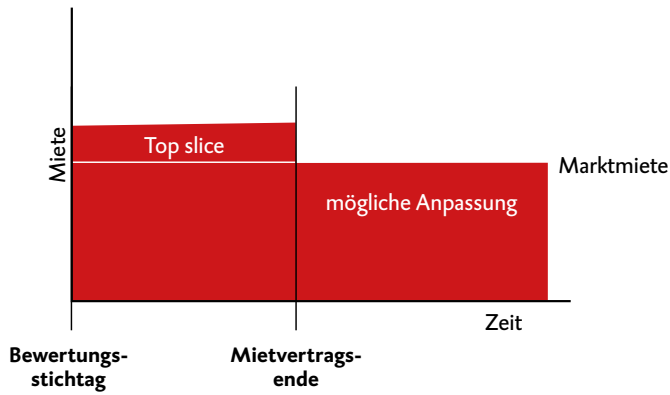


Abb. 2

4. DCF-Verfahren

Das DCF-Verfahren (Discounted-Cash-Flow-Verfahren) gehört zur Gruppe der Ertragswertverfahren. Diese Methode unterscheidet sich vom vereinfachten Ertragswertverfahren, indem hier kompliziertere Zahlungsströme berücksichtigt werden können (Abb. 3). Es kommt daher oft bei Spezialimmobilien oder Objekten mit vielen verschiedenen Verträgen und inhomogener Struktur zur Anwendung. Hierbei werden die zu erwartenden Zahlungsströme der nächsten (zB 10) Jahre einnahmen- wie ausgabenseitig erfasst (Phase 1) und der Ertragswert nach Ende dieser Periode ermittelt; aus dem Barwert der Summe der Überschüsse der Betrachtungsperiode und dem auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Ertragswert nach dieser Periode erhält man das Ergebnis (Phase 2).

Die Zahlungsströme werden in zwei Phasen erfasst. Genau genommen handelt es sich nur um eine Verfeinerung des in Punkt 3. angeführten Ertragswertverfahrens.

DCF-Verfahren

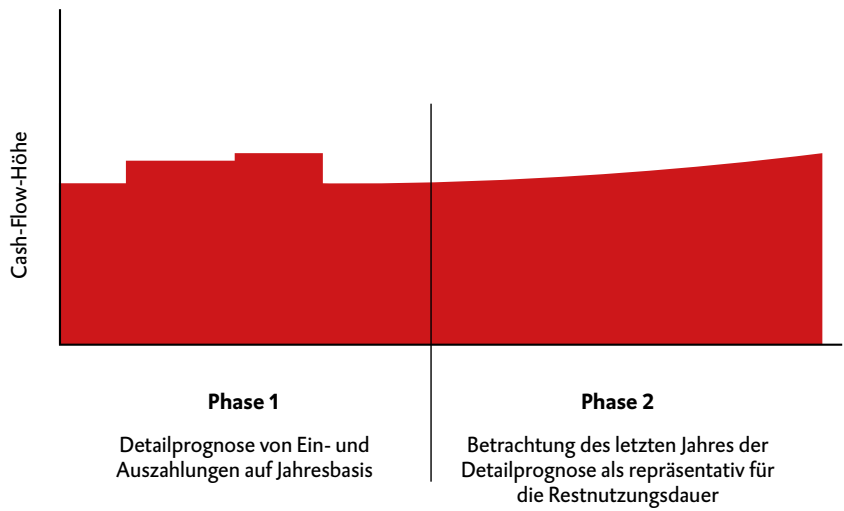


Abb. 3

5. Residualwertverfahren

Investoren und Bauträger benötigen das Residualwertverfahren für ihre Entscheidungen. In diesem Fall wird abhängig von der Bebaubarkeit zum Wert des unbebauten Grundstücks zurückgerechnet.

Dabei wird zur Ermittlung des Wertes beispielsweise eines unbebauten aber bebaubaren Grundstückes wie folgt vorgegangen: Nach Maßgabe der Bebaubarkeit werden die fiktiven Gesamtherstellkosten und der gesamte Verkaufserlös (zB beim Bau von Wohnungen der Erlös aus dem Abverkauf) ermittelt, die Gestehungskosten werden vom Verkaufserlös abgezogen und der Rest (= Residuum) ergibt den Wert des unbebauten Grundstückes.

6. Ermittlung des Neubauwertes für Versicherungszwecke

Die Ermittlung des Neubauwertes für Versicherungszwecke ist erforderlich, damit die Immobilien-Versicherungen in der »richtigen« Höhe abgeschlossen werden. Der Versicherungsnehmer muss darauf achten, nicht unterversichert zu sein – am besten ist es, das Gutachten eines Sachverständigen (»Versicherungsgutachten«) einzuholen. Eine Gebäudeversicherung orientiert sich immer am gleitenden Neuwert, der sich also laufend an die Entwicklung des Gebäudes anpasst. Die Herstellungswerte werden je nach Gebäudetypen unterschiedlich ermittelt aus Einheitspreisen je m^3 Bruttorauminhalt bzw. je m^2 Bruttogrundrissfläche oder je m^2 Nutzfläche.

Beispiele für die Verkehrswertermittlung eines Objekts mittels Ertragswertverfahren

Hier soll der unterschiedliche Weg zum Erhalt des Verkehrswertes dargestellt werden, je nachdem, ob das übliche vereinfachte Ertragswertverfahren (Direct Capitalization) oder das DCF-Verfahren angewendet wird. Für beide Methoden gelten grundsätzlich die Regeln über Befund- und Gutachtenerstellung, die Begründung der Auswahl des Ermittlungsverfahrens und die Empfehlung, für Kontrollzwecke den Sachwert zu ermitteln.

Angaben

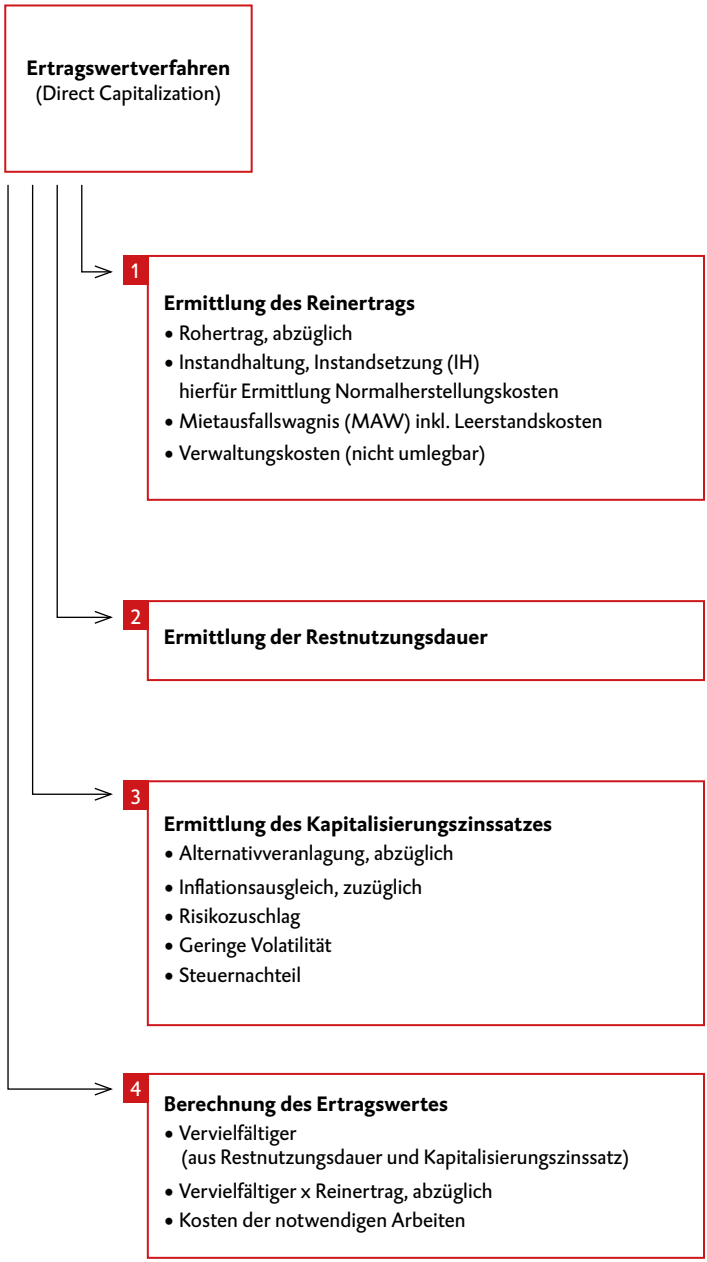
Stichtag:	*31. 1. 2014*
Adresse:	*1030 Wien, Beispielstraße 20*
Lage:	*in sehr guter Wohnlage nahe dem Stadtpark*
Grundstück:	*rechteckig, eben, Grundstücksgröße 482 m^2*
Bebauung:	*Baujahr 1900, geschlossene Bauweise, bestehend aus Keller, Hochparterre und sechs Obergeschoßen; die beiden obersten Etagen wurden 2013 neu ausgebaut; Aufzug vorhanden*

Nutzflächen und nachhaltig erzielbare Mieten:

Etage	Top	Typ	Kat.	Befristung	NFL [m²]	HMZ netto	HMZ/m²	HMZ nachh.	HMZn/m²	Rohertrag p.a.
K1	01	Lager		unbefristet		€ 26,49		€ -	€ -	€ -
K1	02	Lager		unbefristet	70,00	€ 233,00	€ 3,33	€ 140,00	€ 2,00	€ 1.680,00
1	101	W	D	unbefristet	37,00	€ 30,72	€ 0,83	€ 30,72	€ 0,83	€ 368,64
1	102	W	A	unbefristet	75,00	€ 200,00	€ 2,67	€ 200,00	€ 2,67	€ 2.400,00
1	103a	W	D	LEER	27,00	€ -	€ -	€ 21,87	€ 0,81	€ 262,44
1	103b	W	C	unbefristet	34,00	€ 47,26	€ 1,39	€ 47,26	€ 1,39	€ 567,12
1	104	W	A	unbefristet	36,00	€ 214,45	€ 5,96	€ 214,45	€ 5,96	€ 2.573,40
2	201	W	A	unbefristet	41,00	€ 307,00	€ 7,49	€ 307,00	€ 7,49	€ 3.684,00
2	202	W	A	unbefr. Balkon	65,00	€ 504,18	€ 7,76	€ 504,18	€ 7,76	€ 6.050,16
2	203a	W	D	unbefristet	42,00	€ 28,98	€ 0,69	€ 28,98	€ 0,69	€ 347,76
2	203b	W	D	befristet 11/2018	29,00	€ 23,50	€ 0,81	€ 23,50	€ 0,81	€ 282,00
2	204a	W	D	LEER	29,00	€ -	€ -	€ 23,49	€ 0,81	€ 281,88
2	204b	W	D	unbefristet	41,00	€ 28,29	€ 0,69	€ 28,29	€ 0,69	€ 339,48
3	301	W	A	unbefr. Balkon	41,00	€ 324,87	€ 7,92	€ 324,87	€ 7,92	€ 3.898,44
3	302	W	A	unbefr. Balkon	65,73	€ 550,00	€ 8,37	€ 550,00	€ 8,37	€ 6.600,00
3	303a	W	C	unbefristet	42,00	€ 82,98	€ 1,98	€ 82,98	€ 1,98	€ 995,76
3	303b	W	D	LEER	29,00	€ -	€ -	€ 23,49	€ 0,81	€ 281,88
3	304	W	A	unbefr. Balkon	74,79	€ 624,00	€ 8,34	€ 624,00	€ 8,34	€ 7.488,00
4	401	W	A	unbefristet	41,00	€ 256,19	€ 6,25	€ 256,19	€ 6,25	€ 3.074,28
4	402a	W	D	LEER	36,00	€ -	€ -	€ 29,16	€ 0,81	€ 349,92
4	402b	W	D	LEER	30,00	€ -	€ -	€ 24,30	€ 0,81	€ 291,60
4	403	W	C	unbefristet	76,55	€ 137,53	€ 1,80	€ 137,53	€ 1,80	€ 1.650,36
4	404	W	A	unbefr. Balkon	75,89	€ 594,22	€ 7,83	€ 622,30	€ 8,20	€ 7.467,58
5	501	W	B	unbefristet	41,00	€ 219,62	€ 5,36	€ 219,62	€ 5,36	€ 2.635,44
5	502	W	A	unbefr. Balkon	66,00	€ 535,00	€ 8,11	€ 561,00	€ 8,50	€ 6.732,00
5	503a	W	D	LEER	43,00	€ -	€ -	€ 34,83	€ 0,81	€ 417,96
5	503b	W	D	unbefristet	30,00	€ 46,98	€ 1,57	€ 46,98	€ 1,57	€ 563,76
5	504a	W	D	LEER	30,00	€ -	€ -	€ 24,30	€ 0,81	€ 291,60
5	504b	W	D	LEER	42,00	€ -	€ -	€ 34,02	€ 0,81	€ 408,24
			Altbau		1.289,96	€ 5.015,26		**€ 5.165,31**		€ 61.983,70
6	601	W	A	unbefristet	41,27	€ 515,88	€ 12,50	€ 495,24	€ 12,00	€ 5.942,88
6	602	W	A	unbefristet	86,29	€ 1.127,25	€ 13,06	€ 949,19	€ 11,00	€ 11.390,28
6	603	W	A	unbefristet	56,79	€ 709,88	€ 12,50	€ 653,09	€ 11,50	€ 7.837,02
6	604	W	A	unbefristet	91,38	€ 1.041,73	€ 11,40	€ 1.005,18	€ 11,00	€ 12.062,16
			DG		275,73	€ 3.394,74		**€ 3.102,70**		€ 37.232,34
			ges.		**1.565,69**	€ 8.410,00		**€ 8.268,00**		**€ 99.216,04**

Die Hauptmietzinse für die (strategischen) Leerstehungen wurden mit dem Kat. D–Zinssatz in Höhe von € 0,81/m²/Monat bewertet

A. Ertragswertverfahren (Direct Capitalization)



Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Erträge und des Reinertrages

Bei Ermittlung des Ertrages sind zuerst die derzeitigen Einnahmen dahingehend zu überprüfen, ob diese auch nachhaltig erzielbar sind. In unserem Beispiel sind daher die nachhaltig erzielbaren Hauptmietzinse für vergleichbare Wohnungen zu erheben.

> *EXKURS: Heikel sind des Öfteren die für Geschäftslokale und gewerbliche Zwecke genutzten Bestandobjekte. Hohen Mieten je Quadratmeter Nutzfläche ist dabei besonderes Augenmerk zu widmen. Dies setzt auch eine entsprechende Lagebeurteilung voraus, die sich mit der Parkplatzsituation, der Anbindung an den öffentlichen Verkehr, den Einkaufsmöglichkeiten und der sonstigen Infrastruktur auseinander zu setzen hat. Die wesentlichen Kriterien für vergleichbare Objekte sind Lage, Art, Größe, Zustand und Ausstattung.*

Die Abweichung der tatsächlich erzielten Hauptmietzinse von den nachhaltig erzielbaren ist in dem Falle, dass die tatsächliche Miete über der nachhaltig erzielbaren liegt dahingehend zu berücksichtigen, dass der Überschuss bei jederzeit mieterseitig kündbaren Verträgen gar nicht berücksichtigt wird. Bei etwaigen mieterseitigen Kündigungsverzichten – die Herabsetzung des Mietzinses nach Überprüfung durch die Behörde sei ausgeschlossen – wäre der Überschuss auf die entsprechende Dauer als Barwert dem sonstigen Ertragswert hinzuzurechnen.

Soweit die tatsächliche Miete unter der nachhaltig erzielbaren liegt, ist ebenso nur die tatsächlich erzielte Miete anzusetzen, so ferne nicht eine jederzeitige vermieterseitige Kündbarkeit gegeben ist, was häufig nicht der Fall ist.

Die Erhebung von Vergleichsdaten sollte in unserem Beispielhaus keine besonderen Probleme aufwerfen; angenommen die Hauptmietzinse sind nachhaltig erzielbar.

Hinzuzufügen ist, dass in jedem Fall die Mietverträge auf Besonderheiten wie Untervermietrechte, Weitergaberechte, Überwälzbarkeit von Betriebskosten o.ä. zu untersuchen sind. Jeglicher Einfluss derartiger Besonderheiten auf die nachhaltig erzielbaren Erträge ist entsprechend zu berücksichtigen. Im Besonderen gilt dies auch für Mietverträge, in denen keine oder nur eine teilweise Wertsicherung des Hauptmietzinses vereinbart ist, dies nachhaltig einen wesentlich negativen Einfluss auf den Ertrag (siehe unten Kapitalisierungszinssatz) hat, welcher immer wieder unterschätzt wird.

Es ist jedoch nicht die jährliche Summe der nachhaltig erzielbaren Hauptmietzinse, der Rohertrag, der Kapitalisierung zugrunde zu legen, sondern sind daraus die Bewirtschaftungskosten abzuziehen und so die Reinerträge zu ermitteln. Abgezogen werden Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten, Mietausfallswagnis und Verwaltungskosten.

1. Schritt

Ermittlung des Reinertrages

Normalherstellungskosten
sind erforderlich zur Festlegung des Abzugs für Instandhaltung und Instandsetzung.

Wie hoch sind die Herstellungskosten des Bestandes (Neubauwert zum Bewertungsstichtag)? Der Neubauwert ist auf Basis der Preise je m² Nutzfläche im Neubau zu ermitteln.

Außerordentliche Wertminderungen (Instandsetzungsrückstau, unbehebbare Baumängel) sind entsprechend zu bewerten. Der Wert der Außenanlagen ist enthalten.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten werden die Richtwerte laut Veröffentlichung in »Liegenschaftsbewertung« von Heimo Kranewitter (6. Auflage 2010) für Wohngebäude herangezogen. Diese werden für Wien, Ausführung in mittlerer Ausstattung mit ca. € 1.604,– bis € 1.959,–/m² Nutzfläche inkl. USt. angegeben (Quelle: Ing. Dkfm. Peter Steppan, Stand 2010).

Bei einer beispielsweisen Annahme des angemessenen Richtpreises in Höhe von rd. € 1. 706,–/m² (inkl. USt.), somit rd. € 1.422,– (exkl. USt.) und der Valorisierung dieses Richtwertes aus 2010 mit dem Baupreisindex vom 3. Quartal 2013 ergab sich wie folgt:

Indexierung der Herstellungskosten
lt. Baupreisindex für Hochbau, Wohnhaus- und Siedlungsbau, Quelle: Statistik Austria, letzte Daten sind für das III. Quartal 2013 vorhanden.

Preisbasis	BPI 2010
Ø 2010	100,0
III. Quartal 2013	107,2
Steigerungsfaktor	1,072

	Preisbasis	NHK-netto veröffentl.	NHK-netto valor.	NHK-inkl.Ust valor.
Wohngeschoße	Ø 2000	€ 1.422	€ 1.525	€ 1.830

NHK als Baukosten einschließlich 19 % Baunebenkosten und 3 % Außenanlagen

Die Normalherstellungskosten berechnen sich nach den valorisierten, ermittelten Herstellungskosten exkl. USt. multipliziert mit der Fläche gemessen in m².

Der Neubauwert (NHK/m²) des Altgebäudes wird daher mit netto € 1.525,– per m² Wohnnutzfläche, der Neubauwert des Dachgeschoßausbaus im Jahr 2012/13 wird mit 150 % dieses Wertes, sohin mit € 2.287,50 per m² Wohnnutzfläche festgelegt und entspricht den allgemeinen Erfahrungswerten.

Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (IH)

Die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten werden mit 0,8 % des Neubauwertes festgelegt, für die Dachgeschoße in unserem Beispiel nur zu zwei Drittel. Eine allfällig vorhandene Reparaturrücklage im bewerteten Objekt ist entsprechend zu berücksichtigen.

Mietausfallwagnis (MAW)

Das Mietausfallwagnis wird für die Wohnungsmieten mit 2 % des Jahresrohertrages festgelegt. Ausgenommen werden davon die insgesamt 16 Wohnungsmieten der Leerstehungen und aller Kat. C- und D-Mieten aufgrund der extrem niedrigen Mieterlöse, deren Ausfall für die Objektverwertung positive Möglichkeiten erschließen würde.

Wegfallende Flächen (zB für zukünftige Müllräume oder Fahrradabstellräume) sind bei der Nutzfläche des Gesamtobjekts abzuziehen.

Verwaltungskosten (nicht auf die Mieter umlegbar)

Die Verwaltungskosten werden mit 0,5 % des Jahresrohertrages angesetzt.

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks und seiner baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Zu den Verwaltungskosten gehören aber auch die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

Unter Berücksichtigung dieser Bewirtschaftungskosten ergibt sich der Reinertrag in unserem Beispiel wie folgt:

Etage	Top	Rohertrag p.a.	NHK/m²	0,8% NBW	IH/m²		MAW 2%	Verwaltung 0,50%	Reinertrag p.a.
K1	01	€ -					€ -	€ -	€ -
K1	02	€ 1.680,00					€ 33,60	€ 8,40	€ 1.638,00
1	101	€ 368,64	€ 1.525,00	€ 451,40	€ 12,20		€ -	€ 1,84	-€ 84,60
1	102	€ 2.400,00	€ 1.525,00	€ 915,00	€ 12,20		€ 48,00	€ 12,00	€ 1.425,00
1	103a	€ 262,44	€ 1.525,00	€ 329,40	€ 12,20		€ -	€ 1,31	-€ 68,27
1	103b	€ 567,12	€ 1.525,00	€ 414,80	€ 12,20		€ -	€ 2,84	€ 149,48
1	104	€ 2.573,40	€ 1.525,00	€ 439,20	€ 12,20		€ 51,47	€ 12,87	€ 2.069,87
2	201	€ 3.684,00	€ 1.525,00	€ 500,20	€ 12,20		€ 73,68	€ 18,42	€ 3.091,70
2	202	€ 6.050,16	€ 1.525,00	€ 793,00	€ 12,20		€ 121,00	€ 30,25	€ 5.105,91
2	203a	€ 347,76	€ 1.525,00	€ 512,40	€ 12,20		€ -	€ 1,74	-€ 166,38
2	203b	€ 282,00	€ 1.525,00	€ 353,80	€ 12,20		€ -	€ 1,41	-€ 73,21
2	204a	€ 281,88	€ 1.525,00	€ 353,80	€ 12,20		€ -	€ 1,41	-€ 73,33
2	204b	€ 339,48	€ 1.525,00	€ 500,20	€ 12,20		€ -	€ 1,70	-€ 162,42
3	301	€ 3.898,44	€ 1.525,00	€ 500,20	€ 12,20		€ 77,97	€ 19,49	€ 3.300,78
3	302	€ 6.600,00	€ 1.525,00	€ 801,91	€ 12,20		€ 132,00	€ 33,00	€ 5.633,09
3	303a	€ 995,76	€ 1.525,00	€ 512,40	€ 12,20		€ -	€ 4,98	€ 478,38
3	303b	€ 281,88	€ 1.525,00	€ 353,80	€ 12,20		€ -	€ 1,41	-€ 73,33
3	304	€ 7.488,00	€ 1.525,00	€ 912,44	€ 12,20		€ 149,76	€ 37,44	€ 6.388,36
4	401	€ 3.074,28	€ 1.525,00	€ 500,20	€ 12,20		€ 61,49	€ 15,37	€ 2.497,22
4	402a	€ 349,92	€ 1.525,00	€ 439,20	€ 12,20		€ -	€ 1,75	-€ 91,03
4	402b	€ 291,60	€ 1.525,00	€ 366,00	€ 12,20		€ -	€ 1,46	-€ 75,86
4	403	€ 1.650,36	€ 1.525,00	€ 933,91	€ 12,20		€ -	€ 8,25	€ 708,20
4	404	€ 7.467,58	€ 1.525,00	€ 925,86	€ 12,20		€ 149,35	€ 37,34	€ 6.355,03
5	501	€ 2.635,44	€ 1.525,00	€ 500,20	€ 12,20		€ 52,71	€ 13,18	€ 2.069,35
5	502	€ 6.732,00	€ 1.525,00	€ 805,20	€ 12,20		€ 134,64	€ 33,66	€ 5.758,50
5	503a	€ 417,96	€ 1.525,00	€ 524,60	€ 12,20		€ -	€ 2,09	-€ 108,73
5	503b	€ 563,76	€ 1.525,00	€ 366,00	€ 12,20		€ -	€ 2,82	€ 194,94
5	504a	€ 291,60	€ 1.525,00	€ 366,00	€ 12,20		€ -	€ 1,46	-€ 75,86
5	504b	€ 408,24	€ 1.525,00	€ 512,40	€ 12,20		€ -	€ 2,04	-€ 106,20
	Altbau	€ 61.983,70		€ 14.883,51			€ 1.085,67	€ 309,92	€ 45.704,60
6	601	€ 6.190,56	€ 2.287,50	€ 503,49	€ 12,20	*	€ 123,81	€ 30,95	€ 5.532,30
6	602	€ 13.527,00	€ 2.287,50	€ 1.052,74	€ 12,20	*	€ 270,54	€ 67,64	€ 12.136,09
6	603	€ 8.518,56	€ 2.287,50	€ 692,84	€ 12,20	*	€ 170,37	€ 42,59	€ 7.612,76
6	604	€ 12.500,76	€ 2.287,50	€ 1.114,84	€ 12,20	*	€ 250,02	€ 62,50	€ 11.073,41
	DG	€ 40.736,88		€ 3.363,91			€ 814,74	€ 203,68	€ 36.354,55
	ges.	€ 102.720,58		€ 18.247,42			€ 1.900,40	€ 513,60	€ 82.059,15

* DG nur 2/3tel x 0,8% NHK

2. Schritt

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer erfolgt üblicherweise im Sachwertverfahren, ist jedoch auch im Ertragswertverfahren unbedingt notwendiger Bestandteil, weil nur damit die Frage zu beantworten ist, auf welche Dauer die nachhaltig erzielbaren Erträge zu kapitalisieren sind.

Grundsätzlich ist die Feststellung der Gesamtnutzungsdauer vor allem im Sachwertverfahren, erste Voraussetzung. Dabei wird normalerweise auf in der Literatur immer wieder herausgegebene Nutzungsdauerkataloge zurückgegriffen, in welchen die üblichen Gesamtnutzungsdauern verschiedenster Baulichkeiten (und Teile derselben) aufgelistet sind.

Beispielsweise seien angeführt

Ein- und Zweifamilienhäuser	60–100 Jahre
Verwaltungs- und Bürogebäude	50–80 Jahre
Mietwohnhäuser	60–80 Jahre
Gewerbe- und Industriegebäude	40–60 Jahre
Einkaufszentren	30–50 Jahre

Diesen Werten liegt eine laufend durchgeführte Instandhaltung, jedoch ohne Modernisierung zugrunde; sie dürfen auch nicht ungeprüft übernommen werden sondern können nur Richtwerte sein, welche an den konkret zu prüfenden Fall anzupassen sind. Dabei zeigt sich auch, dass die Abnutzung wegen Alters in zwei Teile zerfällt: einerseits den altersbedingten Verschleiß der einzelnen Bauteile, andererseits die wirtschaftliche Abnutzung, welche sich darin äußert, dass ältere Gebäude den heutigen Nutzungsanforderungen weniger entsprechen. Typisch für derartige Baulichkeiten sind ältere Verwaltungsgebäude, welche ohne massiven Umbau nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, wobei die Adaptierungskosten derart hoch sind, dass diese sich schon im Bereich der Neuherstellungskosten bewegen.

Befindet sich ein Gebäude schon am Ende seiner gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer oder hat es diese schon überschritten, wie dies bei vielen Gebäuden der Fall ist, so ist die konkrete Gesamtnutzugsdauer entsprechend anzupassen.

Wird jedoch ein Gebäude durchgreifend saniert und entspricht den heutigen Erfordernissen, so ist eine Verjüngung des Bauwerkes zu unterstellen.

Schließlich sind bei Bemessung der Gesamtnutzungsdauer auch die rechtlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen: das durchschnittliche Wiener Substandardhaus mag noch so veraltet sein, ein Abbruch ist infolge der bestehenden Mietverhältnisse fast unmöglich.

Nun könnte man auch meinen, dass der im Jahre 2013 durchgeführte Dachgeschoßausbau die Gesamt- und/oder Restnutzungsdauer beeinflusst. Das ist jedoch nicht der Fall, weil der Dachbodenausbau das Schicksal des wesentlicheren Bestandes teilt; anders wäre es zu beurteilen, würde neben einem bestehenden Haus ein eigenständiger Bau errichtet werden.

Im unserem Beispiel könnte wie folgt vorgegangen werden

Die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von Wohngebäuden in städtischer Ausführung (zB aus der Gründerzeit) beträgt lt. Nutzungsdauerkatalog (Ausgabe 2006) des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs 100–120 Jahre. (Anm.: Als Gründerzeit wird die Bauperiode nach 1850 bis ca. 1914 bezeichnet.)

Das Gebäude wurde um 1900 errichtet.

Die Restnutzungsdauer wird aufgrund der bestehenden Mietverträge (keine Kündigungsmöglichkeit und Erhaltungsverpflichtung durch MRG-Bindung) mit 70 Jahren angenommen.

Schließlich sei auch bemerkt, dass die Festsetzung der Gesamt- wie Restnutzungsdauer niemals exakt erfolgen kann, sondern immer nur eine grobe Einschätzung auf Basis des Zustandes und der gewöhnlichen Nutzungsdauer bleiben muss.

3. Schritt

Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes

Der Kapitalisierungszinssatz ist die wohl wesentlichste Komponente des Ertragswertverfahrens. Der gewählte Zinssatz, mit welchem der Reinertrag kapitalisiert wird, hat exponentielle Auswirkungen auf das Ergebnis.

Ein Unterschied von nur einem halben Prozent (4 %/4,5 %) beim Kapitalisierungszinssatz bedeutet eine Wertdifferenz von mehr als 12 %. Umso mehr ist bei der Wahl des Zinssatzes höchste Sorgfalt geboten.

Wie kann nun der anzuwendende Zinssatz erhoben werden?

Oftmalig angewandt werden drei Methoden:

- Auswahl nach Maßgabe der Empfehlung des Hauptverbandes der Sachverständigen
- Ermittlung aus dem Vergleich mit einer Alternativveranlagung
- Ermittlung aus Vergleichswerten

Empfehlung des Hauptverbandes der Sachverständigen (gekürzt)

2/2014	Hochwertig	Sehr gut	Gut	Mäßig
Wohnliegenschaft	1,5 – 3,5 %	2,0 – 4,0 %	3,0 – 5,0 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	3,0 – 5,5 %	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %	6,0 – 9,0 %
Gewerblich genützte Liegenschaft	5,5 – 8,5 %	6,0 – 9,0 %	6,5 – 9,5 %	7,0 – 10,0 %
Industrieliegenschaft	6,5 – 9,5 %	6,0 – 10,0 %	5,5 – 10,5 %	7,0 – 11,0 %

Problematisch ist, dass, wie leicht ersichtlich, der Rahmen so weit ist, dass sich zB für den Fall einer Büroliegenschaft in sehr guter Lage Differenzen zwischen der Untergrenze von 4 % und der Obergrenze von 6 % von mehr als 50 % ergeben. Diese Empfehlung ist daher nur als Rahmen verwendbar. Das ungeprüfte Verwenden des Mittelwertes (im Beispiel 5 %) ist ebenfalls nicht brauchbar.

Ermittlung aus dem Vergleich mit Alternativanlagen

Diese Methode ist rational gut geeignet, weil unterstellt wird, dass ein Interessent die Wahl hat, entweder die Liegenschaft zu erwerben oder die Investitionssumme alternativ zu veranlagen; die Schwierigkeit liegt jedoch darin, die Vergleichbarkeit herzustellen. Es ergibt sich überdies das Problem, dass bei rein rechnerischer Gleichstellung der Immobilienveranlagung bzw. einer Alternativveranlagung die konkreten Verhältnisse am Immobilienmarkt nicht berücksichtigt werden.

Beispielhaft könnte eine Ermittlung nach dieser Methode wie folgt aussehen:

Alternativveranlagung in 10-jährigen Bundesanleihen oder Heranziehung der durchschnittlichen Sekundärmarktrendite (SMR) der Vergangenheit zB der letzten 15 Jahre. Für unser Beispiel werden 3 % angenommen.

Da Mieterträge jedoch **wertgesichert** sind, Renditen aus Bundesanleihen naturgemäß nicht, ist dies entsprechend einzurechnen; Die Inflationsrate hat im Durchschnitt der letzten 35 Jahre 2,99 % betragen, wobei die letzten Jahre (Ausnahme: 2004) deutlich darunter lagen. So wäre ein Ansatz von 2,5 % derzeit sicherlich sachgerecht. Hier ist anzumerken, dass im Falle von nicht wertgesicherten Mietverträgen dieser Abschlag nicht vorzunehmen ist, was, wie oben dargestellt, ganz wesentliche Konsequenzen auf den Wert der Liegenschaft hat.

Weiters sind Zu- und Abschläge zu berücksichtigen, weil die Investition in eine Immobilie jedenfalls als **risikoreicher** zu beurteilen ist, Immobilien nicht kurzfristig zu Marktpreisen verkäuflich sind (geringere **Volatilität**) und aufgrund der unterschiedlichen **Besteuerung** dieser Anlageformen naturgemäß hinsichtlich der handelnden Personen unterschiedlich zu beurteilen ist.

Beispielhaft berechnet:

Alternativveranlagung	*3,0 %*
Abzüglich Inflationsausgleich	*2,5 %*
Zuzüglich Risikozuschlag	*1,0 %*
Geringere Volatilität	*0,3 %*
Steuernachteil	*0,7 %*
Ergebnis:	
der aufgrund Alternativveranlagung ermittelte Zinssatz beträgt	*2,5 %*

Ermittlung aus Vergleichswerten
Dies ist wohl die marktgerechteste Methode, welche zu den Ergebnissen führt. Sie setzt aber wie bereits bemerkt voraus, dass entsprechende Vergleichswerte vorhanden sind, was häufig nicht der Fall ist.

Der Kapitalisierungszinssatz für das Beispielhaus wird mit 2,5 % angesetzt, was den Marktgegebenheiten entsprechen soll.

4. Schritt:

Berechnung des Ertragswertes

Wir haben nun alle Daten, um den Ertragswert zu berechnen:

Reinertrag pro Jahr	*€ 82.059,15*
Restnutzungsdauer	*70 Jahre*
Kapitalisierungszinssatz	*2,5 %*

Bei der Kapitalisierung ist zu beachten, dass der Reinertrag theoretisch zu teilen ist: einerseits in Erträge, die auch ohne Bebauung zu erzielen sind – diese wären auf ewige Dauer zu berechnen, weil Grund und Boden ja keiner Abnutzung unterliegt; andererseits in Erträge, die aus der Bebauung erzielt werden – diese dürfen selbstverständlich nur auf Restnutzungsdauer kapitalisiert werden. Bei Restnutzungsdauern von mehr als 60 Jahren ist die Abweichung marginal und somit vernachlässigbar.

Der sich aus Restnutzungsdauer und Kapitalisierungszinssatz ergebende Vervielfältiger wird üblicherweise Rechentabellen entnommen, kann aber sehr leicht mit folgender, nicht zu komplizierter, Formel errechnet werden:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{(\text{Zinssatz}+1)^{\text{Restnutzungsdauer}}-1}{(\text{Zinssatz}+1)^{\text{Restnutzungsdauer}} \times \text{Zinssatz}}$$

Mit Zahlen:

Vervielfältiger = {[(0,025 + 1) ^ 70] – 1} : {[(0,025 + 1) ^ 70] x 0,025} = 32,90

In unserem Beispiel wird der Reinertrag mit dem Vervielfältiger 32,90 multipliziert. In Summe ergibt das einen Ertragswert von € 2,699.570,23

Etage	Top	Reinertrag p.a.	LZS	RND	q	Vvf	EW	€/m²
K1	01						€ -	
K1	02	€ 1.638,00	2,50	70	1,0250	32,90	€ 53.886,69	€ 769,81
1	101	-€ 84,60	2,50	70	1,0250	32,90	-€ 2.783,26	-€ 75,22
1	102	€ 1.425,00	2,50	70	1,0250	32,90	€ 46.879,45	€ 625,06
1	103a	-€ 68,27	2,50	70	1,0250	32,90	-€ 2.246,01	-€ 83,19
1	103b	€ 149,48	2,50	70	1,0250	32,90	€ 4.917,72	€ 144,64
1	104	€ 2.069,87	2,50	70	1,0250	32,90	€ 68.094,12	€ 1.891,50
2	201	€ 3.091,70	2,50	70	1,0250	32,90	€ 101.710,30	€ 2.480,74
2	202	€ 5.105,91	2,50	70	1,0250	32,90	€ 167.973,37	€ 2.584,21
2	203a	-€ 166,38	2,50	70	1,0250	32,90	-€ 5.473,51	-€ 130,32
2	203b	-€ 73,21	2,50	70	1,0250	32,90	-€ 2.408,45	-€ 83,05
2	204a	-€ 73,33	2,50	70	1,0250	32,90	-€ 2.412,38	-€ 83,19
2	204b	-€ 162,42	2,50	70	1,0250	32,90	-€ 5.343,18	-€ 130,32
3	301	€ 3.300,78	2,50	70	1,0250	32,90	€ 108.588,56	€ 2.648,50
3	302	€ 5.633,09	2,50	70	1,0250	32,90	€ 185.316,72	€ 2.819,36
3	303a	€ 478,38	2,50	70	1,0250	32,90	€ 15.737,72	€ 374,71
3	303b	-€ 73,33	2,50	70	1,0250	32,90	-€ 2.412,38	-€ 83,19
3	304	€ 6.388,36	2,50	70	1,0250	32,90	€ 210.163,42	€ 2.810,05
4	401	€ 2.497,22	2,50	70	1,0250	32,90	€ 82.153,29	€ 2.003,74
4	402a	-€ 91,03	2,50	70	1,0250	32,90	-€ 2.994,68	-€ 83,19
4	402b	-€ 75,86	2,50	70	1,0250	32,90	-€ 2.495,57	-€ 83,19
4	403	€ 708,20	2,50	70	1,0250	32,90	€ 23.298,20	€ 304,35
4	404	€ 6.355,03	2,50	70	1,0250	32,90	€ 209.066,82	€ 2.754,87
5	501	€ 2.069,35	2,50	70	1,0250	32,90	€ 68.077,31	€ 1.660,42
5	502	€ 5.758,50	2,50	70	1,0250	32,90	€ 189.442,31	€ 2.870,34
5	503a	-€ 108,73	2,50	70	1,0250	32,90	-€ 3.576,98	-€ 83,19
5	503b	€ 194,94	2,50	70	1,0250	32,90	€ 6.413,15	€ 213,77
5	504a	-€ 75,86	2,50	70	1,0250	32,90	-€ 2.495,57	-€ 83,19
5	504b	-€ 106,20	2,50	70	1,0250	32,90	-€ 3.493,79	-€ 83,19
	Altbau	€ 45.704,60					€ 1.503.583,38	€ 1.165,60
6	601	€ 5.532,30	2,50	70	1,0250	32,90	€ 182.000,88	€ 4.410,00
6	602	€ 12.136,09	2,50	70	1,0250	32,90	€ 399.251,25	€ 4.626,85
6	603	€ 7.612,76	2,50	70	1,0250	32,90	€ 250.443,42	€ 4.409,99
6	604	€ 11.073,41	2,50	70	1,0250	32,90	€ 364.291,29	€ 3.986,55
	DG	€ 36.354,55					€ 1.195.986,85	€ 4.337,53
	Ges.	**€ 82.059,15**					**€ 2.699.570,23**	€ 1.724,20

Fraglich ist nun, ob noch eine Anpassung an den Verkehrswert vorzunehmen ist. Dies ist zu verneinen, weil die Marktteilnehmer für Objekte dieser Art pro m² Nutzfläche in einem Gründerzeithaus Kaufpreise in der Bandbreite von € 1.400,– bis € 1.700,– pro m² bezahlen und der obere Bereich der Bandbreite aufgrund des ausgebauten Dachgeschoßes gerechtfertigt ist.

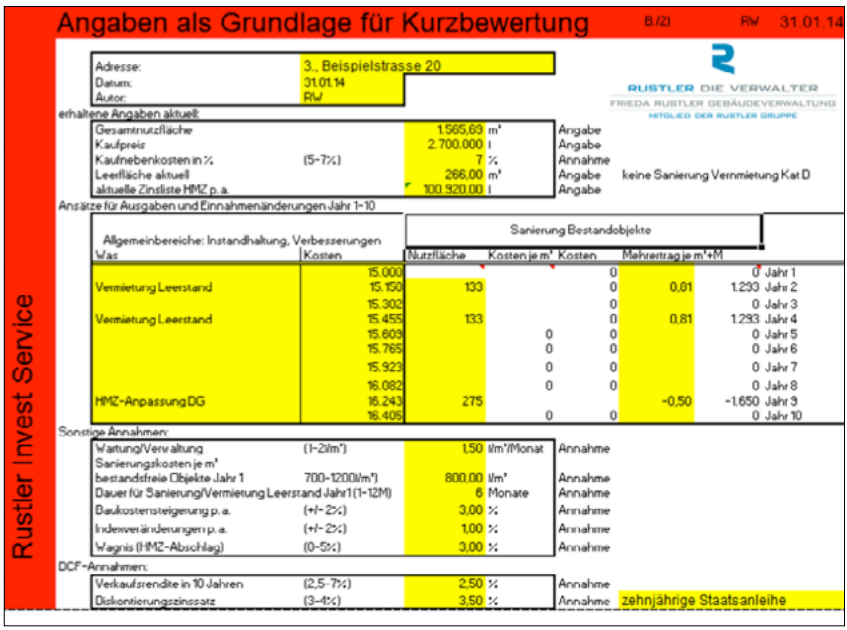
Es entspricht daher der Ertragswert von gerundet € 2,700.000,– dem Verkehrswert.

B. Discounted Cash Flow Method

Die Überlegungen zu den Ermittlungen des Ertrages, der unterschiedlichen Kosten, wie Leerstehungskosten und Instandhaltung sowie Kapitalisierungszinssätzen gelten auch für dieses Verfahren. Hier wird jedoch die mögliche Entwicklung der einzelnen Objekte und der zugehörige Cash Flow in der Phase 1 jährlich erfasst und transparent dargestellt.

Im nachfolgenden Beispiel 99 soll überprüft werden, mit welchen Renditen in den ersten 10 Jahren zu rechnen ist.

Beispiel



Angaben als Grundlage für Kurzbewertung — B/2 — RW — 31.01.14

Rustler Invest Service

RUSTLER DIE VERWALTER
FRIEDA RUSTLER GEBÄUDEVERWALTUNG
MITGLIED DER RUSTLER GRUPPE

Adresse:	3., Beispielstrasse 20				
Datum:	31.01.14				
Autor:	RW				
erhaltene Angaben aktuell:					
Gesamtnutzfläche		1.565,69	m²	Angabe	
Kaufpreis		2.700.000	€	Angabe	
Kaufnebenkosten in %	(5-7%)	7	%	Annahme	
Leerfläche aktuell		266,00	m²	Angabe	keine Sanierung Vermietung Kat D
aktuelle Zinsliste HMZ p. a.		100.920,00	€	Angabe	

Ansätze für Ausgaben und Einnahmenänderungen Jahr 1-10

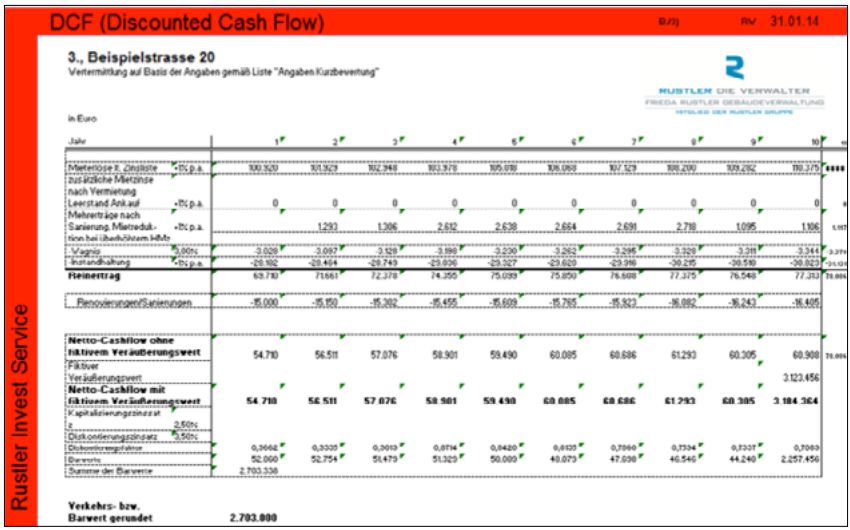
Allgemeinbereiche: Instandhaltung, Verbesserungen		Sanierung Bestandobjekte				
Was	Kosten	Nutzfläche	Kosten je m²	Kosten	Mehrertrag je m²+M	
	15.000			0	0	Jahr 1
Vermietung Leerstand	15.150	133		0	0,01	1.233 Jahr 2
	15.302			0		0 Jahr 3
Vermietung Leerstand	15.455	133		0	0,81	1.233 Jahr 4
	15.609		0	0		0 Jahr 5
	15.765		0	0		0 Jahr 6
	15.923		0	0		0 Jahr 7
	16.082		0	0		0 Jahr 8
HMZ-Anpassung DG	16.243	275			-0,50	-1.650 Jahr 9
	16.405		0	0		0 Jahr 10

Sonstige Annahmen:

Wartung/Verwaltung	(1-2/m²)	1,50	€/m²/Monat	Annahme
Sanierungskosten je m²				
bestandsfreie Objekte Jahr 1	700-1200€/m²)	800,00	€/m²	Annahme
Dauer für Sanierung/Vermietung Leerstand Jahr1 (1-12M)		6	Monate	Annahme
Baukostensteigerung p. a.	(+/- 2%)	3,00	%	Annahme
Indexveränderungen p. a.	(+/- 2%)	1,00	%	Annahme
Wagnis (HMZ-Abschlag)	(0-5%)	3,00	%	Annahme

DCF-Annahmen:

Verkaufsrendite in 10 Jahren	(2,5-7%)	2,50	%	Annahme	
Diskontierungszinssatz	(3-4%)	3,50	%	Annahme	zehnjährige Staatsanleihe



DCF (Discounted Cash Flow)

D./3) RW 31.01.14

3., Beispielstrasse 20

Vermittlung auf Basis der Angaben gemäß Liste "Angaben Kurzbewertung"

RUSTLER DIE VERWALTER
FRIEDA RUSTLER GEBÄUDEVERWALTUNG
MITGLIED DER RUSTLER GRUPPE

in Euro

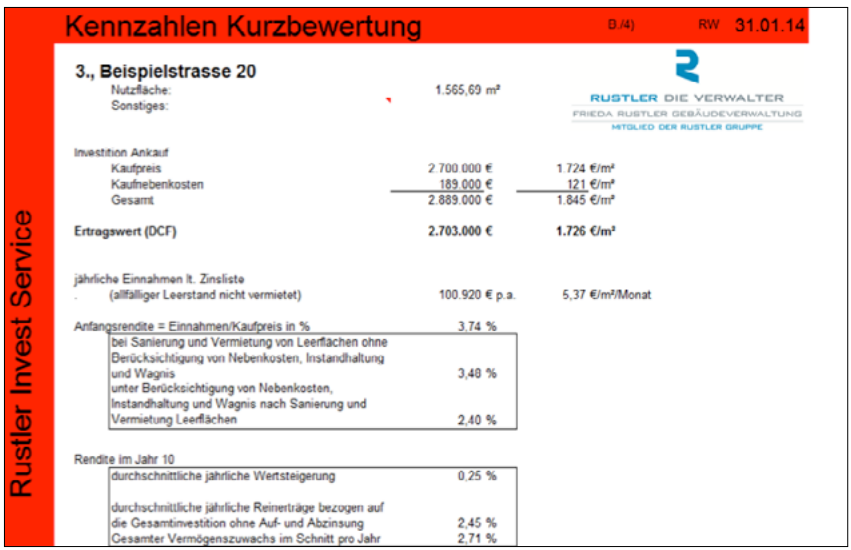
Jahr		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	m
Mieterlöse lt. Zinsliste	+/tl p.a.	100.320	101.323	102.346	103.378	105.978	106.068	107.129	108.200	109.282	110.375	
zusätzliche Mietzinse nach Vermietung Leerstand Ank.auf	+/tl p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Mehrerträge nach Sanierung, Mietreduktion bei Übernahme MM	+/tl p.a.		1.293	1.306	2.632	2.638	2.664	2.691	2.718	1.095	1.106	1.117
Wagnis	3,00%	-3.028	-3.057	-3.129	-3.198	-3.290	-3.262	-3.296	-3.329	-3.311	-3.341	-3.374
Instandhaltung	-/tl p.a.	-29.192	-29.484	-29.749	-29.936	-29.927	-29.920	-29.916	-30.235	-30.530	-30.823	-31.131
Reinertrag		68.780	71.661	72.378	74.355	75.099	75.950	76.608	77.375	76.540	77.317	78.088
Renovierungen/Sanierungen		-15.000	-15.150	-15.302	-15.455	-15.609	-15.765	-15.923	-16.082	-16.243	-16.405	
Netto-Cashflow ohne fiktivem Veräußerungswert		54.710	56.511	57.076	58.901	59.490	60.005	60.686	61.293	60.305	60.908	78.088
Fiktiver Veräußerungswert											3.123.456	
Netto-Cashflow mit fiktivem Veräußerungswert		**54.710**	**56.511**	**57.076**	**58.901**	**59.490**	**60.005**	**60.686**	**61.293**	**60.305**	**3.184.364**	
Kapitalisierungszinssatz lt.	2,50%											
Diskontierungszinssatz	2,50%											
Diskontierungsfaktor		0,9662	0,9335	0,9019	0,8714	0,8420	0,8135	0,7860	0,7594	0,7337	0,7089	
Barwerte		52.860	52.754	51.479	51.323	50.089	48.813	47.696	46.546	44.240	2.257.456	
Summe der Barwerte		2.703.336										

Verkehrs- bzw. Barwert gerundet **2.703.000**

Rustler Invest Service

Beispiel 99

Aus den Daten am Ende des zehnten Jahres ermittelt sich gemeinsam mit dem Kapitalisierungszinssatz der fiktive Veräußerungswert und gemeinsam mit den Barwerten der einzelnen Jahre ergibt sich der ermittelte Verkehrswert mit € 2,703.000,– (Beispiel 99).



Kennzahlen Kurzbewertung

D./4) RW 31.01.14

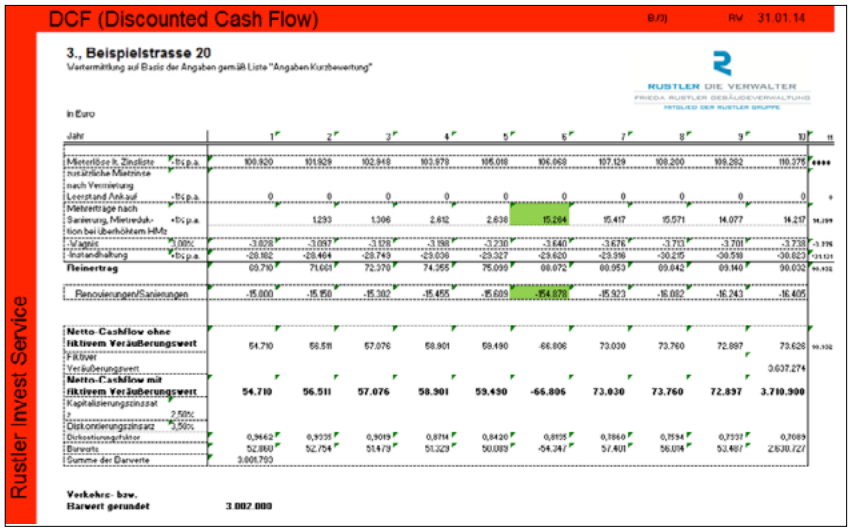
3., Beispielstrasse 20

RUSTLER DIE VERWALTER
FRIEDA RUSTLER GEBÄUDEVERWALTUNG
MITGLIED DER RUSTLER GRUPPE

Nutzfläche:	1.565,69 m²	
Sonstiges:		
Investition Ankauf		
Kaufpreis	2.700.000 €	1.724 €/m²
Kaufnebenkosten	189.000 €	121 €/m²
Gesamt	2.889.000 €	1.845 €/m²
Ertragswert (DCF)	**2.703.000 €**	**1.726 €/m²**
jährliche Einnahmen lt. Zinsliste (allfälliger Leerstand nicht vermietet)	100.920 € p.a.	5,37 €/m²/Monat
Anfangsrendite = Einnahmen/Kaufpreis in %	3,74 %	
bei Sanierung und Vermietung von Leerflächen ohne Berücksichtigung von Nebenkosten, Instandhaltung und Wagnis	3,48 %	
unter Berücksichtigung von Nebenkosten, Instandhaltung und Wagnis nach Sanierung und Vermietung Leerflächen	2,40 %	
Rendite im Jahr 10		
durchschnittliche jährliche Wertsteigerung	0,25 %	
durchschnittliche jährliche Reinerträge bezogen auf die Gesamtinvestition ohne Auf- und Abzinsung	2,45 %	
Gesamter Vermögenszuwachs im Schnitt pro Jahr	2,71 %	

Rustler Invest Service

Beispiel 100



Beispiel 101

Abschließend sei nochmals darauf hingewiesen, dass es sich bei Bewertungen, egal welches Verfahren zur Anwendung kommt, letztendlich doch nur um Schätzungen handelt. Wie Sie selbst an den letzten Seiten erkennen konnten, gibt es zahlreiche Variable, die nicht mit letztgültiger Sicherheit festgelegt werden und die dann zu unterschiedlichen Ergebnissen führen. Identische Ergebnisse wären reiner Zufall.

Unter der Vorgabe, dass keine Standardanhebungen und forcierte Mietzinsentwicklung erfolgen soll, würde die Kurzbewertung mit DCF bei diesem Beispiel und einem Ankauf zum ermittelten vereinfachten Ertragswert (direct Capitalization) von € 2,700.000,– in den ersten zehn Jahren eine durchschnittliche jährliche Wertsteigerung von 0,25 % und einen durchschnittlichen Vermögenszuwachs von 2,71 % ausweisen (Beispiel 100)

Unter der Prämisse, dass 25 % der »Billigflächen« im 6. Jahr adaptiert und höherpreisig vermietet werden, würde der rechnerische Ertragswert auf € 3.000.000,– steigen und der durchschnittliche Vermögenszuwachs 3,96 % betragen (Beispiel 101).

Mag. Robert Wegerer
MRICS, CIS, ImmoZert
Telefon +43 1 904 2000
wegerer@rustler.eu

Prok. Walter Seierl
allg. beeidet. u. gerichtl.
zertif. Sachverständiger
Telefon + 43 1 89 139
seierl@verwaltung.rustler.eu

Unternehmen mit denen wir gut zusammenarbeiten

Die Kontaktdaten entnehmen Sie bitte folgenden Seiten

Aufzug

Hanns Füglister Ges.m.b.H. **426**
ThyssenKrupp Aufzüge GmbH **429**
Otis GesmbH **423**

Bank

Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG **446**

Bauunternehmen

Dipl.-Ing. Moser Spezialbau GmbH **438**
IAV · Gesellschaft für gerüstfreie Höhenarbeiten GmbH & Co KG **441**
Ingenieure Hans & Franz Huber Bauges.m.b.H. **425**

Dachdecker, Spengler, Schwarzdecker

Mathesz Dachdeckerei und Spenglerei Betriebs GmbH **437**
Schmitzer Dach & Bau GmbH **442**

Elektroinstallation

D.E.G. Döltl Elektroinstallationen GmbH **450**
Helmut Chaloupek GmbH **430**

Fenster

Tesar Fenster GmbH **428**

Glaser

Glaswerkstätte Briza Ges.m.b.H. **452**

Installateur

Horstmann Heizungs- und Sanitärinstallationen e.U. 439
Inex H2O Haustechnik GmbH 443
Stürmer Installationsbetriebs GmbH 448

Kaminsanierung

Kamin Bau GmbH 447

Klima- und Entfeuchtung

TVG Technische Vertriebs-Gesellschaft m.b.H. 440

Maler und Anstreicher

Branko Zivkovic e. U. 451
Malermeister Winkelhofer 427

Reinigung

Erich Altrichter Ges.m.b.H. 431
Hausbetreuung Attensam GmbH 433
Jürgen Schmidt GmbH 424
Sini Hausbetreuung GmbH 445

Schlosser

Schlosserei Fischer Ges.m.b.H. 444

Statik und Bauphysik

TRIAX Ziviltechniker GmbH 434

Tischler

Roland Aigner GmbH 432

Versicherungen

Allianz Elementar Versicherungs-Aktiengesellschaft 435
Donau Versicherung AG 449
Generali Versicherung AG 436
Realrisk Versicherungstreuhand GmbH 422

realrisk
VERSICHERUNGSTREUHAND GMBH

Unsere Leistungen

- Betriebliche Sachversicherung
- Betriebliche Vorsorge (Inhaber/Führungskräfte/Mitarbeiter)
- Private Versicherungen der Firmenleitung
- Professionelle Betreuung für Immobilientreuhänder und Klienten
- Service in allen Vertrags- und Schadensfragen wie Vertragsprüfung, Verwaltung und Neuentwicklung sowie die komplette Schadenabwicklung
- Erstellung von Analysen und Prüfberichten (in schriftlicher Form) anhand der Beurteilungskriterien bestehender Verträge, Inhalte und Prämien im Marktvergleich – daraus entstehen unsere Änderungsvorschläge
- Kundenorientiertes Backoffice mit Vertrags- und Schadenspezialisten, die unseren einzelnen Kunden zur Verfügung stehen

realrisk // Ihr Partner für Haus und Gewerbe

Ungargasse 9/3 · 1030 Wien · office@realrisk.at
Telefon · 0043 1 367 18 18 · Fax 0043 1 367 18 18 -18

Otis – Nummer Eins in Service

Mit unseren **Wartungsverträgen** gehen wir **flexibel** auf Ihre Bedürfnisse ein. Egal ob Sie einen Grundwartungsvertrag abschließen oder sich mit Otis Elite Service von allen Sorgen rund um Ihren Aufzug befreien: Unsere **230 Kundendiensttechniker** geben Ihr Bestes, um Ihre Erwartungen zu erfüllen.

Tel. +43 1 610 05-0, austria@otis.com, www.otis.com

OTIS
United Technologies

Jürgen Schmidt GmbH
schaut auf's Haus
Ihre persönliche Hausbetreuung in Wien
HAUSBETREUUNG
GARTENBETREUUNG
INSTANDHALTUNG
SONDERREINIGUNG
WINTERDIENST
MALERMEISTER
www.schautaufshaus.at
Wir sind für Sie unter folgender Telefonnummer erreichbar: 01/3691310

HUBER
BAUT & SANIERT

Ingenieure Hans & Franz HUBER Bauges.m.b.H.

1060 Wien, Mariahilfer Straße 1c/X/Mezzanin
Tel.: +43 (0)1 602 44 53 ;Fax: +43 (0)1 602 44 53-22;
Email: office@huberbau.at; Web: www.huberbau.at

Ältestes Familienunternehmen

seit 1888

in der Aufzugsbranche

Neuanlagen
Umbauten

Reparaturen
Wartungen

Unsere Ziele sind:

Flexibel auf besondere Wünsche unserer anspruchsvollen Kunden einzugehen

Gewissenhafte Durchführung aller uns anvertrauten Arbeiten

Hohe Sicherheit und Langlebigkeit unserer Aufzüge

Aufzugsfabrik
Hanns Füglister Ges.m.b.H.
Embelgasse 17-23, 1050 Wien
Tel. (01) 544 11 36
Fax (01) 545 79 18
office@fueglister.at

Malermeister Winkelhofer

MALEREI — ANSTRICH — TAPEZIEREN — SPACHTELTECHNIKEN
FASSADEN — BODENLEGEN

Unser Meisterbetrieb wurde im Jahr 2003 gegründet.
Zu unseren Stärken zählen Pünktlichkeit, Sauberkeit und Flexibilität.
Wir bieten den Kunden eine persönliche Beratung vom Erst-Angebot bis zur Fertigstellung.

Graffiti Entfernung

Wasserschadensanierung

Fensteranstrich

Fassadenanstrich

www.malermeister-w.at | office@malermeister-w.at | 0966 1 872 82 37

MALERMEISTER WINKELHOFER – WIR BRINGEN FARBE IN IHR LEBEN

FENSTERKOMPETENZZENTRUM

Thomas Uchatzi Johannes Uchatzi

Fenster • Türen • Sonnenschutz • Fensterservice

Seit 40 Jahren ist Tesar der kompetente Ansprechpartner für Fenster, Türen, Sonnenschutz, Fensterservice und - montage.

Wir bieten fachliche Kompetenz beim Austausch alter Fenster bzw. realisieren mit unseren modernen Fenster- und Glaskonstruktionen schöne lichtdurchflutete Wohnträume.

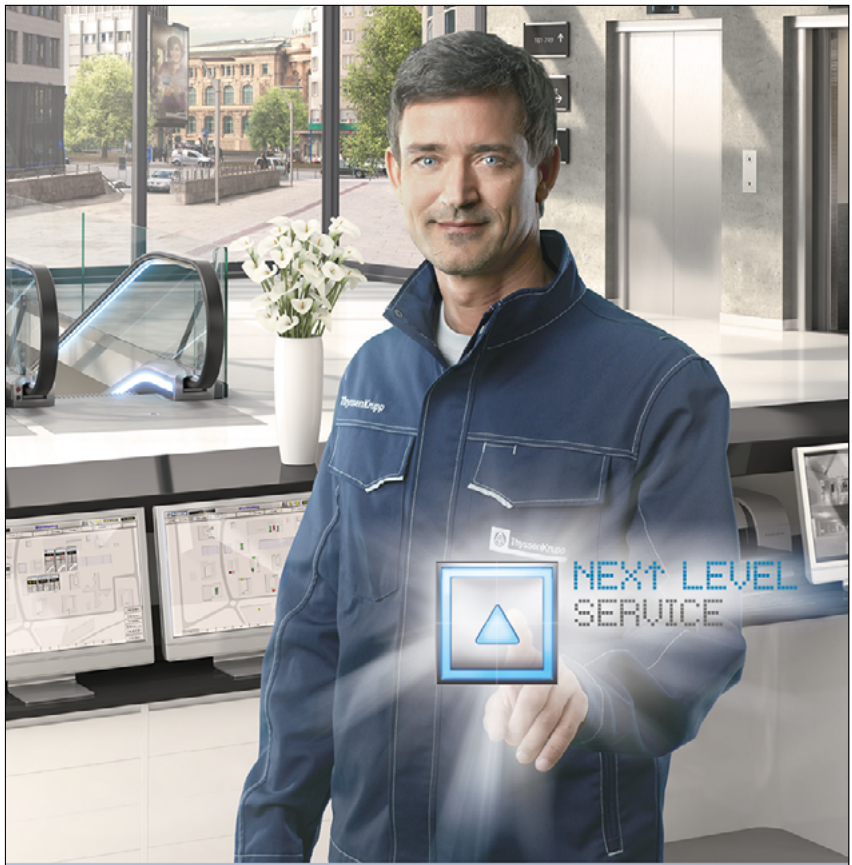
Lassen Sie sich kostenlos und unverbindlich von uns beraten.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch,
in der Grenzgasse 79, 2344 Maria Enzersdorf.

Vertrieb von ALUFUSION

tesar FENSTER

Tel +43 (0)2236 / 26256 | E-Mail tesar@tesar-fenster.at | Web www.tesar-fenster.at



Service, so individuell wie Ihre Bedürfnisse.

Unsere Serviceleistungen für Aufzüge, Fahrtreppen und automatische Türen gehen weit über den Branchenstandard hinaus. Dafür sorgen unsere hochqualifizierten Mitarbeiter wie auch unser einzigartiges, herstellerunabhängiges Service-Konzept.

ThyssenKrupp Aufzüge GmbH
Slamastraße 29 • 1230 Wien
www.thyssenkrupp-aufzuege.at
info.elevator.at@thyssenkrupp.com

ThyssenKrupp Aufzüge

ThyssenKrupp

Immer **»Wenn's um Strom geht«** dann rufen Sie

Fa. CHALOUPEK GmbH

Beh.-konz. Elektrounternehmen für

- Planung
- Beratung
- Installation
- Licht
- Störungsbehebung
- u. v. m.

Zertifizierter PARTNER KNX Techniker

Elektroinstallationen
Helmut Chaloupek GmbH

Mariahilfer Straße 143,
1150 Wien
Tel.: +43 (1) 893 41 17
Fax: +43 (1) 893 41 17 14
Mail: office@chaloupek-gmbh.at

ALTRICHTER
GEBÄUDEREINIGUNG

Seit über 33 Jahren Ihr professioneller Partner für die Reinigung

Unterhaltsreinigung

Hausbesorgung

Grünpflege

Fenster- Fassadenreinigung

Sonderreinigung

Winterdienst

Sauberkeit mit System

Erich Altrichter Ges.m.b.H
Rudolf-Hausner-Gasse 13
A-1220 Wien

Tel. +43 1 73 48 144
Fax +43 1 73 48 144 20

office@altrichter.co.at
www.altrichter.co.at

ROLAND AIGNER GMBH.

Neuanfertigung und Reparatur von

- Fenster und Türen in Holz, Holz-Alu, Kunststoff
- Kastenfenster, Rahmenstockfenster
- Haus- u. Hoftoren
- Stiegengeländer
- Wohnungstüren, Innentüren
- Wintergärten
- Tischlerarbeiten nach Einbrüchen und Wasserschäden

1100 Wien • Hofherrgasse 16
Tel.: 01/406 34 14
Fax: 01/406 34 14 DW 5
office@tischlerei-roland-aigner.at

Kann man Häuser glücklich machen?
Ein Haus hat Seele. Wenn Sie es betreten, spüren Sie sie sofort. Wird ein Haus perfekt betreut, sind seine Bewohner glücklich.
RUSTLER vertraut auf ATTENSAM.
www.attensam.at
WENN'S EINER KANN, DANN
ATTENSAM
HAUSBETREUUNG & WINTERSERVICE
HOTLINE: 05 / 7999 100

TRIAX
ZIVILTECHNIKER GmbH

www.triax-zt.at Linz | Wien

Hochwertige Bauingenieurleistungen für komplexe Bauvorhaben im Bestand

Unsere Leistungen

Wir genießen als Partner namhafter Bauherren den Ruf rasch, gewissenhaft und effizient Lösung von Bauaufgaben zu liefern.

Unsere in hohem Maß privaten Auftraggeber sind in der Automobil- und Stahlindustrie, Errichter von Büro-, Wohn- und Geschäftsgebäuden, Tiefgaragen und Parkdecks.

Weiters profitieren große Immobiliengesellschaften von unserem Knowhow bei Umbauten im Bestand.

Aktuelle Großprojekte

Derzeit bearbeiten wir im Bereich des konstruktiven Ingenieurbaues ein Entwicklungszentrum und die Aufstockung des Parkhauses bei BMW in Steyr sowie in Linz den innerstädtischen Umbau der Wimmer Medin (OÖ Nachrichten).

Neben zahlreichen Wiener Tiefgaragen werden derzeit 10 Dachgeschoßausbauten seitens TRIAX realisiert sowie die Tragwerksplanung für das Projekt „THE ICON VIENNA" neben dem neuen Hauptbahnhof.

Unser Firmenprofil

Die TRIAX Ziviltechniker GmbH ging mit 1.7.2013 aus der Firmenverschmelzung der Strohhäusl & Partner Ziviltechniker GmbH (Linz und Wien) und der Thumberger & Kressmeier Ziviltechniker GmbH (Wien) hervor.

Alle 5 Geschäftsführer sind Ziviltechniker für Bauwesen und teilweise auch Bausachverständige.

TRIAX ist primär im Großraum Wien bis Salzburg tätig, wickelt aber auch laufend international Bauvorhaben ab.

Statisches Knowhow bei Leistungen im Bestand

- Dachgeschoßausbauten
- Erdbebenanalyse von Bestandsgebäuden mittels Push-Over Methode
- Bodenverbesserung mittels Injektion als Ersatz zur Fundamentverbreiterung
- Tramuntersuchungen im Bestand mittels Resistographen
- Ingenieurbefund
- Prüfingenieur nach Wiener Bauordnung

Aktuelles Großprojekt von TRIAX: „THE ICON VIENNA" am neuen Wiener Hauptbahnhof (Visualisierung durch comm.ag)

All Risk
Haushalt
Die Kasko für Ihr
Zuhause!
Hier finden Sie Infos zur
Haushaltsversicherung:
allianz.at/haushalt
Hoffentlich Allianz.
Allianz
TESTURTEIL
ZUM KUNDENSERVICE
exzellent
ServiceRating

Nähere Infos auf generali.at/notfall-app

Ich will APPer in ein österre-ichisches Spital.

Anna E., 42, Griechenland-Urlauberin

Hilfe auf Knopfdruck: die Notfall App für Generali Kunden.

Hier gratis downloaden:

Um zu verstehen, muss man zuhören.
Generali Gesundheitsvorsorge-Kunden mit MedReise-Versicherungsschutz sind jetzt noch ein bisschen sicherer – egal, ob in Österreich oder im Ausland. Die Notfall App ortet Ihren Standort sofort, verbindet Sie mit unserer Notrufzentrale und schon kümmern wir uns um Ihr Problem.*
Landesdirektion Wien, T +43 1 51590 0, office.at@generali.com

Unter den Flügeln des Löwen.

GENERALI

*Voraussetzung für die ordnungsgemäße Funktion der Generali Notfall App ist die Verbindung zu einem GSM-Netz und GPS-System.

MATHESZ DÄCHER

Dachdeckerei und Spenglerei Betriebs GmbH

Humboldtplatz 3, 1100 Wien · 01/604 22 67 · www.mathesz-daecher.at

Damit Ihnen
der Himmel nicht
auf den Kopf fällt …

Bmstr. Dipl.- Ing. Rudolf Moser

moser-bau.at

HOCH- und TIEFBAU

Renovierung

Mauertrockenlegung

Fassadensanierung

Umbau

Sockelsanierung

Natürliche
Wärmedämmung

BAUMEISTER

Moser BAU

Dipl.-Ing. Moser Spezialbau GmbH

Wien *01 / 99 71 325* • Graz *0316 / 23 20 96*

www.p-format.at
SANITÄR & WELLNESS
HEIZUNG & KLIMA
SOLAR
HORSTMANN INFORMIERT, KONZIPIERT, INSTALLIERT, REPARIERT.
HORSTMANN
Heizungs- und Sanitärinstallationen
Bandgasse 29
A-1070 Wien
Tel. 01 523 01 35
www.horstmann.at

HITACHI
Inspire the Next

TVG
Klima & Entfeuchtung

DRY STAR
ENTFEUCHTUNG

Optimales Raumklima für ihren Lebensraum, Arbeitsraum oder auch im Technikraum

Vom Einzelraum bis zum gesamten Gebäude

Klima nach Maß - Alles aus einer Hand!

PLANUNG - VERKAUF - MONTAGE - SERVICE

TVG Technische Vertriebs-Gesellschaft m.b.H

Klima: 1230 Wien Wallackgasse 5 • ☎ 01/690 69-0
wien@tvg.at • www.tvg.at

Entfeuchtung: 1230 Wien Triester Straße 122 • ☎ 01/690 69-20
wien@drystar.at • www.drystar.at

WIEN - LINZ - GRAZ - BRATISLAVA - PRAG

Dämmstofftrocknung sowie Kondenstrockner vermeiden Folgeschäden nach Wassergebrechen - kostenlose und unverbindliche Besichtigung

„Ich habe Probleme mit komplizierten Zugängen bei der Instandhaltung & Wartung meiner Objekte – und brauche gute Lösungen!“

„Ich will alle Leistungen aus einer Hand!“

„Ich bin auf der Suche nach einem kompetenten Ansprechpartner!“

IAV - kosteneffizientes Qualitätshandwerk im seiltechnischen Zugang:

- Baumeisterarbeiten & Montagen
- Reparaturen rund um‘s Dach
- Mitarbeiterschulung & Ausbildung
- Fassadenreinigung
- Spechtlochsanierung
- Entfernung von Dachlawinen
- Akuteinsatz bei Gefahr in Verzug
- Und vieles mehr….

Seit 1999 Nr. 1 in WIEN

Seit über 15 Jahren der zertifizierte Fachbetrieb für Planung und Montage von Absturzsicherungen und Dachsicherungssystemen. Mit einem Team von 35 Profimonteuren realisieren wir Projekte jeder Größe.

Industrial Alpinists Vienna

Gesellschaft für gerüstfreie Höhenarbeiten
Beratung – Realisierung – Schulung

BAUMEISTER

DIE GEBÄUDEREINIGER UND HAUSBETREUER

IAV Industrial Alpinists Vienna
office@iav.at, www.iav.at
Tel.: 01/969 07 80, Fax.: 01/969 07 88

Rund ums Haus mit noch mehr Leistung!

SCHMITZER
Dach & Bau GmbH

- Dachdecker
- Spengler
- Seiltec
- 24/7 Sofort- und Notdienste
- Schwarzdecker
- Baumeister
- Schlosser
- Zimmermeister
- Maler & Anstreicher

Besuchen Sie uns auf www.schmitzer.at

Schmitzer Dach & Bau GmbH
1230 Wien, Richard-Strauss-Straße 37 Tel.: 01/616 25 85 Fax: DW 28
office@schmitzer.at www.schmitzer.at

GRASSMUGG

INEX H2O

SANITÄR | HEIZUNG | ELEKTRO
BAUMEISTER | HAUSTECHNIK

MO bis SO:
00 bis 24:00 UHR

24h-Notdienst
+43 1 892 81 66

Gas-Wasser-Heizungsinstallationen
Gebrechensdienst
Heizungsstörungen – Rohrbrüche – Verstopfungen
Gasgeräte- Service aller Marken
Trocknung
Elektroinstallationen – Störungsdienst
Maler- und Tapeziererarbeiten
Fliesen- und Bodenlegerarbeiten
Baumeister-, Zimmerer-, Dachdecker- und Spenglerarbeiten
Sanierungen

1120 Wien, Steinbauergasse 13
office@inex-h2o.at | www.inex-h2o.at

IHR SICHERHEITSSPEZIALIST

schlosserei fischer Ges.m.b.H.

SCHLÜSSELDIENST

SCHLOSSMONTAGEN

EINBRUCHSSCHUTZ

Wir beraten Sie gerne!

Schlosserei Fischer Ges.m.b.H
Neubaugürtel 39, 1150 Wien
Tel. +43 1 982 56
www.schlosserei-fischer.at

SINI HAUSBETREUUNG GMBH

KRISTALLKLAR UND PREISWERT

JOHNSTRASSE 21/40, 1150 WIEN

MOBIL: +43/699/17 17 0004
FESTNETZ: +43/01/815 04 41
EMAIL: OFFICE@SINI-HAUSBETREUUNG.AT
WEB: WWW.SINI-HAUSBETREUUNG.AT

www.erstebank.at www.sparkasse.at

Mit der besten Bank finanzieren Sie Ihre Wohnprojekte optimal.

Die Spezialisten der Erste Bank finanzieren Ihre Bauprojekte, unterstützen Sie bei der Vermarktung und bieten Ihren Wohnungskäufern exklusive Finanzierungsvorteile. Nützen Sie das Know-how unserer Experten für die erfolgreiche Umsetzung Ihrer Pläne. Bitte vereinbaren Sie einen Gesprächstermin, wir freuen uns auf ein persönliches Treffen mit Ihnen. **Weitere Infos auf www.erstebank.at > Firmenkunden > Unternehmen > Immobilienkunden**

Mag. Roman Eisenmagen
Leiter Gewerblicher Wohnbau
Tel.: 05 0100 - 11376
roman.eisenmagen@erstebank.at

Dr. Gabriela Hauer
Leiterin Immobilienkunden
Wien, NÖ, Bgld
Tel.: 05 0100 - 13284
gabriela.hauer@erstebank.at

wohn²

ERSTE BANK SPARKASSE
Was zählt, sind die Menschen.

BAUMEISTER

EILDIENST

KAMIN BAU GMBH

Kaminausschleifung & Sanierung

- Kaminneuerstellung zwei- / dreischalig
- Kaminkopferneuerung / -reparatur
- Doppelwandige Edelstahlkaminanlagen
- Freistehende Kamine in Massivbauart
- Freistehende Kamine aus Stahl
- Leichtbaukamine
- Luft- / Abgaskamine
- Fassaden- u. Lichthofsanierung
- Lauftreppenmontage für Rauchfangkehrer

Alles aus einer Hand

Kamin Bau GmbH
Kaminausschleifung & Sanierung

Ratschkygasse 1/17,
1120 Wien, Österreich

Tel. : 01 / 967 57 23
Fax : 01 / 817 83 40
Mobil : 0676 350 88 41

office@kaminausschleifen.at

www.kaminausschleifen.at

wenn´s mal feucht wird, ...

Das Starke Installations-Service

STÜRMER

Installationsbetriebs GmbH

GAS –WASSER – HEIZUNG – SANITÄR – KLIMA
ELEKTROINSTALLATIONEN – FLIESEN

Zieglergasse 56
A-1070 Wien
www.stuermer.co.at
office@stuermer.co.at

Himbergerstrasse 82
A-2320 Schwechat
Tel: 523-41-08
Fax: 523-41-08-75

Not- u. Gebrechendienst 00-24 Uhr
365 Tage im Jahr

Hauptsitz: 1070 Wien–Zieglergasse 56 Zweigstelle: 2320 Schwechat–Himbergerstrasse 82
Tel: 523 41 08, Fax: dw 75 Firmenbuch-Nr.: Fn 229693i, UID-Nr.: ATU 56305117
HG Wien, zahl- und klagbar in Wien, Erste Bank, Kto.-Nr. AT062011128053491500
BIC: GIBAATWWXXX

1
EURO
Ist Ihnen Ihre Zukunft
einen Euro am Tag wert?
Schon mit einem Euro am Tag
bewahren Sie Ihre Angehörigen vor finanziellen Sorgen wenn die Zeiten nicht so gut sind.
sorgen Sie für eine ansehnliche Ergänzung zu Ihrer staatlichen Pension vor.
bieten Sie Ihren Kindern oder Enkeln eine aussichtsreiche Zukunft.
Investieren Sie einen Euro am Tag in Ihre Zukunft - und genießen Sie das angenehme Gefühl vorgesorgt zu haben.
donau
BROKER LINE

deg-elektro.at GmbH

ISO 9001 : 2008

Hasnerstrasse 97, 1160 Wien
Telefon 985 67 28 Fax -20
office@deg-elektro.at - www.deg-elektro.at

Wir arbeiten für Hausverwaltungen,
Geschäftskunden und Privatkunden

Firmenbuchnummer 201982h - D.E.G. Döltl Elektroinstallationen GmbH

deg-alarm.at

Sicherheit für Ihr zu Hause umfasst die Bereiche Brandschutz, Schutz vor Wasser- und Gasschäden, Schutz vor Einbrüchen.

Sicher vom Fachmann

Unsere detaillierten Leistungen finden Sie unter www.deg-alarm.at

Geschäftsführer und Eigentümer - Ing. Mag.FH Richard Döltl
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Elektrotechnik
UID Nr. ATU61463044

Innenausbau

Branko ZIVKOVIC e. U.

Maler & Anstreicher

1100 Wien, Quellenstraße 33/20
Telefon/Fax: 01/812 14 04
0664/110 23 65
branko.zivkovic@chello.at

GLASWERKSTÄTTE

BRIZA

GES.M.B.H.

FACHBETRIEB FÜR
SÄMTLICHE REPARATUR-
U. GLASERARBEITEN

Tel. 405 01 47
Tel. 405 01 48
Fax 405 26 81

1080 WIEN,
LERCHENFELDERSTR. 8A
e-mail: glas.briza@chello.at
www.glas-briza.at

Mietrechtsgesetz

(MRG)

Bundesgesetz vom 12. 11. 1981 BGBl 1981/520 über das Mietrecht
in der zuletzt durch BGBl. 100/2014 geänderten Fassung

I. Hauptstück

Miete | Geltungsbereich

§ 1 (1) Dieses Bundesgesetz gilt für die Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art (wie im besonderen von Geschäftsräumen, Magazinen, Werkstätten, Arbeitsräumen, Amts- oder Kanzleiräumen) samt den etwa mitgemieteten (§ 1091 ABGB) Haus- oder Grundflächen (wie im besonderen von Hausgärten, Abstell-, Lade- oder Parkflächen) und für die genossenschaftlichen Nutzungsverträge über derartige Objekte (im folgenden Mietgegenstände genannt); in diesem Bundesgesetz wird unter Mietvertrag auch der genossenschaftliche Nutzungsvertrag, unter Mietzins auch das auf Grund eines genossenschaftlichen Nutzungsvertrages zu bezahlende Nutzungsentgelt verstanden.

(2) In den Anwendungsbereich dieses Bundesgesetzes fallen nicht

1. Mietgegenstände, die im Rahmen des Betriebes eines Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Flughafenbetriebs-, Speditions- oder Lagerhausunternehmens oder eines hierfür besonders eingerichteten Heimes für ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer, Schüler oder Studenten vermietet werden,

1a. Wohnungen oder Wohnräume, die von einer karitativen oder humanitären Organisation im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens vermietet werden,

2. Wohnungen, die auf Grund eines Dienstverhältnisses oder im Zusammenhang mit einem solchen als Dienst-, Natural- oder Werkswohnung überlassen werden,

3. Mietverträge, die durch Ablauf der Zeit ohne Kündigung erlöschen, sofern die ursprüngliche oder verlängerte vertragsmäßige Dauer ein halbes Jahr nicht übersteigt und der Mietgegenstand

a) eine Geschäftsräumlichkeit oder

b) eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B (§ 15a Abs. 1 Z 1 und 2) ist und der Mieter diese nur zum schriftlich vereinbarten Zweck der Nutzung als Zweitwohnung wegen eines durch Erwerbstätigkeit verursachten vorübergehenden Ortswechsels mietet,

4. Wohnungen oder Wohnräume, die vom Mieter bloß als Zweitwohnung zu Zwecken der Erholung oder der Freizeitgestaltung gemietet werden; eine Zweitwohnung im Sinne der Z 3 und 4 liegt vor, wenn daneben ein gewöhnlicher Aufenthalt im Sinne des § 66 JN besteht,

5. Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten, wobei Räume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen.

(3) Für Mietgegenstände in Gebäuden, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet worden sind, gelten die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes nach Maßgabe des § 20 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes.

(4) Die §§ 14, 16b, 29 bis 36, 45, 46 und 49, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des I. und II. Hauptstückes, gelten für

1. Mietgegenstände, die in Gebäuden gelegen sind, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel auf Grund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind,

2. Mietgegenstände, die durch den Ausbau eines Dachbodens oder einen Aufbau auf Grund einer nach dem 31. Dezember 2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, sowie unausgebaute Dachbodenräumlichkeiten, die mit der Abrede vermietet werden, dass – wenn auch zum Teil oder zur Gänze durch den Hauptmieter – entweder in ihnen oder in einem an ihrer Stelle durchgeführten Aufbau eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit errichtet werde,

2a. Mietgegenstände, die durch einen Zubau auf Grund einer nach dem 30. September 2006 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind,

3. Mietgegenstände, die im Wohnungseigentum stehen, sofern der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist.

(5) Die §§ 14 und 29 bis 36, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des I. und II. Hauptstückes, gelten für Mietgegenstände in einem Wirtschaftspark, das ist eine wirtschaftliche Einheit von ausschließlich zu Geschäftszwecken genutzten Gebäuden und Liegenschaften (Anm.: richtig: Liegenschaften,) in (auf) denen jedoch nicht überwiegend Handelsgewerbe im Sinne der Gewerbeordnung 1973 betrieben werden.

BGBl. 100/2014, Artikel 4, Regelung über die Erhaltung von Wärmebereitungsgeräten im Teilanwendungsbereich des § 1 Abs. 4 MRG

§ 1. Bei Wohnungsmietverträgen, die dem Teilanwendungsbereich des § 1 Abs. 4 MRG unterliegen, kann die Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 1096 Abs. 1 ABGB durch vertragliche Vereinbarungen nicht ausgeschlossen oder eingeschränkt werden, soweit es sich um die Erhaltung einer mitvermieteten Heiztherme, eines mitvermieteten Warmwasserboilers oder eines sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräts in der Wohnung handelt.

§ 2. § 1 tritt mit 1. Jänner 2015 in Kraft. Er ist auch in gerichtlichen Verfahren anzuwenden, die am 1. Jänner 2015 bereits anhängig geworden, aber noch nicht rechtskräftig entschieden worden sind.

§ 3. Im Übrigen ist § 1 ab seinem Inkrafttreten auch auf Mietverträge anzuwenden, die vor dem 1. Jänner 2015 geschlossen wurden.

Haupt- und Untermiete

§ 2 (1) Hauptmiete liegt vor, wenn der Mietvertrag mit dem Eigentümer oder dem dinglich oder obligatorisch berechtigten Fruchtnießer der Liegenschaft oder mit dem Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses geschlossen wird. Steht der Mietgegenstand im Wohnungseigentum, so wird Hauptmiete durch den Mietvertrag mit dem Wohnungseigentümer begründet. Wenn am Mietgegenstand Wohnungseigentum erst begründet werden soll, kommt durch den mit dem Wohnungseigentumsbewerber geschlossenen Mietvertrag Hauptmiete mit dem Eigentümer oder den Eigentümern der Liegenschaft zustande, doch geht mit der Begründung von Wohnungseigentum am Mietgegenstand die Rechtsstellung des Vermieters auf den Wohnungseigentümer über. An den wirksam geschlossenen Hauptmietvertrag sind ab der Übergabe des Mietgegenstandes an den Hauptmieter die Rechtsnachfolger des Vermieters auch dann gebunden, wenn der Vertrag nicht in die öffentlichen Bücher eingetragen ist. Enthält ein Hauptmietvertrag Nebenabreden ungewöhnlichen Inhalts, so ist der Rechtsnachfolger des Vermieters an diese Nebenabreden nur gebunden, wenn er sie kannte oder kennen musste. Soweit das Mietverhältnis zwischen dem Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses und dessen Vermieter aufgelöst wird, tritt der Vermieter in den Hauptmietvertrag zwischen dem Mieter oder Pächter des ganzen Hauses und dessen Mieter ein.

(2) Untermiete liegt vor, wenn der Mietvertrag mit einer Person geschlossen wird, die in Abs. 1 nicht genannt ist. Wird das Benützungsrecht des Untervermieters aufgelöst, so hat der Untervermieter den Untermieter hiervon unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

(3) Besteht bei Überlegung aller Umstände kein vernünftiger Grund daran zu zweifeln, dass ein Hauptmietvertrag nur zur Untervermietung durch den Hauptmieter und zur Umgehung der einem Hauptmieter nach diesem Bundesgesetz zustehenden Rechte geschlossen wurde, so kann der Mieter, mit dem der Untermietvertrag geschlossen wurde, begehren, als Hauptmieter des Mietgegenstands mit den sich aus diesem Bundesgesetz ergebenden Rechten und Pflichten anerkannt zu werden. Liegen konkrete Anhaltspunkte für eine solche Umgehungshandlung vor – dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der Hauptmieter mehr als eine Wohnung im selben Gebäude zur Gänze untervermietet oder bei Vorliegen eines befristeten Hauptmietvertrags die Wohnung zur Gänze untervermietet – so obliegt es dem Antragsgegner, das Fehlen der Umgehungsabsicht zu beweisen.

Erhaltung

§ 3 (1) Der Vermieter hat nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner beseitigt werden. Im übrigen bleibt § 1096 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs unberührt.

(2) Die Erhaltung im Sinn des Abs. 1 umfasst:

1. die Arbeiten, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses erforderlich sind,

2. die Arbeiten, die zur Erhaltung der Mietgegenstände des Hauses erforderlich sind; diese Arbeiten jedoch nur dann, wenn es sich um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt oder wenn sie erforderlich sind, um einen zu vermietenden Mietgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben;

2.a die Arbeiten, die zur Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten in den Mietgegenständen des Hauses erforderlich sind;

3. die Arbeiten, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden, der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen, wie im besonderen von zentralen Wärmeversorgungsanlagen, Personenaufzügen oder zentralen Waschküchen erforderlich sind, es sei denn, dass alle Mieter des Hauses für die gesamte Dauer ihres Mietvertrages auf die Benützung der Anlage verzichten; ist die Erhaltung einer bestehenden Anlage unter Bedachtnahme auf die Kosten der Errichtung und des Betriebes einer vergleichbaren neuen Anlage wirtschaftlich

nicht vertretbar, so ist anstelle der Erhaltung der bestehenden Anlage eine vergleichbare neue Anlage zu errichten,

4. die Neueinführungen oder Umgestaltungen, die kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen vorzunehmen sind, wie etwa der Anschluss an eine Wasserleitung oder an eine Kanalisierung, die Installation von geeigneten Schutzvorrichtungen für die Energieversorgung oder von Geräten zur Feststellung des individuellen Energieverbrauchs;

5. die Installation von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauchs oder die der Senkung des Energieverbrauchs sonst dienenden Ausgestaltungen des Hauses, von einzelnen Teilen des Hauses oder von einzelnen Mietgegenständen, wenn und insoweit die hierfür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und den zu erwartenden Einsparungen stehen;

6. bei Vorliegen einer nach § 17 Abs. 1a zulässigen Vereinbarung die Installation und die Miete von technisch geeigneten Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung im Sinn dieser Bestimmung.

(3) Die Kosten von Erhaltungsarbeiten sind aus den in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren erzielten Mietzinsreserve einschließlich der Zuschüsse, die aus Anlass der Durchführung einer Erhaltungsarbeit gewährt werden, zu decken. Reichen diese Beträge zur Deckung der Kosten aller unmittelbar heranstehenden Erhaltungsarbeiten nicht aus, so gilt folgendes:

1. Zur Bedeckung der Kosten einer Erhaltungsarbeit sind auch die während des Zeitraums, in dem sich solche oder ähnliche Arbeiten unter Zugrundelegung regelmäßiger Bestandsdauer erfahrungsgemäß wiederholen, zu erwartenden oder anrechenbaren Hauptmietzinse, somit einschließlich der zur Deckung eines erhöhten Aufwandes zulässigen Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses, für alle vermieteten, vermietbaren oder vom Vermieter benutzten Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten des Hauses heranzuziehen; insoweit hierdurch Deckung geboten ist, hat der Vermieter zur Finanzierung der nach Abzug der erzielten Mietzinsreserven ungedeckten Kosten der Erhaltungsarbeit eigenes oder fremdes Kapital aufzuwenden; die mit der Aufnahme fremden Kapitals verbundenen notwendigen Geldbeschaffungskosten und angemessenen Sollzinsen sowie die durch den Einsatz eigenen Kapitals entgangenen angemessenen Habenzinsen (Kapitalmarktzinsen) sind in diesen Fällen Kosten der Erhaltungsarbeiten.

2. Können die Kosten aller Erhaltungsarbeiten auch auf diese Weise nicht gedeckt werden, so sind die Erhaltungsarbeiten nach Maßgabe ihrer bautechnischen Dringlichkeit zu reihen und durchzuführen; jedenfalls sind aber die Arbeiten,

a) die kraft eines öffentlich-rechtlichen Auftrages vorzunehmen sind,

b) die der Behebung von Baugebrechen, die die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährden, dienen oder

c) die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich der zentralen Wärmeversorgungsanlagen), Kanalisations- und sanitären Anlagen erforderlich sind, vorweg durchzuführen.

Nützliche Verbesserung durch bautechnische Maßnahmen

§ 4 (1) Der Vermieter hat nützliche Verbesserungen des Hauses oder einzelner Mietgegenstände nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten durchzuführen, soweit dies im Hinblick auf den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses zweckmäßig ist; hierbei ist nützlichen Verbesserungen des Hauses gegenüber nützlichen Verbesserungen einzelner Mietgegenstände der Vorrang einzuräumen.

(2) Unter den Voraussetzungen des Abs. 1 sind nützliche Verbesserungen:

1. die den Erfordernissen der Haushaltsführung der Bewohner dienende Neuerrichtung oder Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen), Kanalisations- und sanitären Anlagen in normaler Ausstattung,

2. die Errichtung oder Ausgestaltung von der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden, einer zeitgemäßen Wohnkultur entsprechenden sonstigen Anlagen in normaler Ausstattung, wie etwa von Personenaufzügen, zentralen Waschküchen oder Schutzräumen vom Typ Grundschutz,

3. Maßnahmen, die eine dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende Erhöhung der Schalldämmung bewirken, wie die Verbesserung der Schalldämmung von Fenstern, Außentüren, Außenwänden, Dächern, Kellerdecken und obersten Geschoßdecken,

3a. die Errichtung einer Anlage, die den Anschluss des Hauses (samt den einzelnen Mietgegenständen) an eine Einrichtung zur Fernwärmeversorgung bewirkt,

4. die Installation einer Wasserentnahmestelle oder eines Klosetts im Inneren eines Mietgegenstandes,

5. die bautechnische Umgestaltung eines Mietgegenstandes, im Besonderen einer Mietwohnung der Ausstattungskategorie D oder C in eine Mietwohnung der Ausstattungskategorie C, B oder A.

(3) Nützliche Verbesserungen sind vom Vermieter durchzuführen

1. wenn und soweit die Kosten aus den in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren erzielten Mietzinsreserven einschließlich der Zuschüsse, die zur Finanzierung der nützlichen Verbesserung gewährt werden, gedeckt wer-

den können und Erhaltungsarbeiten nicht erforderlich sind oder sichergestellt ist, dass hiermit auch die erforderlichen Erhaltungsarbeiten in einem Zug durchgeführt werden, oder

2. wenn und soweit sich der Vermieter und die Mehrheit der Mieter – berechnet nach der Anzahl der im Zeitpunkt der Vereinbarung vermieteten Mietgegenstände – des Hauses über ihre Durchführung und die Finanzierung des durch die in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren erzielten Mietzinsreserven nicht gedeckten Teiles der Kosten schriftlich einigen sowie überdies sichergestellt ist, dass die übrigen Mieter des Hauses durch die Verbesserungsarbeiten finanziell nicht belastet und auch sonst nicht übermäßig beeinträchtigt werden.

(4) Nützliche Verbesserungen im Inneren eines Mietgegenstandes bedürfen der Zustimmung des Hauptmieters; es gilt jedoch § 30 Abs. 2 Z 16, sofern der Hauptmieter einer mangelhaft ausgestatteten Wohnung im Sinn des § 3 Z 10 des Stadterneuerungsgesetzes, die zur Anhebung des Standards nach Abs. 2 Z 4 geeignet ist, das vom Vermieter gestellte Anbot, die zur Abwendung eines Enteignungsantrags nach § 14 des Stadterneuerungsgesetzes erforderlichen bautechnischen Maßnahmen gegen Entrichtung des für die so verbesserte Wohnung nach § 15a Abs. 3 Z 3 berechneten Hauptmietzinses durchzuführen, ablehnt und auch nicht bereit ist, diese bautechnischen Maßnahmen selbst durchzuführen.

(5) Auf Antrag auch nur eines Mieters hat der Vermieter im Miethaus einen dem Stand der Technik entsprechenden Behindertenaufzug zu errichten, wenn und soweit eine solche Maßnahme bei billiger Abwägung aller Interessen dem Vermieter auch zumutbar ist; die Kosten der Herstellung und Erhaltung dieser Anlage hat der Mieter, der den Antrag gestellt hat, dem Vermieter zu ersetzen.

Nützliche Verbesserung durch Vereinigung von Wohnungen; Anbotspflicht

§ 5 (1) Als nützliche Verbesserung gilt auch die Vereinigung und bautechnische Umgestaltung zweier oder mehrerer Wohnungen, im besonderen von Mietwohnungen der Ausstattungskategorie D oder C in eine oder mehrere Mietwohnungen der Ausstattungskategorie C, B oder A.

(2) Wird eine Wohnung der Ausstattungskategorie D durch Beendigung des Mietverhältnisses frei und ist es baurechtlich zulässig und bautechnisch möglich und zweckmäßig, diese Wohnung mit einer Nachbarwohnung der Ausstattungskategorie D zu einer Wohnung der Ausstattungskategorie C mit einer Nutzfläche bis zu 90 m² zu vereinigen und umzugestalten, so hat der Vermieter die frei gewordene Wohnung vor der Vermietung an einen Dritten dem Hauptmieter einer zur Anhebung des Standards geeigneten Nachbarwohnung der Ausstattungskategorie D zur Zumietung und Umgestaltung in eine Wohnung der Ausstattungskategorie C gegen Entrichtung des für die so vergrößerte Wohnung

nach § 15a Abs. 3 Z 3 berechenbaren Hauptmietzinses anzubieten, es sei denn, dass der Vermieter die durch Beendigung des Mietverhältnisses frei gewordene Wohnung der Ausstattungskategorie D durch sonstige bautechnische Maßnahmen (§ 4 Abs. 2 Z 4 oder 5) in eine Wohnung der Ausstattungskategorie C verbessert. Zur Abgabe des Anbots genügt die Absendung eines eingeschriebenen Briefes. Der Hauptmieter der Nachbarwohnung muss das vom Vermieter gestellte Anbot binnen 30 Tagen annehmen, widrigenfalls sein Recht auf Zumietung erloschen ist.

(3) Hat der Vermieter eine durch Beendigung des Mietverhältnisses frei gewordene Wohnung der Ausstattungskategorie D allen hierfür in Betracht kommenden Hauptmietern der Nachbarwohnungen der Ausstattungskategorie D im Sinn des Abs. 2 erfolglos zur Zumietung und Umgestaltung angeboten, so kann der Vermieter die frei gewordene Wohnung der Ausstattungskategorie D an einen Dritten vermieten; mit diesem Hauptmieter darf vereinbart werden, dass sich der Hauptmieter im Fall des Freiwerdens einer zur Anhebung des Standards geeigneten Nachbarwohnung der Ausstattungskategorie D zur Zumietung und Umgestaltung in eine Wohnung der Ausstattungskategorie C gegen Entrichtung des für die so vergrößerte Wohnung nach § 15a Abs. 3 Z 3 berechenbaren Hauptmietzinses verpflichtet und dass für den Fall, in dem er dieser Pflicht nicht nachkommen sollte, das Freiwerden einer solchen Nachbarwohnung der Ausstattungskategorie D einen Kündigungsgrund darstellt, der im Sinn des § 30 Abs. 2 Z 13 als wichtig und bedeutsam anzusehen ist.

Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten

§ 6 (1) Unterlässt der Vermieter durchzuführende Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten, so hat ihm das Gericht (die Gemeinde, § 39) auf Antrag die Vornahme der Arbeiten binnen angemessener, ein Jahr nicht übersteigender Frist aufzutragen. Sind darunter Arbeiten, die nach § 3 Abs. 3 Z 2 lit. a bis c vorweg durchzuführen sind, so ist die Durchführung dieser Arbeiten vorweg aufzutragen; hinsichtlich solcher Arbeiten gilt Abs. 4 nicht. Zur Antragstellung sind berechtigt

1. die Gemeinde, in der das Haus gelegen ist, im eigenen Wirkungsbereich und jeder Hauptmieter des Hauses hinsichtlich der im § 3 Abs. 2 Z 1 bis 4 und 6 genannten Erhaltungsarbeiten,

2. die Mehrheit der Hauptmieter – berechnet nach der Anzahl der Mietgegenstände – des Hauses hinsichtlich der im § 3 Abs. 2 Z 5 genannten Erhaltungsarbeiten und der nützlichen Verbesserungen nach Maßgabe des § 4 Abs. 1 und 2.

(1a) Dem Vermieter können Erhaltungsarbeiten zur Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung im Sinn des § 3 Abs. 1 und Abs. 2 Z 2 nur aufge-

tragen werden, wenn sich die Gesundheitsgefährdung nicht durch andere, den Bewohnern des Hauses zumutbare Maßnahmen abwenden lässt.

(2) Der in Rechtskraft erwachsene Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten nach Abs. 1 ist ein Exekutionstitel, der nach dem fruchtlosen Ablauf der zur Vornahme der Arbeiten bestimmten Frist jeden Mieter des Hauses und die Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich als betreibende Partei zum Antrag berechtigt, zum Zweck der Durchführung der aufgetragenen Arbeiten, der Aufnahme und Tilgung des erforderlichen Kapitals und der ordnungsgemäßen Erhaltung und Verwaltung des Hauses bis zur Tilgung des Kapitals für das Haus einen Verwalter zu bestellen. Zum Verwalter können, wenn sie sich dazu bereit erklären, bestellt werden: die Gemeinde, ein von der Gemeinde vorgeschlagener oder ein hierzu sonst geeigneter Dritter. Der bestellte Verwalter ist im besonderen befugt, zur Finanzierung der aufgetragenen Arbeiten namens des Vermieters ein auf inländische Währung lautendes Hypothekardarlehen gegen angemessene Verzinsung und Abtretung der Hauptmietzinse aufzunehmen, die Übernahme einer Bürgschaft durch eine Gebietskörperschaft, anzustreben , die erforderlichen Urkunden zu fertigen und die grundbücherliche Sicherstellung auf der Liegenschaft, an der die Arbeit vorgenommen werden soll, durchzuführen. Auf Antrag ist ihm auch die Befugnis zur Verwaltung der in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren erzielten Mietzinsreserven zu erteilen und demjenigen, der über diese Mietzinsreserven verfügt, aufzutragen, diese Mietzinsreserven binnen 14 Tagen bei Exekution an den bestellten Verwalter herauszugeben. Im übrigen sind hierauf die §§ 98, 99, 103, 108–121, 130 und 132 der Exekutionsordnung sinngemäß anzuwenden. Über den Exekutionsantrag entscheidet das im § 37 Abs. 1 bestimmte Bezirksgericht im Verfahren außer Streitsachen, es sei denn, dass für das Haus bereits eine Zwangsverwaltung nach §§ 97 ff. der Exekutionsordnung anhängig ist. Ist für das Haus bereits ein Zwangsverwalter nach §§ 97 ff. der Exekutionsordnung bestellt, so hat das Exekutionsgericht dem bestellten Zwangsverwalter aufzutragen, die aufgetragenen Arbeiten vordringlich durchzuführen, und ihm die vorstehend genannten Ermächtigungen zu erteilen.

(3) Die Zwangsverwaltung nach Abs. 2 ist nach Einvernehmung der Parteien einzustellen, wenn

1. die aufgetragenen Arbeiten durchgeführt und das hierzu aufgenommene Kapital getilgt ist,

2. sich erweist, dass die aufgetragenen Arbeiten wegen mangelnder Finanzierbarkeit oder aus sonst unüberwindbaren Hindernissen nicht durchgeführt werden können,

3. der verpflichtete Vermieter vor der Aufnahme des zur Finanzierung der aufgetragenen Arbeiten erforderlichen Kapitals und der Inangriffnahme der

Arbeiten durch den Zwangsverwalter erweist, dass er die aufgetragenen Arbeiten selbst durchführen und finanzieren wird, oder

4. nach der Durchführung der aufgetragenen Arbeiten und Aufnahme des erforderlichen Kapitals durch den Zwangsverwalter der Kreditgeber und, falls eine Gebietskörperschaft die Bürgschaft übernommen hat, diese zustimmen.

(4) Ist zur Finanzierung der Kosten einer nach Abs. 1 beantragten Erhaltungsarbeit, die nicht vorweg aufzutragen ist, die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses (§§ 18, 19) erforderlich, so ist der Antrag abzuweisen, wenn die Mehrheit der Hauptmieter – berechnet nach der Anzahl der im Zeitpunkt des Widerspruchs vermieteten Mietgegenstände – des Hauses und der Vermieter der Vornahme der beantragten Arbeit widersprechen. Wird ein solcher Widerspruch nicht erhoben, so hat in diesem Fall sowie auch dann, wenn der Vermieter neben der beantragten Erhaltungsarbeit, die nicht vorweg aufzutragen ist, noch andere unmittelbar heranstehende Erhaltungsarbeiten durchführen will, zu deren Finanzierung die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses (§§ 18, 19) erforderlich ist, das Gericht (die Gemeinde, § 39) auf Antrag des Vermieters, des von ihm oder des nach Abs. 2 bestellten Verwalters mit der Entscheidung nach Abs. 1 auch die Entscheidung über die Bewilligung zur Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses (§§ 18, 19) zu verbinden.

Wiederherstellungspflicht

§ 7 (1) Wird ein Mietgegenstand durch Zufall zur Gänze oder zum Teil unbrauchbar, so ist der Vermieter zur baurechtlich zulässigen und bautechnisch möglichen Wiederherstellung des Mietgegenstandes in dem Maß verpflichtet, als die Leistungen aus einer bestehenden Versicherung ausreichen. Im übrigen gilt der § 1104 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs.

(2) Zur Durchsetzung des Anspruchs auf Wiederherstellung gilt der § 6. Zur Antragstellung sind die Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich und jeder Mieter berechtigt, dessen Mietgegenstand unbrauchbar geworden ist.

Umfang des Benützungsrechts

§ 8 (1) Der Hauptmieter ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Vertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen. Er hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und, soweit es sich nicht um die Behebung von ernsten Schäden oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung des Hauses handelt, so instand

zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder zur Erhaltung einer mitvermieteten Heiztherme, eines mitvermieteten Warmwasserboilers oder eines sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräts nötig, so ist der Hauptmieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.

(2) Der Hauptmieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten, wobei die berechtigten Interessen des Mieters nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes angemessen zu berücksichtigen sind; er hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes bei Vorliegen der folgenden Voraussetzungen zuzulassen:

1. wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Miethauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinem oder in einem anderen Mietgegenstand notwendig oder zweckmäßig ist;

2. wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist; die Zumutbarkeit ist im besonderen anzunehmen, wenn die Beseitigungsmaßnahme oder die Veränderung keine wesentliche oder dauernde Beeinträchtigung des Mietrechts zur Folge hat.

(3) Alle Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- und Errichtungsarbeiten, die ein Mieter hiernach zuzulassen hat, sind so durchzuführen, dass eine möglichste Schonung des Mietrechts des betroffenen Mieters gewährleistet ist; für wesentliche Beeinträchtigungen hat der Vermieter, sofern aber die Arbeiten ein Mieter durchführt, dieser Mieter den Mieter, der hierdurch in seinen Rechten beeinträchtigt wird, angemessen zu entschädigen, wobei im Fall eines zumindest grob fahrlässigen Verstoßes gegen die Pflicht zur möglichsten Schonung des Mietrechts auch auf erlittenes Ungemach Bedacht zu nehmen ist.

Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes

§ 9 (1) Der Hauptmieter hat eine von ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen. Lehnt der Vermieter nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt. Der Vermieter kann seine Zustimmung und eine erforderliche Antragstellung bei der Bau-

behörde nicht verweigern wenn,

1. die Veränderung dem jeweiligen Stand der Technik entspricht,

2. die Veränderung der Übung des Verkehrs entspricht und einem wichtigen Interesse des Hauptmieters dient,

3. die einwandfreie Ausführung der Veränderung gewährleistet ist,

4. der Hauptmieter die Kosten trägt,

5. durch die Veränderung keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen des Vermieters oder eines anderen Mieters zu besorgen ist,

6. durch die Veränderung keine Schädigung des Hauses, im besonderen keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, erfolgt,

7. die Veränderung keine Gefahr für die Sicherheit von Personen und Sachen bewirkt.

(2) Die Voraussetzung des Abs. 1 Z 2 ist jedenfalls gegeben, wenn es sich handelt um

1. die Errichtung oder die den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich der Einrichtung von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) oder sanitären Anlagen,

2. die der Senkung des Energieverbrauchs dienende Ausgestaltung eines Mietgegenstandes,

3. die Verbesserungen, die von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln gefördert werden,

4. die Einleitung eines Fernsprechanschlusses oder

5. die Anbringung der nach dem Stand der Technik notwendigen Antennen und sonstigen Einrichtungen für den Hörfunk- und Fernsehempfang sowie für Multimediadienste, sofern der Anschluss an eine bestehende Einrichtung nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

(3) Handelt es sich um eine wesentliche Veränderung (Verbesserung), die nicht im Abs. 2 angeführt ist, so kann der Vermieter seine Zustimmung von der Verpflichtung des Hauptmieters zur Wiederherstellung des früheren Zustandes bei der Zurückstellung des Mietgegenstandes abhängig machen.

Ersatz von Aufwendungen auf eine Wohnung

§ 10 (1) Der Hauptmieter einer Wohnung, der in den letzten zwanzig Jahren vor der Beendigung des Mietverhältnisses in der gemieteten Wohnung Aufwendungen zur wesentlichen Verbesserung (§ 9) gemacht hat, die über seine Mietdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind, oder der solche Aufwendungen dem Vormieter oder dem Vermieter abgegolten hat (Abs. 6 erster und zweiter Satz), hat bei der Beendigung des Mietverhältnisses Anspruch auf Ersatz dieser

Aufwendungen vermindert um eine jährliche Abschreibung. Das Ausmaß dieser Abschreibung beträgt für jedes vollendete Jahr

1. bei den in Abs. 3 Z 1 und 3 genannten Aufwendungen ein Zehntel,

2. bei den von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln geförderten Aufwendungen jenen Bruchteil, der sich aus der Laufzeit der Förderung errechnet,

3. sonst ein Zwanzigstel.

(2) Der Abs. 1 gilt nicht, wenn der Vermieter berechtigterweise seine Zustimmung verweigert oder an die Verpflichtung zur Wiederherstellung des früheren Zustandes gebunden hat oder wenn er deswegen, weil ihm der Hauptmieter die beabsichtigte wesentliche Veränderung nicht angezeigt hat, verhindert war, das eine oder das andere zu tun.

(3) Die im Abs. 1 genannten Aufwendungen sind:

1. die Errichtung oder die den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich der Errichtung von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) oder sanitären Anlagen in normaler und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechender Ausstattung sowie die Erneuerung einer bei Beginn des Mietverhältnisses vorhandenen, aber schadhaft gewordenen Heiztherme oder eines solchen Warmwasserboilers,

2. die Vereinigung und die Umgestaltung der Wohnung mit der zur Zumietung angebotenen Nachbarwohnung (§ 5 Abs. 2) in normaler Ausstattung,

3. die gänzliche Erneuerung eines schadhaft gewordenen Fußbodens in einer dem sonstigen Ausstattungszustand der Wohnung entsprechenden Ausführung und

4. andere gleich wesentliche Verbesserungen, insbesondere solche, die von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln gefördert worden sind.

(4) Der Anspruch auf Ersatz ist bei sonstigem Verlust des Anspruches dem Vermieter vom Hauptmieter unter Vorlage von Rechnungen schriftlich anzuzeigen:

1. bei einvernehmlicher Auflösung des Mietverhältnisses spätestens 14 Tage nach Abschluss der Auflösungsvereinbarung,

2. bei Aufkündigung des Mietverhältnisses durch den Hauptmieter spätestens 14 Tage nach Zustellung der Aufkündigung an den Vermieter,

3. in allen übrigen Fällen binnen einer Frist von zwei Monaten ab Eintritt der Rechtskraft des Räumungstitels, bei früherer Zurückstellung des Mietgegenstandes jedoch spätestens mit der Zurückstellung.

(4a) Entspricht eine rechtzeitig erstattete Anzeige des Ersatzanspruchs in Form oder Inhalt nicht der Regelung des Abs. 4, so hat der Vermieter den Mieter zur Verbesserung des Mangels binnen einer Frist von mindestens 14 Tagen auf-

zufordern. Der Verlust des Ersatzanspruchs tritt nur ein, wenn der Mieter einer solchen Aufforderung nicht fristgerecht nachkommt.

(5) Der Hauptmieter einer Wohnung kann den Ersatzanspruch nach Abs. 1 überdies nur gerichtlich geltend machen,

1. wenn er innerhalb von sechs Monaten nach der Zurückstellung des Mietgegenstandes dem Vermieter einen Mieter namhaft macht, der zur Befriedigung des Ersatzanspruches nach Abs. 1 bereit ist, oder

2. sobald der Vermieter den Mietgegenstand sonst vermietet oder verwertet.

(6) Befriedigt der neue Mieter den berechtigten Ersatzanspruch des früheren Mieters, so ist die dadurch abgegoltene Aufwendung bei der Bestimmung der Höhe des zulässigen Hauptmietzinses als nicht getätigt zu behandeln. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter die Ansprüche des früheren Mieters befriedigt hat und den Ersatz des von ihm geleisteten Betrags nun vom neuen Mieter begehrt. Verlangt der Vermieter vom neuen Mieter keinen Ersatz, so sind die Bestimmungen über den höchstzulässigen Hauptmietzins (§ 16) uneingeschränkt anzuwenden; der Vermieter kann diesfalls den von ihm an den früheren Mieter geleisteten Betrag insoweit als Ausgabe in der Hauptmietzinsabrechnung ausweisen (§ 20 Abs. 1 Z 2), als dieser Betrag unter Annahme einer zehnjährigen gleichmäßigen Mietzinszahlung den Unterschiedsbetrag zwischen dem ohne die abgegoltene Aufwendung zulässigen Hauptmietzins und dem auf Grund dieser Aufwendung zulässigen Hauptmietzins nicht übersteigt.

(7) Auf den Ersatzanspruch kann der Hauptmieter im Voraus nicht rechtswirksam verzichten.

(8) Weitergehende Ansprüche nach den §§ 1097, 1036, 1037 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs bleiben hierdurch unberührt.

Untermietverbote

§ 11 (1) Auf ein vertragliches Verbot der Untervermietung kann sich der Vermieter nur berufen, wenn ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung vorliegt. Ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung liegt insbesondere vor, wenn

1. der Mietgegenstand zur Gänze untervermietet werden soll,

2. der in Aussicht genommene Untermietzins eine im Vergleich zu dem vom Untervermieter zu entrichtenden Mietzins und etwaigen sonstigen Leistungen des Untervermieters unverhältnismäßig hohe Gegenleistung darstellt,

3. die Anzahl der Bewohner einer gemieteten Wohnung die Anzahl der Wohnräume übersteigt oder nach der Aufnahme des Untermieters übersteigen würde, oder

4. wenn mit Grund zu besorgen ist, dass der Untermieter den Frieden der Hausgemeinschaft stören wird.

(2) Abs. 1 gilt nicht für eine von einer gemeinnützigen Bauvereinigung, die auf Grund ihrer Satzung oder zufolge ihres tatsächlichen Geschäftsbetriebes ihre Tätigkeit auf einen bestimmten Personenkreis im Sinn des § 8 Abs. 2 Z 1 oder 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes eingeschränkt hat, gemietete Wohnung.

Abtretung des Mietrechts

§ 12 (1) Der Hauptmieter einer Wohnung, der die Wohnung verlässt, darf seine Hauptmietrechte an der Wohnung seinem Ehegatten oder Verwandten in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder oder Geschwister abtreten, falls der Ehegatte oder die Verwandten in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder mindestens die letzten zwei Jahre, die Geschwister mindestens die letzten fünf Jahre mit dem Hauptmieter im gemeinsamen Haushalt in der Wohnung gewohnt haben. Dem mehrjährigen Aufenthalt in der Wohnung ist es gleichzuhalten, wenn der Angehörige die Wohnung seinerzeit mit dem bisherigen Mieter gemeinsam bezogen hat, beim Ehegatten auch, wenn er seit der Verehelichung, und bei Kindern auch, wenn sie seit ihrer Geburt in der Wohnung gewohnt haben, mag auch ihr Aufenthalt in der Wohnung noch nicht die vorgeschriebene Zeit gedauert haben. Der Eintritt in das Hauptmietrecht nach §§ 87 und 88 des Ehegesetzes wird dadurch nicht berührt.

(2) Sowohl der bisherige Hauptmieter als auch der Angehörige (die Angehörigen) sind verpflichtet, die Abtretung der Hauptmietrechte dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter kann die Rechtsfolgen des durch die Abtretung herbeigeführten Eintritts des (der) Angehörigen in das Hauptmietverhältnis ab dem der Abtretung folgenden Zinstermin geltend machen. Mehrere Angehörige, die in das Hauptmietverhältnis eintreten, sind für den Mietzins zur ungeteilten Hand zahlungspflichtig.

(3) Ist der Mietgegenstand eine Seniorenwohnung, wurde im Mietvertrag die Bereitstellung einer Grundversorgung des Hauptmieters mit sozialen Diensten der Altenhilfe vereinbart und hatte der Hauptmieter bei Abschluss des Mietvertrags das 60. Lebensjahr bereits vollendet, so steht ihm das Recht der Abtretung der Hauptmietrechte an Verwandte in absteigender Linie einschließlich der Wahlkinder nicht zu. Eine Seniorenwohnung liegt vor, wenn sowohl die Wohnung als auch die allgemeinen Teile des Hauses, über die sie erreicht werden kann, eigens – etwa durch barrierefreie Zugänge, besondere sanitäre Einrichtungen oder besondere Sicherheitseinrichtungen – für ein altengerechtes Wohnen ausgestattet sind.

Veräußerung und Verpachtung eines Unternehmens

§ 12a (1) Veräußert der Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit das von ihm im Mietgegenstand betriebene Unternehmen zur Fortführung in diesen Räumen, so tritt der Erwerber des Unternehmens anstelle des bisherigen Hauptmieters in das Hauptmietverhältnis ein. Sowohl der Veräußerer als auch der Erwerber sind verpflichtet, die Unternehmensveräußerung dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter kann die Rechtsfolgen des durch die Unternehmensveräußerung herbeigeführten Eintritts des Erwerbers in das Hauptmietverhältnis ab dem der Unternehmensveräußerung folgenden Zinstermin geltend machen.

(2) Ist der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins nach § 16 Abs. 1, so darf der Vermieter bis spätestens sechs Monate nach Anzeige der Unternehmensveräußerung die Anhebung des Hauptmietzinses bis zu dem nach § 16 Abs. 1 zulässigen Betrag, jedoch unter Berücksichtigung der Art der im Mietgegenstand ausgeübten Geschäftstätigkeit, verlangen. Ändert der neue Hauptmieter in der Folge die Art dieser Geschäftstätigkeit, so darf der Vermieter ab diesem Zeitpunkt den nach § 16 Abs. 1 zulässigen Hauptmietzins ohne Berücksichtigung der Art der Geschäftstätigkeit verlangen. Eine sich aus der Anhebung ergebende Unwirksamkeit des Hauptmietzinses ist innerhalb der in § 16 Abs. 8 genannten Fristen ab dem Anhebungsbegehren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen.

(3) Ist eine juristische Person oder eine unternehmerisch tätige eingetragene Personengesellschaft Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit und ändern sich in ihr die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten entscheidend, wie etwa durch Veräußerung der Mehrheit der Anteile an einer Gesellschaft, so ist Abs. 2 anzuwenden, auch wenn die entscheidende Änderung nicht auf einmal geschieht. Die vertretungsbefugten Organe der juristischen Person oder unternehmerisch tätigen eingetragenen Personengesellschaft sind verpflichtet, solche Änderungen der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Besteht bei Überlegung aller Umstände kein vernünftiger Grund, daran zu zweifeln, dass ein Rechtsgeschäft zur Umgehung des dem Vermieter zustehenden Rechtes auf Anhebung des Hauptmietzinses geschlossen wurde, so obliegt es dem Hauptmieter, das Fehlen der Umgehungsabsicht zu beweisen.

(4) Die Anhebung ist entsprechend der Anhebungsregel des § 46a Abs. 2 vorzunehmen, wenn der neue Hauptmieter im Zeitpunkt des Eintritts gesetzlicher Erbe des bisherigen Hauptmieters wäre oder ist.

(5) Der Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit darf das von ihm im Mietgegenstand betriebene Unternehmen ohne Rücksicht auf entgegenstehende Ver-

einbarungen verpachten. Sowohl der Hauptmieter als auch der Pächter sind verpflichtet, die Verpachtung unter Angabe der dafür vorgesehenen Dauer dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter kann die Rechtsfolgen der Verpachtung ab dem der Verpachtung folgenden Zinstermin geltend machen. Ist der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins nach § 16 Abs. 1, so darf der Vermieter für die Dauer der Verpachtung die Anhebung des Hauptmietzinses bis zu dem nach § 16 Abs. 1 zulässigen Betrag, jedoch unter Berücksichtigung der Art der im Mietgegenstand ausgeübten Geschäftstätigkeit, verlangen. Ändert der Pächter in der Folge die Art dieser Geschäftstätigkeit, so darf der Vermieter ab diesem Zeitpunkt den nach § 16 Abs. 1 zulässigen Hauptmietzins ohne Berücksichtigung der Art der Geschäftstätigkeit verlangen.

(6) Wird das im Mietgegenstand betriebene Unternehmen vom Hauptmieter aus wichtigen, in seiner Person gelegenen Gründen, wie insbesondere Krankheit, für einen Zeitraum von insgesamt höchstens fünf Jahren verpachtet, so findet eine Anhebung des Hauptmietzinses nach Abs. 5 für diesen Zeitraum nicht statt.

(7) Bei Ermittlung des nach § 16 Abs. 1 zulässigen Hauptmietzinses sind im Fall des Abs. 2 die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung, im Fall des Abs. 3 jene zum Zeitpunkt der entscheidenden Änderung und im Fall des Abs. 5 jene bei Beginn des Pachtverhältnisses zugrunde zu legen. Zuvor vom Hauptmieter getätigte Aufwendungen zur Verbesserung des Mietgegenstandes sind aber angemessen zu berücksichtigen, soweit sie über den maßgeblichen Zeitpunkt hinaus von objektivem Nutzen sind.

(8) Auf Antrag des Hauptmieters einer Geschäftsräumlichkeit, der beabsichtigt, das im Mietgegenstand betriebene Unternehmen zu veräußern oder zu verpachten, hat das Gericht (die Gemeinde, § 39) die Höhe des nach § 16 Abs. 1 und § 12a Abs. 2 und 5 zulässigen Hauptmietzinses zu bestimmen. Diese Entscheidung ist auch für den Erwerber oder den Pächter des Unternehmens bindend; sie ist gegenüber dem Vermieter aber nur dann rechtswirksam, wenn das Unternehmen innerhalb eines Jahres ab dem Zeitpunkt des Eintritts der Rechtskraft der Entscheidung veräußert oder verpachtet wird.

Wohnungstausch

§ 13 (1) Stimmt der Vermieter dem von seinem Hauptmieter, der die Wohnung vor mehr als fünf Jahren gemietet hat, aus wichtigen, besonders sozialen, gesundheitlichen oder beruflichen Gründen mit einem Dritten geschlossenen Vertrag über den Tausch ihrer im selben Gemeindegebiet befindlichen Mietwohnungen zur angemessenen Befriedigung des beiderseitigen Wohnbedürfnisses nicht zu, obwohl ihm der Eintritt des Dritten in den Mietvertrag nach Lage der Verhältnisse zugemutet werden kann, so hat das Gericht (die Gemein-

de, § 39) auf Antrag des Hauptmieters die zum Eintritt des Dritten in den Mietvertrag erforderliche Zustimmung des Vermieters zu ersetzen, sofern im Zeitpunkt der Antragstellung gegen den Hauptmieter weder eine gerichtliche Kündigung noch eine Klage auf Räumung der Wohnung anhängig ist.

(2) Gibt das Gericht dem Antrag Folge, so gilt der Eintritt des neuen Mieters in den Mietvertrag in dem Zeitpunkt als vollzogen, in dem er dem Vermieter den Bezug der Wohnung anzeigt. Die Entscheidung verliert ihre Rechtswirksamkeit, wenn

1. der Mieter vor dem Eintritt des Dritten in den Mietvertrag rechtskräftig zur Räumung der Wohnung verurteilt wird,

2. der Dritte die Einwilligung seines Vermieters zum Wohnungstausch nicht unverzüglich einholt oder

3. der von ihm gestellte Antrag rechtskräftig abgewiesen wird.

(3) Wird der Eintritt des Dritten in den Mietvertrag vollzogen, so haften für die Verbindlichkeiten, die während der Mietzeit des bisherigen Mieters entstanden sind, der bisherige Mieter und der neue Mieter zur ungeteilten Hand. Ist der Hauptmietzins, den der tauschende Hauptmieter bisher für die Wohnung entrichtet hat, niedriger als der Betrag, der sich für die Wohnung bei Zugrundelegung des § 16 Abs. 2 und der Ausstattungskategorie im Zeitpunkt des Wohnungstausches errechnet, so darf der Vermieter ab dem auf den Eintritt des Tauschpartners folgenden Zinstermin eine Erhöhung des Hauptmietzinses auf den so berechneten Betrag begehren. Aus Anlass des Wohnungstausches kann gegen den Vermieter ein Ersatz von Aufwendungen auf die Wohnung nach § 10 nicht geltend gemacht werden.

(4) Die vorstehenden Absätze gelten nicht für eine Wohnung, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung oder einer Gemeinde zum Zweck der Wohnraumversorgung von Flüchtlingen oder Heimatvertriebenen errichtet und an einen Flüchtling oder Heimatvertriebenen vermietet oder zur Nutzung überlassen worden ist. Sie gelten für eine von einer gemeinnützigen Bauvereinigung, die auf Grund ihrer Satzung oder zufolge ihres tatsächlichen Geschäftsbetriebes ihre Tätigkeit auf einen bestimmten Personenkreis im Sinn des § 8 Abs. 2 Z 1 oder 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes eingeschränkt hat, gemietete Wohnung mit der Einschränkung, dass auch der Tauschpartner diesem Personenkreis angehören muss.

Mietrecht im Todesfall

§ 14 (1) Durch den Tod des Vermieters oder des Mieters wird der Mietvertrag nicht aufgehoben.

(2) Nach dem Tod des Hauptmieters einer Wohnung treten in den Miet-

vertrag mit Ausschluss anderer zur Erbfolge berufenen Personen die im Abs. 3 genannten eintrittsberechtigten Personen ein, sofern sie nicht binnen 14 Tagen nach dem Tod des Hauptmieters dem Vermieter bekanntgeben, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen. Mit dem Eintritt haften die eintretenden Personen für den Mietzins und die Verbindlichkeiten, die während der Mietzeit des verstorbenen Hauptmieters entstanden sind. Sind mehrere Personen eintrittsberechtigt, so treten sie gemeinsam in den Mietvertrag ein und haften zur ungeteilten Hand.

(3) Eintrittsberechtigt nach Abs. 2 sind der Ehegatte, der Lebensgefährte, Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder und die Geschwister des bisherigen Mieters, sofern diese Personen ein dringendes Wohnbedürfnis haben und schon bisher im gemeinsamen Haushalt mit dem Mieter in der Wohnung gewohnt haben. Lebensgefährte im Sinne dieser Bestimmung ist, wer mit dem bisherigen Mieter bis zu dessen Tod durch mindestens drei Jahre hindurch in der Wohnung in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft gelebt hat; einem dreijährigen Aufenthalt des Lebensgefährten in der Wohnung ist es gleichzuhalten, wenn er die Wohnung seinerzeit mit dem bisherigen Mieter gemeinsam bezogen hat. In dem in § 12 Abs. 3 genannten Fall sind Verwandte in absteigender Linie einschließlich der Wahlkinder nicht eintrittsberechtigt.

Mietzins für Hauptmiete

§ 15 (1) Der vom Mieter für die Überlassung eines Mietgegenstandes in Hauptmiete zu entrichtende Mietzins besteht aus

1. dem Hauptmietzins,
2. dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Betriebskosten und den von der Liegenschaft zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben,
3. dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil für allfällige besondere Aufwendungen,
4. dem angemessenen Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen, die der Vermieter über die Überlassung des Mietgegenstandes hinaus erbringt.

(2) Der Vermieter ist ferner berechtigt, vom Mieter die Umsatzsteuer zu begehren, die vom Mietzins zu entrichten ist. Begehrt der Vermieter die Zahlung der Umsatzsteuer, so muss er aber seinerseits alle Aufwendungen, die er dem Mieter auf- oder verrechnet, um die darauf entfallenden Vorsteuerbeträge entlasten.

(3) Der Mieter hat den Mietzins, sofern kein späterer Zahlungstermin vereinbart ist, am Fünften eines jeden Kalendermonats im Vorhinein zu entrichten.

Der Vermieter hat ihm dafür ein verkehrsübliches Bankkonto bekanntzugeben.

(4) Auf Antrag des Vermieters oder des Hauptmieters hat das Gericht (die Gemeinde, § 39) mit Beschluss auszusprechen, dass anstelle eines pauschal vereinbarten Mietzinses ab dem auf den Antragstag folgenden Zinstermin ein nach Abs. 1 aufgegliederter Mietzins zu entrichten ist. Dabei sind zur Errechnung des auf den Hauptmietzins entfallenden Betrags die Betriebskosten des Jahres zugrunde zu legen, in dem der Mietzins vereinbart wurde. Soweit die zugrunde zu legenden Beträge nicht oder nur mit unverhältnismäßigen Schwierigkeiten ermittelt werden können, ist die Aufgliederung des Mietzinses nach freier Überzeugung (§ 273 ZPO) vorzunehmen. Der so ermittelte Hauptmietzins valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6, sofern ursprünglich eine Wertsicherung vereinbart war; § 16 Abs. 8 und 9 sind anzuwenden.

Ausstattungskategorien und Kategoriebeträge

§ 15a (1) Eine Wohnung hat die Ausstattungskategorie

1. A, wenn sie in brauchbarem Zustand ist, ihre Nutzfläche mindestens 30 m² beträgt, die Wohnung zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht und über eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage oder eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung und über eine Warmwasseraufbereitung verfügt;

2. B, wenn sie in brauchbarem Zustand ist, zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht;

3. C, wenn sie in brauchbarem Zustand ist und zumindest über eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren verfügt;

4. D, wenn sie entweder über keine Wasserentnahmestelle oder über kein Klosett im Inneren verfügt oder wenn bei ihr eine dieser beiden Einrichtungen nicht brauchbar ist.

(2) Die Ausstattungskategorie nach Abs. 1 richtet sich nach dem Ausstattungszustand der Wohnung im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags. Eine Wohnung ist in eine Ausstattungskategorie auch bei Fehlen eines Ausstattungsmerkmals einzuordnen, wenn das fehlende Ausstattungsmerkmal, nicht jedoch eine Badegelegenheit, durch ein oder mehrere Ausstattungsmerkmale einer höheren Ausstattungskategorie aufgewogen wird. Ist im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags die Wohnung oder ein Ausstattungsmerkmal nicht brauchbar oder entspricht eine Badegelegenheit nicht dem zeitgemäßen Standard, so ist dies für die Einstufung der Wohnung im Kategoriesystem nur zu berücksichtigen, wenn der Mieter die Unbrauchbarkeit oder das Fehlen des zeitgemäßen Standards dem Vermieter angezeigt und dieser den Mangel nicht in angemessener Frist, höchstens aber binnen dreier Monate ab Zugang der Anzeige, behoben hat.

(3) Der Kategoriebetrag je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat wird für die Ausstattungskategorie

1.	A mit	€ 3,43,
2.	B mit	€ 2,57,
3.	C mit	€ 1,71,
4.	D mit	€ 0,86

festgesetzt und entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6 valorisiert.

(4) Der Bundesminister für Justiz hat die durch die Valorisierung geänderten Beträge und den Zeitpunkt, in dem deren Änderung mietrechtlich wirksam wird, im Bundesgesetzblatt kundzumachen. Die Kundmachung hat auch einen

Hinweis auf die in § 16 Abs. 9 zweiter Satz angeführten weiteren Voraussetzungen für eine Erhöhung des Hauptmietzinses zu enthalten.

Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses

§ 16 (1) Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des Hauptmietzinses für einen in Hauptmiete gemieteten Mietgegenstand sind ohne die Beschränkungen der Abs. 2 bis 5 bis zu dem für den Mietgegenstand im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag zulässig, wenn

1. der Mietgegenstand nicht zu Wohnzwecken dient; wird ein Mietgegenstand teils als Wohnung, teils als Geschäftsräumlichkeit verwendet, so darf nur der für Wohnungen zulässige Hauptmietzins angerechnet werden, es sei denn, dass die Verwendung zu Geschäftszwecken die Verwendung zu Wohnzwecken bedeutend überwiegt; ein Unternehmer, der eine Geschäftsräumlichkeit mietet, kann sich auf die Überschreitung des zulässigen Höchstmaßes nach Abs. 8 erster Satz nur berufen, wenn er die Überschreitung unverzüglich, spätestens jedoch bei Übergabe des Mietgegenstandes, gerügt hat;

2. der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist, oder der Mietgegenstand auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau neu geschaffen worden ist;

3. der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, an dessen Erhaltung aus Gründen des Denkmalschutzes öffentliches Interesse besteht, sofern der Vermieter unbeschadet der Gewährung öffentlicher Mittel zu dessen Erhaltung nach dem 8. Mai 1945 erhebliche Eigenmittel aufgewendet hat;

4. der Mietgegenstand eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oderB ist und seine Nutzfläche 130 m² übersteigt, sofern der Vermieter eine solche Wohnung innerhalb von sechs Monaten nach der Räumung durch den früheren Mieter oder Inhaber an einen nicht zum Eintritt in die Mietrechte des früheren Mieters Berechtigten vermietet; bei Durchführung von Verbesserungsarbeiten verlängert sich diese Frist um ein Jahr;

5. ein unbefristetes Mietverhältnis vorliegt, seit Übergabe des Mietgegenstandes mehr als ein Jahr verstrichen ist und die Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses in Schriftform getroffen wird.

(2) Liegen die Voraussetzungen des Abs. 1 nicht vor, so darf der zwischen dem Vermieter und dem Mieter für eine gemietete Wohnung der Ausstattungskategorien A, B oder C vereinbarte Hauptmietzins je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat den angemessenen Betrag nicht übersteigen, der ausgehend

vom Richtwert (§ 1 RichtWG) unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche zu berechnen ist. Für die Berechnung des demnach höchstzulässigen Hauptmietzinses sind im Vergleich zur mietrechtlichen Normwohnung (§ 2 Abs. 1 RichtWG) entsprechende Zuschläge zum oder Abstriche vom Richtwert für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen vom Standard der mietrechtlichen Normwohnung nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens vorzunehmen, wobei die folgenden, für die Bewertung einer Wohnung bedeutsamen Umstände im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages zu berücksichtigen sind:

1. die Zweckbestimmung der Wohnung, ihre Stockwerkslage, ihre Lage innerhalb eines Stockwerks, ihre über oder unter dem Durchschnitt liegende Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft, beispielsweise mit Balkonen, Terrassen, Keller- oder Dachbodenräumen, Hausgärten oder Abstellplätzen, ihre sonstige Ausstattung oder Grundrissgestaltung, eine gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung bessere Ausstattung oder Grundrissgestaltung jedoch nur, wenn sie nicht allein auf Kosten des Hauptmieters vorgenommen wurde,

2. die Ausstattung der Wohnung (des Gebäudes) mit den in § 3 Abs. 4 RichtWG angeführten Anlagen, Garagen, Flächen und Räumen, wobei die jeweiligen Zuschläge mit den bei der Ermittlung des Richtwerts abgezogenen Baukostenanteilen begrenzt sind,

3. die Lage (Wohnumgebung) des Hauses,

4. der Erhaltungszustand des Hauses,

5. die gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung niedrigere Ausstattungskategorie bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie B und bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie C durch entsprechende Abstriche.

(3) Für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen gemäß Abs. 2 Z 3 sind je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat Zuschläge oder Abstriche bis zur Höhe von 0,33 vH der Differenz zwischen dem der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil (§ 3 Abs. 2 und 5 und § 6 RichtWG) und den der Lage des Hauses entsprechenden Grundkostenanteilen je Quadratmeter der Nutzfläche zulässig, die unter Berücksichtigung der nach der Bauordnung zulässigen Bebaubarkeit für die Anschaffung von bebauten Liegenschaften, die überwiegend Wohnzwecken dienen, in dieser Lage (Wohnumgebung) üblicherweise aufgewendet werden.

(4) Ein Zuschlag nach Abs. 3 ist nur dann zulässig, wenn die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, eine Lage aufweist, die besser ist als die durchschnittliche Lage (§ 2 Abs. 3 RichtWG), und wenn die für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände dem Mieter in Schriftform bis spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrages ausdrücklich bekanntgegeben worden sind.

(5) Liegen die Voraussetzungen des Abs. 1 nicht vor, so darf der für eine Woh-

nung der Ausstattungskategorie D vereinbarte Hauptmietzins je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat € 0,86 nicht übersteigen; befindet sich diese Wohnung jedoch in brauchbarem Zustand, so darf ein Hauptmietzins bis zu einem Betrag von € 1,71 je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat vereinbart werden.

(6) Die in Abs. 5 genannten Beträge vermindern oder erhöhen sich in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2000 oder des an seine Stelle tretenden Index gegenüber der für Februar 2001 verlautbarten Indexzahl ergibt, wobei Änderungen solange nicht zu berücksichtigen sind, als sie 5 vH dieser Indexzahl und in der Folge 5 vH der zuletzt für die Valorisierung maßgebenden Indexzahl nicht übersteigen. Bei der Berechnung der neuen Beträge sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächstniedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächsthöheren ganzen Cent aufzurunden. Die neuen Beträge gelten ab dem der Verlautbarung der Indexveränderung durch die Bundesanstalt Statistik Österreich folgenden übernächsten Monatsersten. Der Bundesminister für Justiz hat die durch die Valorisierung geänderten Beträge und den Zeitpunkt, in dem deren Änderung mietrechtlich wirksam wird, im Bundesgesetzblatt kundzumachen; die Kundmachung hat in den Fällen einer Erhöhung auch einen Hinweis auf die in Abs. 9 zweiter Satz angeführten weiteren Voraussetzungen für eine Erhöhung des Hauptmietzinses zu enthalten.

(7) Der nach Abs. 1 bis 6 höchstzulässige Hauptmietzins vermindert sich im Fall eines befristeten Hauptmietvertrags (§ 29 Abs. 1 Z 3) um 25 vH. Wird der befristete Hauptmietvertrag in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit umgewandelt, so gilt die Verminderung des nach Abs. 1 bis 6 höchstzulässigen Hauptmietzinses ab dem Zeitpunkt der Umwandlung nicht mehr, sofern sie im Hauptmietvertrag ziffernmäßig durch Gegenüberstellung des für ein unbefristetes Mietverhältnis zulässigen und des tatsächlich vereinbarten Hauptmietzinses schriftlich ausgewiesen wurde.

(7a) (Anm.: aufgehoben durch BGBl. I Nr. 36/2000)

(7b) (Anm.: aufgehoben durch BGBl. I Nr. 36/2000)

(8) Mietzinsvereinbarungen sind insoweit unwirksam, als der vereinbarte Hauptmietzins den nach Abs. 1 bis 7 zulässigen Höchstbetrag überschreitet. Die Unwirksamkeit ist binnen drei Jahren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen. Bei befristeten Hauptmietverhältnissen (§ 29 Abs. 1 Z 3) endet diese Frist frühestens sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis; die Verjährungsfrist beträgt in diesem Fall zehn Jahre.

(9) Ergibt sich durch die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung ein höherer Hauptmietzins (Anm.: richtig: Hauptmietzins,) als nach Abs. 1 bis 7 zu diesem Zeitpunkt zulässig ist, so ist der übersteigende Teil unwirksam. Berechtigt

eine Wertsicherungsvereinbarung den Vermieter zu einer Erhöhung des Hauptmietzinses, so hat der Hauptmieter dem Vermieter den erhöhten Hauptmietzins von dem auf das Wirksamwerden der Indexveränderung (Abs. 6 dritter Satz) folgenden Zinstermin an zu entrichten, wenn der Vermieter dem Hauptmieter in einem nach Wirksamwerden der Indexveränderung ergehenden Schreiben, jedoch spätestens 14 Tage vor dem Termin, sein darauf gerichtetes Erhöhungsbegehren bekanntgibt. Eine sich durch die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung ergebende Unwirksamkeit des erhöhten Hauptmietzinses ist innerhalb der in Abs. 8 genannten Fristen ab dem Erhöhungsbegehren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen.

(10) Die Beschränkungen der Abs. 2 bis 7 gelten nicht für Vereinbarungen über die zeitlich begrenzte Erhöhung des Hauptmietzinses zur Deckung der Kosten der Erhaltung und von nützlichen Verbesserungen im Sinn der §§ 3 und 4 sowie zur Deckung der Kosten von geförderten Sanierungsmaßnahmen. Solche Vereinbarungen sind nur in Schriftform und frühestens ein halbes Jahr nach Abschluss des Mietvertrags zulässig; das Ausmaß der Erhöhung und der Erhöhungszeitraum sind ausdrücklich zu vereinbaren. Bei befristeten Mietverträgen sind solche Vereinbarungen überdies nur zulässig, sofern der Erhöhungszeitraum vor dem Ablauf des Mietverhältnisses endet.

(11) Vereinbarungen gemäß Abs. 10 sind auch für spätere Mieter rechtswirksam, sofern ihnen bei Abschluss des Mietvertrages das Ausmaß der Erhöhung und der Erhöhungszeitraum schriftlich bekanntgegeben wurde und bei einem befristeten Mietvertrag der Erhöhungszeitraum vor dem Ablauf des Mietverhältnisses endet.

(12) Mietzinsvorschriften in förderungsrechtlichen Bestimmungen bleiben unberührt.

Unwirksamkeit von Zinsanpassungsklauseln und Mietzinsvereinbarungen

§ 16a (1) Vereinbarungen, die eine Erhöhung des Hauptmietzinses für den Fall einer Änderung der gesetzlichen Vorschriften über die Höhe des Hauptmietzinses vorsehen, sind rechtsunwirksam. Darunter sind auch Vereinbarungen zu verstehen, in denen sich der Mieter für den Fall einer Änderung der gesetzlichen Vorschriften über die Höhe des Hauptmietzinses zum Abschluss einer neuen Mietzinsvereinbarung verpflichtet hat.

(2) Ist oder war das Vorliegen einer Zinsanpassungsklausel im Sinne des Abs. 1 Beweggrund für den Abschluss einer Mietzinsvereinbarung, so ist diese Vereinbarung rechtsunwirksam; in diesem Fall gilt eine frühere Mietzinsvereinbarung weiter.

Kaution

§ 16b (1) Für die dem Vermieter aus dem Mietvertrag künftig entstehenden Ansprüche gegen den Mieter kann die Übergabe einer Kaution an den Vermieter vereinbart werden. Wenn die Kaution dem Vermieter nicht ohnehin bereits in Gestalt eines Sparbuchs, sondern als Geldbetrag übergeben wird, hat sie der Vermieter auf einem Sparbuch fruchtbringend zu veranlagen und den Mieter darüber auf Verlangen schriftlich zu informieren. Andere Arten der Kautionsveranlagung sind zulässig, wenn sie eine gleich gute Verzinsung und – insbesondere durch Anwendbarkeit der gesetzlichen Einlagensicherung – eine gleich hohe Sicherheit wie eine Spareinlage bieten und wenn sie eine eindeutige Abgrenzung vom Vermögen des Vermieters und bei dessen Insolvenz eine Absonderung ermöglichen.

(2) Nach Ende des Mietvertrags hat der Vermieter dem Mieter die Kaution samt den aus ihrer Veranlagung erzielten Zinsen unverzüglich zurückzustellen, soweit sie nicht zur Tilgung von berechtigten Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis herangezogen wird.

(3) Wird über das Vermögen des Vermieters ein Insolvenzverfahren eröffnet, so darf darin die Kaution für Ansprüche, die nicht im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen, nicht herangezogen werden. Nach Ende des Mietvertrags kann der Mieter wegen des Rückforderungsanspruchs nach Abs. 2 – soweit ihm nicht ohnehin weitergehende Rechte zukommen – abgesonderte Befriedigung aus dem Kautionssparbuch verlangen (§ 48 IO).

(4) Über die Höhe des Rückforderungsanspruchs nach Abs. 2 ist auch dann im Verfahren nach §§ 37 bis 41 zu entscheiden, wenn es sich um einen der in § 1 Abs. 4 genannten Mietgegenstände handelt.

Anteil an den Gesamtkosten; Nutzfläche

§ 17 (1) Insoweit nicht zwischen dem Vermieter und allen Mietern des Hauses für einzelne Aufwendungen des Hauses schriftlich ein anderer Verteilungsschlüssel vereinbart worden ist oder sich aus den folgenden Bestimmungen ein solcher Verteilungsschlüssel ergibt, bestimmt sich der Anteil eines Mietgegenstandes an den Gesamtkosten des Hauses nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietgegenstandes zur Nutzfläche aller vermieteten, vom Vermieter benutzten oder trotz ihrer Vermietbarkeit nicht vermieteten Wohnungen oder sonstigen Mietgegenstände des Hauses.

(1a) Wenn einzelne Aufwendungen vom Verbrauch abhängig sind und die Anteile der Wohnungen oder sonstigen Mietgegenstände des Hauses am Gesamtverbrauch mit wirtschaftlich vernünftigem Kostenaufwand durch Mess-

vorrichtungen ermittelt werden können, kann durch schriftliche Vereinbarung zwischen dem Vermieter und einer Mehrheit von mindestens zwei Dritteln der Mieter – berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände – des Hauses eine Aufteilung dieser Aufwendungen nach den Verbrauchsanteilen festgelegt werden. Bei Vorliegen einer solchen Vereinbarung hat jeder Mieter die Erfassung der Verbrauchsanteile in seinem Mietgegenstand zu dulden. Konnten trotz zumutbarer Bemühungen Verbrauchsanteile nicht erfasst werden, so sind sie, sofern dies dem Stand der Technik entspricht, durch rechnerische Verfahren zu ermitteln; die Nutzfläche, für die auf diese Weise die Verbrauchsanteile ermittelt werden, darf 20 vH nicht übersteigen. Der Teil der Aufwendungen, der dem auf die allgemeinen Teile des Hauses entfallenden Verbrauchsanteil zuzuordnen ist, ist nach dem Verhältnis der Nutzflächen im Sinn des Abs. 1 aufzuteilen. Der Vermieter kann für diese Aufwendungen eine vom Kalenderjahr abweichende Abrechnungsperiode in der Dauer von zwölf Monaten vorsehen.

(2) Die Nutzfläche, die in Quadratmetern auszudrücken ist, ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines sonstigen Mietgegenstandes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sowie Treppen, offene Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. Veränderungen der Nutzfläche auf Grund baulicher Maßnahmen des Mieters oder sonstigen Nutzers im Inneren der Wohnung oder des sonstigen Mietgegenstandes einschließlich der Verglasung von Balkonen bleiben bis zur Beendigung seines Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses unberücksichtigt.

(3) Die Nutzfläche ist nach dem Naturmaß zu berechnen. Bei Gebäuden, für die die Baubewilligung nach dem 1. Jänner 1985 erteilt wurde, ist sie jedoch auf Grund des behördlich genehmigten Bauplans zu berechnen, es sei denn, dass dies nicht möglich ist oder eine Abweichung vom behördlich genehmigten Bauplan um mehr als 3 vH erwiesen wird.

Erhöhung der Hauptmietzinse

§ 18 (1) Finden die Kosten einer vom Vermieter durchzuführenden, unmittelbar heranstehenden größeren Erhaltungsarbeit einschließlich der nach § 3 Abs. 3 Z 1 anrechenbaren Verzinsung und Geldbeschaffungskosten in der Summe der sich in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren ergebenden Mietzinsreserven oder Mietzinsabgänge keine Deckung und übersteigen sie die während des Verteilungszeitraums zu erwartenden Hauptmietzinseinnahmen, so kann zur Deckung des Fehlbetrags eine Erhöhung des Hauptmietzinses be-

gehrt werden. Zur Festsetzung des erforderlichen erhöhten Hauptmietzinses sind maßgebend:

1. die Summe der sich in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren ergebenden Mietzinsreserven oder Mietzinsabgänge einschließlich eines allfälligen Zuschusses, der aus Anlass der Durchführung der Arbeiten gewährt wird;

2. die angemessenen Kosten der durch einen Kostenvoranschlag umschriebenen unmittelbar heranstehenden Erhaltungsarbeit einschließlich der angemessenen Kosten der Bauverwaltung und Bauüberwachung, soweit diese zusammen 5 vH der Baukosten nicht überschreiten; diese Kosten sind um den Unterschiedsbetrag nach Z 1 zu kürzen oder zu erhöhen (Deckungsfehlbetrag);

3. ein zehn Jahre nicht übersteigender Verteilungszeitraum, der unter Berücksichtigung des Zeitraums, in dem sich solche oder ähnliche Arbeiten bei Zugrundelegung regelmäßiger Bestandsdauer erfahrungsgemäß wiederholen, sowie der wirtschaftlichen Lage des Vermieters und der Gesamtheit der Mieter des Hauses nach billigem Ermessen zu bestimmen ist;

4. das zur Finanzierung des Deckungsfehlbetrags notwendige eigene oder fremde Kapital des Vermieters samt den mit der Aufnahme fremden Kapitals verbundenen Geldbeschaffungskosten sowie das auf den Kalendermonat umzurechnende Erfordernis zur Tilgung und angemessenen Verzinsung dieses Kapitals;

5. ein nach freier Überzeugung (§ 273 ZPO) festzusetzender Pauschalbetrag zur Deckung der Kosten von laufend wiederkehrenden Erhaltungsarbeiten und der laufend fällig werdenden Aufwendungen für die mit dem Eigentum verbundene Vermögensteuer samt Zuschlägen zuzüglich des allfälligen Betrags, der zur Tilgung und Verzinsung einer nach § 3 Abs. 3 Z 1 finanzierten früheren Erhaltungsarbeit je Kalendermonat aufgebracht werden muss;

6. die Gesamtsumme der für die vermieteten, vom Vermieter benützten oder trotz ihrer Vermietbarkeit leerstehenden Mietgegenstände des Hauses anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse, die sich gemäß § 20 Abs. 1 Z 1 lit. b bis d errechnen;

7. die Feststellung, ob oder inwieweit das nach Z 4 und 5 ermittelte monatliche Deckungserfordernis in der nach Z 6 ermittelten Gesamtsumme Deckung findet oder nicht.

(2) Ist der monatliche Hauptmietzins, den ein Hauptmieter für seinen Mietgegenstand entrichtet, niedriger als der bei der Berechnung der Gesamtsumme nach Abs. 1 Z 6 für den Mietgegenstand ausgewiesene Betrag, so hat das Gericht (die Gemeinde, § 39) dem Vermieter während des festgesetzten Verteilungszeitraums die Anhebung dieses Hauptmietzinses nach Maßgabe des Deckungserfordernisses (Abs. 1 Z 4 und 5) bis zu der im Abs. 1 Z 6 für den Mietgegenstand ausgewiesenen Höhe des Hauptmietzinses zu bewilligen.

(3) Findet das nach Abs. 1 Z 4 und 5 ermittelte Deckungserfordernis in der

nach Abs. 1 Z 6 ermittelten Gesamtsumme nicht oder nicht zur Gänze Deckung, so hat das Gericht (die Gemeinde, § 39) neben der nach Abs. 2 allenfalls zu bewilligenden Anhebung der Hauptmietzinse die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses während des festgesetzten Verteilungszeitraums in der Weise zu bewilligen, dass der Vermieter von jedem Hauptmieter eines Mietgegenstandes im Haus neben dem für den Mietgegenstand nach Abs. 1 Z 6 ausgewiesenen und allenfalls nach Abs. 2 angehobenen monatlichen Hauptmietzins den auf den Mietgegenstand nach dem Verhältnis der Nutzflächen (§ 17) entfallenden Anteil am nicht gedeckten Teil des Deckungserfordernisses begehren darf.

(4) Steht fest, dass eine Erhöhung der Hauptmietzinse auch dann erforderlich ist, wenn die von den Hauptmietern gegen die Hauptmietzinsabrechnung der vorausgegangenen zehn Kalenderjahre erhobenen Einwendungen berechtigt sind, und ist zu besorgen, dass durch die Überprüfung dieser Einwendungen der Hauptmieter die Durchführung der Erhaltungsarbeiten verzögert würde, so kann das Gericht (die Gemeinde, § 39) die Überprüfung dieser Einwendungen der Hauptmieter der Entscheidung nach § 19 Abs. 3 vorbehalten und zunächst die Höhe der anrechenbaren Mietzinsreserven oder Mietzinsabgänge nach freier Überzeugung (§ 273 ZPO) festsetzen.

(5) Der Vermieter kann eine Erhöhung der Hauptmietzinse für eine Wohnung nicht verlangen,

1. wenn es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie D handelt und für sie ein Hauptmietzins vereinbart wurde, der € 0,86 je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat übersteigt; dieser Betrag valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6;

2. wenn bei einem befristeten Hauptmietvertrag (§ 29 Abs. 1 Z 3) die jeweils vereinbarte Vertragsdauer weniger als vier Jahre beträgt.

Grundsatzentscheidung und vorläufige Erhöhung

§ 18a (1) Wird vor der Durchführung einer Erhaltungsarbeit eine Erhöhung der Hauptmietzinse (§ 18) begehrt, so hat das Gericht (die Gemeinde, § 39) auf Antrag zunächst dem Grunde nach zu entscheiden, ob und inwieweit die bestimmt bezeichnete Erhaltungsarbeit die Erhöhung der Hauptmietzinse rechtfertigt und innerhalb welchen Zeitraumes, der zehn Jahre nicht übersteigen darf, die dafür erforderlichen Kosten aus den Hauptmietzinsen zu decken sind.

(2) Verpflichtet sich der Vermieter, die in der Grundsatzentscheidung (Abs. 1) genannten Erhaltungsarbeiten innerhalb einer angemessenen Frist in Angriff zu nehmen und durchzuführen, so kann das Gericht (die Gemeinde, § 39) auf Antrag aussprechen, dass eine vorläufige Erhöhung des Hauptmietzinses zulässig ist. Beginn und Ausmaß dieser vorläufigen Erhöhung (auch die zunächst

zugrunde gelegten Ausstattungskategorien) sind unter Berücksichtigung der bereits vorliegenden Verfahrensergebnisse so festzusetzen, dass sie das in der endgültigen Erhöhung voraussichtlich ergebende Ausmaß nicht übersteigen. Werden der Entscheidung über die endgültige Mietzinserhöhung bei einzelnen Mietgegenständen andere Ausstattungskategorien zugrunde gelegt als in der vorläufigen Mietzinserhöhung, so hat der Hauptmieter den sich daraus ergebenden Differenzbetrag nachzuzahlen bzw. ist ihm ein übersteigender Betrag zurückzuerstatten. Hält der Vermieter seine Pflicht zur Durchführung der Arbeiten nicht ein, so hat er – unbeschadet der Bestimmungen des § 6 – die aus der vorläufigen Erhöhung der Hauptmietzinse sich ergebenden Mehrbeträge samt einer angemessenen Verzinsung zurückzuerstatten.

Kosten von Sanierungsmaßnahmen

§ 18b Werden an einem Haus Sanierungsmaßnahmen (§ 11 des Wohnhaussanierungsgesetzes, BGBl. Nr. 483/1984) vorgenommen, die mit Mitteln gefördert werden, die auf Grund der Bestimmungen des Wohnhaussanierungsgesetzes gewährt worden sind, sind die zur Finanzierung erforderlichen Darlehen innerhalb eines Zeitraumes zurückzuzahlen, der zehn Jahre nicht übersteigt und ist außerdem zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen (Deckung des Fehlbetrages) eine Erhöhung der Hauptmietzinse notwendig, so gelten Sanierungsmaßnahmen in den Verfahren zur Erhöhung der Hauptmietzinse (§§ 18, 18a) als Erhaltungsarbeiten. Die Erhöhung der Hauptmietzinse darf jedoch nicht das Ausmaß übersteigen, das sich bei bloßer Durchführung von Erhaltungsarbeiten (§ 3) ohne Gewährung öffentlicher Förderungsmittel nach dem Wohnhaussanierungsgesetz ergeben würde.

Nachträgliche Neuerrichtung von Mietgegenständen

§ 18c (1) Werden in einem Haus (auf einer Liegenschaft) oder in Häusern auf einer Liegenschaft, die hinsichtlich der Mietzinsbildung eine wirtschaftliche Einheit bilden, nachträglich weitere Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten durch Auf-, Ein-, Um- oder Zubau neu errichtet, sind diese hinsichtlich ihrer Errichtungskosten als eigene wirtschaftliche Einheit zu behandeln.

(2) Stünden den Baumaßnahmen Rechte zur Benützung von allgemeinen Teilen der Liegenschaft, wie etwa von Dachboden- oder Kellerräumen, Grünanlagen oder Hofflächen entgegen, so haben dennoch die bisherigen Benützungsberechtigten die Baumaßnahmen unter der Voraussetzung zu dulden, dass ihnen gleichwertige Benützungsrechte oder die sonstige Möglichkeit zur gleichwertigen Befriedigung ihrer Interessen eingeräumt werden, oder dass ihnen der

Verlust des Benützungsrechtes unter Berücksichtigung der bisherigen Ausübung abgegolten wird.

(3) Die Kosten von Baumaßnahmen zur nachträglichen Neuerrichtung weiterer Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten durch Auf-, Ein-, Um- oder Zubau können, soweit diese Baumaßnahmen in absehbarer Zeit notwendig werdende Erhaltungsarbeiten ersetzen oder nützliche Verbesserungen sind, in der Hauptmietzinsabrechnung nach Maßgabe des § 4 als Ausgaben ausgewiesen werden.

(4) Werden Baumaßnahmen nach Abs. 1 durchgeführt, so hat das Gericht (die Gemeinde, § 39) auf Antrag des Vermieters über die Höhe der Kosten gemäß Abs. 3 zu entscheiden, die aus der Mietzinsreserve zu decken sind. Reicht die Mietzinsreserve zur Deckung der Kosten für die jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten sowie nützlichen Verbesserungsarbeiten nicht aus, so sind die Fehlbeträge unter Anwendung der §§ 18, 18a, 18b und 19 zu decken.

Antrag und Entscheidung

§ 19 (1) Die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses ist nur auf Grund einer Entscheidung des Gerichtes (der Gemeinde, § 39) zulässig. Zur Antragstellung sind der Vermieter, die Gemeinde, in deren Sprengel das Haus gelegen ist, im eigenen Wirkungsbereich oder der nach § 6 Abs. 2 bestellte Verwalter berechtigt. Dem Antrag sind beizulegen:

1. ein Kostenvoranschlag über die unmittelbar heranstehende Erhaltungsarbeit in dreifacher Ausfertigung;

2. die Hauptmietzinsabrechnung über die der Antragstellung unmittelbar vorausgegangenen zehn Kalenderjahre;

3. eine Aufstellung, die alle vermieteten, vermietbaren oder vom Vermieter benützten Mietgegenstände des Hauses enthält, wobei im besonderen von jedem Mietgegenstand die topographische Bezeichnung (Türnummer), die Nutzfläche, die Ausstattungskategorie bei Wohnungen, die Höhe des monatlichen Hauptmietzinses, die Höhe des nach § 18 Abs. 1 Z 6 anrechenbaren monatlichen Betrages, der Vor- und Zuname des Mieters (Benützers) anzuführen sind;

4. eine Berechnung des Deckungsfehlbetrags und des monatlichen Deckungserfordernisses;

5. ein Finanzierungsplan einschließlich allfälliger Kreditzusagen.

(2) Selbst wenn der Antrag auf Bewilligung der Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses nicht im Zuge eines Verfahrens zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten gestellt worden ist (§ 6 Abs. 3), ist mit der Bewilligung der Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses der Auftrag zur Vornahme der der

Entscheidung zugrunde liegenden Erhaltungsarbeit binnen einer angemessenen, ein Jahr nicht übersteigenden Frist (§ 6 Abs. 1) zu erteilen. Stellt sich nach dem Ablauf der festgesetzten Frist heraus, dass die aufgetragenen Arbeiten nicht durchführbar sind, so ist auf Antrag eines Mieters die Bewilligung der Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses zu widerrufen und der Vermieter zu verpflichten, die von den Mietern des Hauses auf Grund der widerrufenen Entscheidung entrichteten erhöhten Hauptmietzinse zuzüglich einer angemessenen Verzinsung binnen 14 Tagen bei Exekution zurückzuerstatten.

(3) Hat das Gericht (die Gemeinde, § 39) die Überprüfung der von den Mietern gegen die Hauptmietzinsabrechnung der vorausgegangenen zehn Kalenderjahre erhobenen Einwendungen vorbehalten (§ 18 Abs. 3) oder stellt sich während oder nach der Durchführung der aufgetragenen Erhaltungsarbeit heraus, dass sich die veranschlagten Kosten geändert haben und dass daher die zur Finanzierung des Deckungserfordernisses bewilligte Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses zur Deckung eines erhöhten Aufwands nicht ausreicht oder überhöht ist, so ist auf Antrag des Vermieters, des nach § 6 Abs. 2 bestellten Verwalters oder eines Hauptmieters der zur Tilgung des Deckungserfordernisses notwendige erhöhte Hauptmietzins neu zu berechnen und für die restliche Dauer des Verteilungszeitraums dementsprechend zu erhöhen oder zu senken.

Hauptmietzinsabrechnung

§ 20 (1) Der Vermieter hat in übersichtlicher Form eine Abrechnung über die Einnahmen und Ausgaben eines jeden Kalenderjahres zu legen.

1. Die Abrechnung hat als Einnahmen auszuweisen:

a) die dem Vermieter für die vermieteten Mietgegenstände des Hauses als Hauptmietzins (erhöhter Hauptmietzins) entrichteten Beträge;

b) für Objekte des Hauses, die der Vermieter benützt (Anm.: richtig: benützt,) je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat:

aa) den jeweiligen Richtwert (§§ 3, 5 und 6 RichtWG), wenn es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder um eine Geschäftsräumlichkeit handelt; sofern aber bei Geschäftsräumlichkeiten erwiesen wird, dass dieser Betrag den für die Geschäftsräumlichkeit nach § 16 Abs. 1 angemessenen monatliche Hauptmietzins übersteigt, der nach § 16 Abs. 1 angemessene Hauptmietzins,

bb) 75 vH des jeweiligen Richtwerts, wenn es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie B handelt,

cc) 50 vH des jeweiligen Richtwerts, wenn es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie C handelt und

dd) € 0,86 valorisiert entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6, wenn es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie D handelt;

c) für Objekte des Hauses, die ein Wohnungseigentümer benützt oder vermietet, die Kategoriebeträge gemäß § 15a Abs. 3 je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat;

d) für die Objekte des Hauses, die der Vermieter trotz ihrer Vermietbarkeit mehr als sechs Monate leerstehen ließ, das Eineinhalbfache des jeweils nach lit. b anzusetzenden Betrages je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat; die sechsmonatige Frist erhöht sich um ein Jahr, wenn der Vermieter zur Anhebung des Standards eines Mietgegenstands nützliche Verbesserungen (§§ 4 oder 5 Abs. 1) durchführen ließ;

e) 25 vH der vom Vermieter aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- oder Fassadenflächen des Hauses zu Werbezwecken erzielten Einnahmen;

f) die Zuschüsse, die dem Vermieter aus Anlass der Durchführung einer Erhaltungs- oder nützlichen Verbesserungsarbeit gewährt wurden;

g) die im § 27 Abs. 4 genannten Beträge.

2. In der Abrechnung dürfen als Ausgaben ausgewiesen werden:

a) die Beträge, die aufgewendet wurden, um die durch Rechnungen und Zahlungsbelege (Quittungen) belegten Kosten der zur ordnungsgemäßen Erhaltung (§ 3) oder nützlichen Verbesserung (§§ 4, 5) des Hauses durchgeführten Arbeiten zu decken;

b) 20 vH von den durch Rechnungen und Zahlungsbelege (Quittungen) belegten Kosten der Arbeiten, die der Vermieter in Kalenderjahren, in denen von den Hauptmietern des Hauses kein gemäß § 18 Abs. 2 oder 3 erhöhter Hauptmietzins eingehoben wird, zur ordnungsgemäßen Erhaltung (§ 3) oder nützlichen Verbesserung (§§ 4, 5) des Hauses aufgewendet hat;

c) die Beträge, die vom Vermieter für die mit dem Eigentum des Hauses verbundene Vermögensteuer samt Zuschlägen entrichtet wurden;

d) die zur Tilgung und Verzinsung eines Förderungsdarlehens des Bundes, eines Landes oder eines öffentlich-rechtlichen Fonds oder eines von diesem geförderten Darlehens (Kredites) erforderlichen Beträge, soweit sich das Darlehen (der Kredit) nicht ausschließlich auf vom Vermieter benützte oder trotz ihrer Vermietbarkeit leerstehende Objekte beziehen;

e) die in § 10 Abs. 6 dritter Satz genannten Beträge;

f) die Beträge, die der Vermieter für die Erstellung eines Energieausweises nach § 2 Z 3 EAVG für das gesamte Gebäude aufgewendet hat;

g) sofern der Vermieter in dem Kalenderjahr keine nach §§ 18 ff. erhöhten Hauptmietzinse vereinnahmt hat, vom Überschuss der Einnahmen (Z 1) über die Ausgaben (lit. a bis f) 35 vH bei Einkommensteuerpflicht oder 25 vH bei Körperschaftsteuerpflicht des Vermieters.

(2) Der Unterschiedsbetrag, der sich aus der Gegenüberstellung der so ausgewiesenen Einnahmen und Ausgaben eines Kalenderjahres errechnet, ist die

Mietzinsreserve oder der Mietzinsabgang des Kalenderjahres.

(3) Der Vermieter ist verpflichtet, spätestens zum 30. Juni eines jeden Kalenderjahres die Abrechnung über das vorausgegangene Kalenderjahr an einer geeigneten Stelle im Haus zur Einsicht durch die Hauptmieter aufzulegen und den Hauptmietern in geeigneter Weise Einsicht in die Belege – bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrucke der Belege – zu gewähren. Auf Verlangen eines Hauptmieters sind von der Abrechnung und (oder) den Belegen auf seine Kosten Abschriften (Ablichtungen, weitere Ausdrucke) anfertigen zu lassen.

(4) Kommt der Vermieter der in den Abs. 1 und 3 ausgesprochenen Verpflichtung zur Abrechnung und Einsichtgewährung nicht nach, so ist er auf Antrag eines Hauptmieters vom Gericht (der Gemeinde, § 39) dazu zu verhalten. Weigert er sich auch bei der mündlichen Verhandlung vor Gericht (der Gemeinde), die Mietzinsabrechnung zu legen oder die Einsicht in die Belege zu gewähren, oder erscheint er zur Verhandlung nicht, so hat das Gericht (die Gemeinde) auf Antrag eines Hauptmieters dem Vermieter unter Androhung einer Ordnungsstrafe bis zu € 2000 aufzutragen, binnen einer angemessenen, 14 Tage nicht übersteigenden Frist die Abrechnung zu legen und (oder) die Einsicht in die Belege zu gewähren. Die Ordnungsstrafe ist zu verhängen, wenn dem Auftrag ungerechtfertigterweise nicht entsprochen wird; sie kann auch wiederholt verhängt werden.

(5) Wenn der Vermieter die Kosten für die Erstellung eines Energieausweises unter den Ausgaben nach Abs. 1 Z 2 verrechnet, hat er jedem Hauptmieter auf dessen Verlangen Einsicht in den Energieausweis zu gewähren und ihm gegen Ersatz der Kopierkosten eine Ablichtung desselben zur Verfügung zu stellen.

Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben

§ 21 (1) Als Betriebskosten gelten die vom Vermieter aufgewendeten Kosten für

1. die Versorgung des Hauses mit Wasser aus einer öffentlichen Wasserleitung (Wassergebühren und Kosten, die durch die nach den Lieferbedingungen gebotenen Überprüfungen der Wasserleitungen erwachsen) oder die Erhaltung der bestehenden Wasserversorgung aus einem Hausbrunnen oder einer nicht öffentlichen Wasserleitung;

1a. die Eichung, Wartung und Ablesung von Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung im Sinn des § 17 Abs. 1a;

2. die auf Grund der Kehrordnung regelmäßig durchzuführende Rauchfangkehrung, die Kanalräumung, die Unratabfuhr und die Schädlingsbekämpfung;

3. die entsprechende Beleuchtung der allgemein zugänglichen Teile des Hauses, erforderlichenfalls auch des Hofraums und des Durchgangs zu einem Hinterhaus;

4. die angemessene Versicherung des Hauses gegen Brandschaden (Feuerversicherung), sofern und soweit die Versicherungssumme dem Betrag entspricht, der im Schadenfall zur Wiederherstellung (§ 7) ausreicht; bestehen für solche Versicherungen besondere Versicherungsbedingungen, die im Schadenfall den Einwand der Unterversicherung des Versicherers ausschließen, so sind die entsprechend solchen Versicherungsbedingungen ermittelten Versicherungswerte als angemessen anzusehen;

5. die angemessene Versicherung des Hauses gegen die gesetzliche Haftpflicht des Hauseigentümers (Haftpflichtversicherung) und gegen Leitungswasserschäden einschließlich Korrosionsschäden;

6. die angemessene Versicherung des Hauses gegen andere Schäden, wie besonders gegen Glasbruch hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster oder gegen Sturmschäden, wenn und soweit die Mehrheit der Hauptmieter – diese berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände – des Hauses dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung des Versicherungsvertrags zugestimmt haben;

7. die im § 22 bestimmten Auslagen für die Verwaltung;

8. die im § 23 bestimmten angemessenen Aufwendungen für die Hausbetreuung.

(2) Die anteilig anrechenbaren öffentlichen Abgaben sind die von der Liegenschaft, auf die sich der Mietvertrag bezieht, zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben mit Ausnahme solcher, die nach landesgesetzlichen Bestimmungen auf die Mieter nicht überwälzt werden dürfen.

(3) Der Vermieter darf zur Deckung der im Lauf eines Kalenderjahres fällig werdenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben zu jedem Zinstermin einen gleichbleibenden Teilbetrag zur Anrechnung bringen (Jahrespauschalverrechnung), der vom Gesamtbetrag der Betriebskosten und der öffentlichen Abgaben des vorausgegangenen Kalenderjahres zu errechnen ist und im Fall einer zwischenzeitlichen Erhöhung von Betriebskosten oder den öffentlichen Abgaben um höchstens 10 vH überschritten werden darf. Der Vermieter hat die im Lauf des Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben spätestens zum 30. Juni des folgenden Kalenderjahres abzurechnen; er hat die Abrechnung an einer geeigneten Stelle im Haus zur Einsicht durch die Hauptmieter aufzulegen und den Hauptmietern in geeigneter Weise Einsicht in die Belege – bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrucke der Belege – zu gewähren. Auf Verlangen eines Hauptmieters sind von der Abrechnung und (oder) den Belegen auf seine Kosten Abschriften (Ablichtungen, weitere Ausdrucke) anfertigen zu lassen. In den Fällen einer Jahrespauschalverrechnung beginnt die einjährige Frist zur Geltendmachung der Betriebskosten und öffent-

lichen Abgaben mit Ablauf des Kalenderjahres zu laufen, in dem die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben gegenüber dem Vermieter fällig geworden sind. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Überschuss zugunsten der Hauptmieter, so ist der Überschussbetrag zum übernächsten Zinstermin zurückzuerstatten. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten der Hauptmieter, so haben die Hauptmieter den Fehlbetrag zum übernächsten Zinstermin zu entrichten.

(4) Macht der Vermieter von der Jahrespauschalverrechnung nach Abs. 3 nicht Gebrauch, so hat der Mieter den auf seinen Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Betriebskosten und den laufenden öffentlichen Abgaben an den Vermieter am 1. eines jeden Kalendermonats zu entrichten, wenn ihm dessen Höhe vorher unter Vorlage der Rechnungsbelege nachgewiesen wird; dabei kann der Vermieter jeweils die Betriebskosten und Abgaben in Anschlag bringen, die spätestens am genannten Tag fällig werden. In jedem dieser Fälle sind die Betriebskosten und Abgaben nur zu entrichten, wenn dem Mieter deren Höhe wenigstens drei Tage vorher unter Vorlage der Rechnungsbelege nachgewiesen wird. Betriebskosten und Abgaben, deren Fälligkeit vor mehr als einem Jahr eingetreten ist, können nicht mehr geltend gemacht werden.

(5) Kommt der Vermieter der im Abs. 3 ausgesprochenen Verpflichtung zur Legung der Abrechnung und Einsichtgewährung in die Belege nicht nach, so gilt § 20 Abs. 4.

(6) Der Bundesminister für Justiz kann durch Verordnung ÖNORMEN bezeichnen, die in besonderem Maß geeignet sind, das Vorliegen der Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Abrechnung nach § 21 Abs. 3 festzustellen.

Auslagen für die Verwaltung

§ 22 Zur Deckung der Auslagen für die Verwaltung des Hauses einschließlich der Auslagen für Drucksorten, Buchungsgebühren u. dgl. darf der Vermieter je Kalenderjahr und Quadratmeter der Nutzfläche des Hauses den nach § 15a Abs. 3 Z 1 jeweils geltenden Betrag anrechnen, der auf zwölf gleiche Monatsbeträge zu verteilen ist.

Aufwendungen für die Hausbetreuung

§ 23 (1) Die Hausbetreuung umfasst die Reinhaltung und Wartung jener Räume des Hauses, die von allen oder mehreren Hausbewohnern benützt werden können, solcher Flächen und Anlagen der Liegenschaft und der in die Betreuungspflicht des Liegenschaftseigentümers fallenden Gehsteige einschließlich der Schneeräumung sowie die Beaufsichtigung des Hauses und der Liegenschaft.

(2) Aufwendungen für die Hausbetreuung sind, soweit diese

a) durch einen Dienstnehmer des Vermieters erfolgt, das diesem gebührende angemessene Entgelt zuzüglich des Dienstgeberanteils des Sozialversicherungsbeitrags und der sonstigen durch Gesetz bestimmten Belastungen oder Abgaben sowie die Kosten der erforderlichen Gerätschaften und Materialien,

b) durch einen vom Vermieter bestellten Werkunternehmer erfolgt, der angemessene Werklohn,

c) durch den Vermieter selbst erfolgt, der Betrag nach lit. a.

Anteil an besonderen Aufwendungen

§ 24 (1) Ist der Hauptmieter eines Mietgegenstandes auf Grund des Mietvertrags oder einer anderen Vereinbarung berechtigt, eine der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienende Anlage des Hauses, wie einen Personenaufzug, eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage oder eine zentrale Waschküche zu benützen, so bestimmt sich sein Anteil an den Gesamtkosten des Betriebes dieser Anlage – soweit nicht das Heizkostenabrechnungsgesetz anzuwenden ist – nach den Grundsätzen des § 17.

(2) Zu den besonderen Aufwendungen im Sinn des Abs. 1 zählen auch die Kosten für die Betreuung von Grünanlagen sowie für den Betrieb von sonstigen Gemeinschaftsanlagen, die allen Mietern zur Verfügung stehen.

(2a) Können bei Gemeinschaftsanlagen die Energiekosten den Benützern zugeordnet werden, so dürfen diese Energiekosten in pauschalierter Form (zum Beispiel durch Münzautomaten) von den Benützern eingehoben werden. Diese Entgelte sind in der Abrechnung als Einnahmen auszuweisen.

(3) Im übrigen gilt § 21 Abs. 3 bis 5 sinngemäß.

Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen

§ 25 Stellt der Vermieter dem Hauptmieter eines Mietgegenstandes Einrichtungsgegenstände bei oder verpflichtet er sich auch zu anderen Leistungen, so darf hierfür nur ein angemessenes Entgelt vereinbart werden.

Untermietzins

§ 26 (1) Wird der Mietgegenstand zur Gänze untervermietet, darf der Untermietzins, abgesehen von der Überwälzung der Mietzinsbestandteile gemäß § 15 Abs. 1 Z 2 bis 4 und der Umsatzsteuer, den vom Untervermieter zulässigerweise zu entrichtenden Hauptmietzins um nicht mehr als 50 vH übersteigen. Darüber hinaus sind jedoch bei der Bestimmung des vom Untermieter zulässigerweise zu entrichtenden Mietzinses die vom Untervermieter getätigten Aufwendungen zur Verbesserung des Mietgegenstandes angemessen zu berücksichtigen, soweit sie für den Untermieter von objektivem Nutzen sind. § 25 gilt für das Verhältnis zwischen Untervermieter und Untermieter sinngemäß.

(2) Bei nur teilweiser Untervermietung des Mietgegenstandes darf der Untermietzins einen dem untervermieteten Teil entsprechenden angemessenen Betrag im Sinne des Abs. 1 nicht übersteigen.

(3) Im Fall eines befristeten Untermietvertrags (§ 29 Abs. 1 Z 3) vermindert sich der nach Abs. 1 und 2 höchstzulässige Untermietzins – mit Ausnahme der überwälzten Mietzinsbestandteile gemäß § 15 Abs. 1 Z 2 und 3 – um 25 vH. Wird der befristete Untermietvertrag in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit umgewandelt, so gilt die Verminderung des höchstzulässigen Untermietzinses ab dem Zeitpunkt der Umwandlung nicht mehr, sofern sie im Untermietvertrag ziffernmäßig durch Gegenüberstellung des für ein unbefristetes Mietverhältnis zulässigen und des tatsächlich vereinbarten Untermietzinses schriftlich ausgewiesen wurde.

(4) Vereinbarungen über den Untermietzins sind insoweit unwirksam, als der vereinbarte Untermietzins den nach Abs. 1 bis 3 zulässigen Höchstbetrag überschreitet. Die Unwirksamkeit ist binnen drei Jahren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen. Bei befristeten Untermietverträgen endet diese Frist frühestens sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis; die Verjährungsfrist beträgt in diesem Fall zehn Jahre.

Verbotene Vereinbarungen und Strafbestimmungen

§ 27 (1) Ungültig und verboten sind

1. Vereinbarungen, wonach der neue Mieter dafür, dass der frühere Mieter den Mietgegenstand aufgibt oder sonst ohne gleichwertige Gegenleistung dem Vermieter, dem früheren Mieter oder einem anderen etwas zu leisten hat; unter dieses Verbot fallen aber nicht die Verpflichtung zum Ersatz der tatsächlichen Übersiedlungskosten oder zum Rückersatz des Aufwandes, den der Vermieter dem bisherigen Mieter nach § 10 zu ersetzen hat;

2. Vereinbarungen, wonach der Mieter für den Verzicht des Vermieters auf die Geltendmachung eines Kündigungsgrundes dem Vermieter oder einem anderen etwas zu leisten hat;

3. Vereinbarungen, wonach für die Vermittlung einer Miete ein offenbar übermäßiges Entgelt zu leisten ist;

4. Vereinbarungen, wonach von demjenigen, der Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten im Hause durchführt, dem Vermieter, dem Verwalter, einem Mieter oder einer dritten Person, die von einer dieser Personen bestimmt wurde, ein Entgelt für die Erteilung oder Vermittlung des Auftrages zur Vornahme der Arbeiten zu leisten ist;

5. Vereinbarungen, wonach der Vermieter oder der frühere Mieter sich oder einem anderen gegen die guten Sitten Leistungen versprechen lässt, die mit dem Mietvertrag in keinem unmittelbaren Zusammenhang stehen.

(2) Unter die Verbote des Abs. 1 fallen nicht

a) Beträge, die nach § 14 Abs. 1 oder § 17 WGG geleistet werden;

b) Beträge, die bei Abschluss des Mietvertrages vom Mieter für den Verzicht des Vermieters auf den Kündigungsgrund des § 30 Abs. 2 Z 4 und 6 gezahlt werden, sofern die konkreten Umstände, die für den Mieter schon damals den Abschluss des Mietvertrages ohne einen solchen Verzicht sinnlos gemacht hätten, nachgewiesen werden und der für den Verzicht gezahlte Betrag den Hauptmietzins für 10 Jahre nicht übersteigt.

(3) Was entgegen den Bestimmungen der §§ 15 bis 26 oder den Bestimmungen des Abs. 1 geleistet wird, kann samt gesetzlichen Zinsen zurückgefordert werden. Auf diesen Rückforderungsanspruch kann im Voraus nicht rechtswirksam verzichtet werden. Der Anspruch auf Rückforderung der entgegen den Bestimmungen der §§ 15 bis 26 vereinnahmten Leistungen verjährt in drei Jahren; der Anspruch auf Rückforderung der entgegen den Bestimmungen des Abs. 1 vereinnahmten Leistungen verjährt in zehn Jahren. Die Verjährung des Rückforderungsanspruchs ist gehemmt, solange bei Gericht (bei der Gemeinde, § 39) ein Verfahren über die Höhe des Mietzinses anhängig ist.

(4) Ungeachtet einer Rückforderung nach Abs. 3 hat der Vermieter die entgegen den Regelungen des Abs. 1 an ihn geleisteten Beträge als Einnahmen im Sinn des § 20 Abs. 1 Z 1 lit. g auszuweisen.

(5) Wer für sich oder einen anderen Leistungen entgegennimmt oder sich versprechen lässt, die mit den Vorschriften des Abs. 1 im Widerspruch stehen, in den Fällen des Abs. 1 Z 4 auch wer eine solche Leistung erbringt oder verspricht, begeht, sofern die Tat nicht nach anderen Bestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist von der Bezirksverwaltungsbehörde mit Geldstrafe bis zu € 15.000 zu bestrafen. Die Geldstrafe ist unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse und der wirtschaftlichen Leis-

tungsfähigkeit so zu bemessen, dass sie den Wert der nach Abs. 1 unzulässig vereinbarten Leistung, ist aber der Täter bereits zweimal wegen einer solchen Verwaltungsübertretung bestraft worden, das Zweifache dieses Wertes übersteigt; reicht das gesetzliche Höchstmaß nicht aus, so kann dieses um die Hälfte überschritten werden. Bei der Strafbemessung ist eine den Täter nach Abs. 4 treffende Ausweisungspflicht mildernd zu berücksichtigen. Würde eine so bemessene Geldstrafe zur Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz des Täters führen, so kann auch eine niedrigere Geldstrafe ausgesprochen werden, als es dem Wert oder zweifachen Wert der unzulässig vereinbarten Leistung entspräche. Die für den Fall der Uneinbringlichkeit der Geldstrafe festzusetzende Ersatzfreiheitsstrafe darf sechs Wochen nicht übersteigen.

(6) Ein Vermieter oder ein von diesem mit der Vermietung oder Verwaltung des Mietgegenstands Beauftragter, der dem Vermieter mit vollstreckbarer Entscheidung aufgetragene Erhaltungsarbeiten (§ 6 Abs. 1) nicht oder nur mit ungerechtfertigter Verzögerung durchführt oder durchführen lässt und dadurch den Mieter erheblich und nachhaltig im Gebrauch des Mietgegenstands beeinträchtigt, ist vom Gericht mit Freiheitsstrafe bis zu sechs Monaten oder mit Geldstrafe bis zu 360 Tagessätzen zu bestrafen.

(7) Ebenso ist ein Vermieter oder ein von diesem Beauftragter zu bestrafen, der – ungeachtet einer vollstreckbaren Entscheidung auf Unterlassung – eine der in § 8 Abs. 2 festgelegten Duldungspflichten des Hauptmieters in schikanöser und exzessiver Weise missbraucht.

Anrechnung von Dienstleistungen auf den Hauptmietzins

§ 28 Besteht der vereinbarte Hauptmietzins ganz oder teilweise in Dienstleistungen des Hauptmieters, so kann der Hauptmieter verlangen, dass der Wert der Dienstleistungen in der Höhe veranschlagt werde, die dem jeweiligen ortsüblichen Entgelt für Dienstleistungen solcher Art entspricht. Ergibt sich dadurch für die Dienstleistungen des Hauptmieters ein erheblich höherer Betrag als der nach diesem Bundesgesetz zulässige Mietzins, so hat der Vermieter dem Hauptmieter für die Dienstleistungen das angemessene Entgelt zu bezahlen. Der Vermieter kann aber seinerseits vom Hauptmieter statt der Dienstleistungen die Entrichtung des nach diesem Bundesgesetz zulässigen Mietzinses in barem begehren; das gleiche gilt, wenn zwar das Dienstverhältnis, nicht aber das Hauptmietverhältnis beendet wird.

Auflösung und Erneuerung des Mietvertrages; Zurückstellung des Mietgegenstandes

§ 29 (1) Der Mietvertrag wird aufgelöst

1. durch Aufkündigung,

2. durch den Untergang des Mietgegenstandes, wenn und soweit eine Pflicht zur Wiederherstellung (§ 7) nicht besteht,

3. durch Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer, jedoch nur wenn

a) im Haupt- oder Untermietvertrag schriftlich vereinbart wurde, dass er durch den Ablauf der bedungenen Zeit erlischt, und

b) bei Wohnungen die ursprünglich vereinbarte Vertragsdauer oder die Verlängerung der Vertragsdauer (Abs. 4) jeweils mindestens drei Jahre beträgt,

3a. durch Ablauf des dreijährigen Erneuerungszeitraums im Fall des Abs. 3 lit. b erster Satz,

4. wenn der Mieter vom Vertrag vor dem Ablauf der bedungenen Zeit aus den Gründen des § 1117 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs absteht,

5. wenn der Vermieter wegen erheblich nachteiligen Gebrauches des Mietgegenstandes oder wegen Säumnis bei der Bezahlung des Mietzinses nach § 1118 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs die frühere Aufhebung des Vertrages fordert.

(2) Im Fall eines nach Abs. 1 Z 3 befristeten Haupt- oder Untermietvertrags über eine Wohnung hat der Mieter nach Ablauf eines Jahres der ursprünglich vereinbarten oder verlängerten Dauer des Mietverhältnisses das unverzichtbare und unbeschränkbare Recht, den Mietvertrag vor Ablauf der bedungenen Zeit jeweils zum Monatsletzten gerichtlich oder schriftlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen.

(3) a) Mietverträge auf bestimmte Zeit, deren Ablauf wegen eines Verstoßes gegen die Regelungen des Abs. 1 Z 3 oder des Abs. 4 nicht durchgesetzt werden kann, gelten als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen oder erneuert.

b) Mietverträge auf bestimmte Zeit, die nach Ablauf der wirksam vereinbarten oder verlängerten Vertragsdauer weder vertraglich verlängert noch aufgelöst werden, gelten einmalig als auf drei Jahre erneuert; der Mieter hat jedoch jederzeit das unverzichtbare und unbeschränkbare Recht, den erneuerten Mietvertrag jeweils zum Monatsletzten gerichtlich oder schriftlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen. Wird der Mietvertrag nach Ablauf dieser drei Jahre ein weiteres Mal nicht aufgelöst, gilt er als auf unbestimmte Zeit erneuert.

(4) Nach Abs. 1 Z 3 befristete Mietverträge können schriftlich beliebig oft um jede – bei Wohnungen jedoch drei Jahre jeweils nicht unterschreitende – Vertragsdauer erneuert werden. Nach Abs. 3 lit. b erster Satz befristete Mietverträge kön-

nen schriftlich – bei Wohnungen um mindestens drei Jahre – erneuert werden.
(4a) (Anm.: aufgehoben durch BGBl. I Nr. 36/2000)
(4b) (Anm.: aufgehoben durch BGBl. I Nr. 36/2000)
(4c) (Anm.: aufgehoben durch BGBl. I Nr. 36/2000)
(5) (Anm.: aufgehoben durch BGBl. I Nr. 22/1997)
(6) (Anm.: aufgehoben durch BGBl. I Nr. 22/1997)

Kündigungsbeschränkungen

§ 30 (1) Der Vermieter kann nur aus wichtigen Gründen den Mietvertrag kündigen.

(2) Als ein wichtiger Grund ist es insbesondere anzusehen, wenn

1. der Mieter trotz einer nach dem Eintritt der Fälligkeit erfolgten Mahnung mit der Bezahlung des Mietzinses über die übliche oder ihm bisher zugestandene Frist hinaus, mindestens aber acht Tage im Rückstand ist;

2. der Mieter, dessen vereinbarter Mietzins ganz oder teilweise in eigenen Dienstleistungen besteht, die bedungenen Dienste vertragswidrig verweigert;

3. der Mieter vom Mietgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht, namentlich den Mietgegenstand in arger Weise vernachlässigt oder durch sein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten den Mitbewohnern das Zusammenwohnen verleidet oder sich gegenüber dem Vermieter oder einer im Haus wohnenden Person einer mit Strafe bedrohten Handlung gegen das Eigentum, die Sittlichkeit oder die körperliche Sicherheit schuldig macht, sofern es sich nicht um Fälle handelt, die nach den Umständen als geringfügig zu bezeichnen sind; dem Verhalten des Mieters steht, soweit er es unterließ, die ihm mögliche Abhilfe zu schaffen, das Verhalten seines Ehegatten und der anderen mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen sowie der von ihm sonst in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen gleich;

4. der Mieter den Mietgegenstand mit oder ohne Beistellung von Einrichtungsgegenständen ganz weitergegeben hat und ihn offenbar in naher Zeit nicht für sich oder die eintrittsberechtigten Personen (§ 14 Abs. 3) dringend benötigt oder, wenngleich auch nur teilweise, durch Überlassung an einen Dritten gegen eine im Vergleich zu dem von ihm zu entrichtenden Mietzins und etwaigen eigenen Leistungen an den Dritten unverhältnismäßig hohe Gegenleistung verwertet. Die teilweise Weitergabe einer Wohnung kommt einer gänzlichen Weitergabe gleich, wenn die nicht weitergegebenen Teile der Wohnung nicht zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses des Mieters oder der eintrittsberechtigten Personen regelmäßig verwendet werden;

5. die vermieteten Wohnräume nach dem Tod des bisherigen Mieters nicht mehr einem dringenden Wohnbedürfnis eintrittsberechtigter Personen (§ 14 Abs. 3) dienen;

6. die vermietete Wohnung nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters oder der eintrittsberechtigten Personen (§ 14 Abs. 3) regelmäßig verwendet wird, es sei denn, dass der Mieter zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus beruflichen Gründen abwesend ist;

7. die vermieteten Räumlichkeiten nicht zu der im Vertrag bedungenen oder einer gleichwertigen geschäftlichen Betätigung regelmäßig verwendet werden, es sei denn, dass der Mieter nur vorübergehend wegen Urlaubs, Krankheit oder Kuraufenthalts abwesend ist;

8. der Vermieter die gemieteten Wohnräume für sich selbst oder für Verwandte in absteigender Linie dringend benötigt und ihm oder der Person, für die der Mietgegenstand benötigt wird, aus der Aufrechterhaltung des Mietvertrags ein unverhältnismäßig größerer Nachteil erwüchse als dem Mieter aus der Kündigung; die Abwägung der beiderseitigen Interessen entfällt, wenn es sich um eine vom Wohnungseigentümer nach Wohnungseigentumsbegründung vermietete Eigentumswohnung handelt;

9. der Vermieter den Mietgegenstand für sich selbst oder für Verwandte in gerader Linie dringend benötigt und dem Mieter Ersatz beschaffen wird;

10. der Vermieter den Mietgegenstand, der schon vor der Kündigung zur Unterbringung von Arbeitern oder sonstigen Angestellten des eigenen Betriebes bestimmt war, für diesen Zweck dringend benötigt;

11. ein dem Bund, einem Bundesland oder einer Gemeinde gehöriger Mietgegenstand auf eine Art verwendet werden soll, die in höherem Maß den Interessen der Verwaltung dient als die gegenwärtige Verwendung, und dem Mieter Ersatz beschafft wird;

12. bei Untermietverhältnissen durch die Fortsetzung der Untermiete wichtige Interessen des Untervermieters verletzt würden, namentlich wenn der Untervermieter den Mietgegenstand für sich selbst oder für nahe Angehörige dringend benötigt oder wenn ihm nach den Umständen die Aufrechterhaltung der Wohnungsgemeinschaft mit dem Untermieter billigerweise nicht zugemutet werden kann;

13. ein im Mietvertrag schriftlich als Kündigungsgrund vereinbarter Umstand eintritt, der in Bezug auf die Kündigung oder die Auflösung des Mietverhältnisses für den Vermieter (Untervermieter), für seine nahen Angehörigen (§ 14 Abs. 3) oder für das Unternehmen, für das der Vermieter (Untervermieter) allein oder in Gemeinschaft mit anderen Personen vertretungsbefugt ist, als wichtig und bedeutsam anzusehen ist;

14. die ordnungsgemäße Erhaltung des Miethauses, in dem sich der Mietgegenstand befindet, aus den Hauptmietzinsen einschließlich der zur Deckung eines erhöhten Erhaltungsaufwandes zulässigen erhöhten Hauptmietzinse weder derzeit, noch auf Dauer sichergestellt werden kann, die baubehördliche

Bewilligung zur Abtragung des Miethauses erteilt worden ist und dem Mieter Ersatz beschafft wird;

15. ein Miethaus ganz oder in dem Teil, in dem sich der Mietgegenstand befindet, abgetragen oder umgebaut werden soll, mit dem Abbruch (Umbau) die Errichtung eines neuen (geänderten) Baues sichergestellt ist, die Bezirksverwaltungsbehörde auf Antrag des Bauwerbers mit Bescheid erkannt hat, dass selbst unter Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen der bisherigen Mieter der geplante Neubau (Umbau) aus Verkehrsrücksichten, zu Assanierungszwecken, zur Vermehrung der Wohnungen, die zur Beseitigung oder Milderung eines im Ortsgebiet bestehenden quantitativen Wohnungsbedarfes oder eines qualitativen Wohnfehlbestandes geeignet sind, oder aus anderen Gründen im öffentlichen Interesse liegt und dem Mieter Ersatz beschafft wird;

16. der Hauptmieter einer Wohnung der Ausstattungskategorie "D" weder bereit ist, eine vom Vermieter im Sinn des § 4 Abs. 4 angebotene Standardverbesserung zuzulassen, noch die angebotene Standardverbesserung selbst durchzuführen, und dem Mieter Ersatz beschafft wird.

(3) Eine Vereinbarung, wonach dem Vermieter das Kündigungsrecht unbeschränkt oder in einem weiteren als dem vorstehend bestimmten Maß zustehen soll, ist rechtsunwirksam. Überdies kann der Vermieter, der das Miethaus durch Rechtsgeschäft unter Lebenden erworben hat, aus dem Grund des Abs. 2 Z 8 nur kündigen, wenn zwischen dem Zeitpunkt der Erwerbung und dem Kündigungstermin mindestens zehn Jahre liegen. Ein Miteigentümer kann die Kündigungsgründe des Abs. 2 Z 8 bis 11 überdies nur geltend machen, wenn er wenigstens Eigentümer zur Hälfte ist.

Teilkündigung

§ 31 (1) Benötigt der Vermieter oder ein Miteigentümer des Hauses, der wenigstens Eigentümer zur Hälfte ist, einzelne Teile eines Mietgegenstandes für sich oder für Verwandte in gerader Linie dringend, so kann er den Mietvertrag in Ansehung dieser Teile aufkündigen, wenn der restliche Teil des Mietgegenstandes abgesondert benutzbar ist oder ohne unverhältnismäßige Schwierigkeiten abgesondert benutzbar gemacht werden kann und zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses des Mieters und der schon bisher mit ihm im gemeinsamen Haushalt darin wohnenden eintrittsberechtigten Personen oder zur Besorgung seiner Geschäfte ausreicht. Die hierfür erforderlichen Kosten hat mangels anderweitiger Vereinbarung der Vermieter zu tragen.

(2) Im Rechtsstreit auf Grund von Einwendungen gegen eine Aufkündigung kann auf Antrag die Kündigung hinsichtlich einzelner Teile des ganz aufgekündigten Mietgegenstandes oder anderer als der vom Vermieter in Anspruch

genommenen Teile als wirksam erkannt, hinsichtlich der übrigen aber aufgehoben werden, wenn der Kündigungsgrund nicht hinsichtlich des ganzen Mietgegenstandes gegeben ist und eine abgesonderte Benutzung der entstehenden Teile des Mietgegenstandes möglich ist oder ohne unverhältnismäßige Schwierigkeiten möglich gemacht werden kann. Die Bestimmung des Abs. 1 über die Kosten findet Anwendung.

(3) Wird eine Kündigung nur hinsichtlich eines Teiles des Mietgegenstandes als wirksam erkannt, so steht es dem Mieter frei zu erklären, dass er den Mietvertrag auch hinsichtlich des restlichen Teiles des Mietgegenstandes nicht fortsetzen will. Eine solche Erklärung ist, um rechtsgültig zu sein, ohne Verzug nach Rechtskraft des Urteils gegenüber dem Vermieter abzugeben; der Mietvertrag endet dann hinsichtlich des ganzen Mietgegenstandes an dem Tage, der sich für den wirksam gekündigten Teil aus dem Urteil ergibt. Muss der restliche Teil des Mietgegenstandes erst abgesondert benutzbar gemacht werden, so hat der Mieter dem Vermieter den diesem zugesprochenen Teil erst zu übergeben, wenn der ihm verbleibende Teil abgesondert benutzbar gemacht ist. Die erforderlichen Arbeiten hat der Mieter zu gestatten. Dies ist im Urteil auszusprechen.

(4) In Fällen der in den vorhergehenden Absätzen bezeichneten Art hat der Mieter für den verbleibenden Teil des Mietgegenstandes einen Mietzins zu entrichten, der gegenüber dem bisher entrichteten Mietzins angemessen vermindert ist. Entsteht darüber Streit, so kann der Vermieter oder der Mieter bei Gericht den Antrag auf Entscheidung stellen.

(5) Die vorstehenden Bestimmungen gelten sinngemäß, wenn der Vermieter, der den Mietgegenstand mit Einrichtungsgegenständen vermietet hat, die Einrichtungsgegenstände oder einzelne von ihnen dringend benötigt, desgleichen für Nebenräume, wie Keller- oder Dachbodenräume, oder Nebenflächen, wie Terrassen, Hausgarten, Abstell- oder Ladeflächen, die mit einer Wohnung, einem Wohnraum oder einer sonstigen Räumlichkeit mitvermietet worden sind.

(6) Überdies kann auch der Mieter die Miete von mitgemieteten Nebenräumen oder Nebenflächen aufkündigen, wenn die aufgekündigten Nebenräume oder Nebenflächen abgesondert benutzbar sind oder ohne unverhältnismäßige Schwierigkeiten abgesondert benutzbar gemacht werden können. In diesen Fällen hat die für die Abtrennung erforderlichen Kosten mangels anderweitiger Vereinbarung der aufkündigende Mieter zu tragen.

Ersatzbeschaffung

§ 32 (1) Kündigt der Vermieter dem Mieter einen Mietgegenstand aus Gründen des § 30 Abs. 2 Z 9, 11, 14 bis 16 auf, so kann er sich in der Kündigung vorbehalten, die hiernach gebotenen Ersatzmietgegenstände erst im Zug des

Verfahrens anzubieten. Erhebt der Mieter gegen diese Aufkündigung Einwendungen, so hat das Gericht vorab durch Zwischenurteil darüber zu entscheiden, ob der Kündigungsgrund – vorbehaltlich der Ersatzbeschaffung – gegeben ist.

(2) Wird durch Zwischenurteil entschieden, dass der Kündigungsgrund gegeben ist, so hat der Vermieter binnen drei Monaten nach dem Eintritt der Rechtskraft des Zwischenurteils dem Mieter bei Geschäftsräumlichkeiten einen nach Lage und Beschaffenheit angemessenen, bei Wohnungen zwei entsprechende Wohnungen zur Auswahl mit Schriftsatz als Ersatz anzubieten. Eine Wohnung ist entsprechend, wenn sie dem Mieter nach der Größe, der Ausstattung, der Lage und der Höhe des Mietzinses unter Berücksichtigung seiner persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse zumutbar ist. Das gleiche gilt, wenn der Mieter gegen die Aufkündigung Einwendungen nicht erhebt oder ausdrücklich erklärt, gegen das Vorliegen des Kündigungsgrundes Einwendungen nicht zu erheben. Der Vermieter kann erst nach Ablauf von drei Monaten nach Zustellung des Anbots an den Mieter die Fortsetzung des Verfahrens beantragen. Bietet der Vermieter innerhalb der dreimonatigen Frist die Ersatzmietgegenstände nicht an oder entspricht der Ersatz nach Ansicht des Mieters nicht den Erfordernissen, so kann der Mieter die Fortsetzung des Verfahrens beantragen.

(3) Im Zug des fortgesetzten Verfahrens hat der Vermieter auf Begehren des Mieters überdies eine angemessene Entschädigung anzubieten. Kommt der Vermieter diesem Begehren nicht nach oder ist die Höhe der Entschädigung strittig, so hat das Gericht vor Schluss der Verhandlung die angemessene Entschädigung durch Beschluss festzusetzen und nach Eintritt der Rechtskraft dieses Beschlusses über die Aufkündigung durch Endurteil zu entscheiden. Die Aufkündigung ist für rechtswirksam zu erklären, wenn der Mieter

1. spätestens im Zug des Rechtsstreites erster Instanz das Anbot bezüglich einer der angebotenen Wohnungen, bezüglich des sonst angebotenen Ersatzmietgegenstandes oder bezüglich der angebotenen oder vom Gericht festgesetzten Entschädigung angenommen hat; im Urteil ist die Pflicht zur Räumung Zug um Zug gegen Leistung des angenommenen Ersatzmietgegenstandes oder der angenommenen Entschädigung und unter gegenseitiger Aufhebung der Verfahrenskosten auszusprechen, oder

2. weder einen Ersatzmietgegenstand noch eine Entschädigung angenommen hat und sich erweist, dass das Anbot bezüglich einer der angebotenen Wohnungen oder bezüglich des sonst angebotenen Ersatzmietgegenstandes im Sinn des Abs. 2 angemessen oder entsprechend gewesen ist; in diesem Fall gebührt dem Mieter, unbeschadet seiner Pflicht zur Räumung, die angemessene Entschädigung.

(4) Eine Entschädigung ist angemessen, wenn sie die Kosten für die Beschaffung eines den Voraussetzungen des Abs. 2 angemessenen oder entsprechenden Ersatzmietgegenstandes deckt.

(5) Der Vermieter hat überdies dem Mieter nach der Räumung die für den Umzug in der Gemeinde erforderlichen Übersiedlungskosten zu ersetzten. Das gleiche gilt im Fall des Umzugs in eine angebotene Ersatzwohnung oder Geschäftsräumlichkeit, die außerhalb des Gemeindegebiets gelegen ist. Zieht der Betroffene in eine außerhalb des Gemeindegebiets gelegene Wohnung um, die nicht angeboten (Abs. 2) worden ist, so hat der Vermieter die Übersiedlungskosten in einer für den Umzug innerhalb der Gemeinde erforderlichen Höhe zu ersetzen. Dieser Anspruch auf Ersatz der Übersiedlungskosten besteht auch in den Fällen einer Kündigung aus den Gründen des § 30 Abs. 2 Z 8 oder in den Fällen einer Kündigung wegen Eigenbedarfs nach § 30 Abs. 2 Z 12.

Gerichtliche Kündigung

§ 33 (1) Mietverträge können vom Mieter gerichtlich oder schriftlich, vom Vermieter jedoch nur gerichtlich gekündigt werden. Geht dem Vermieter eine schriftliche Kündigung des Mieters erst nach Beginn der für den darin genannten Kündigungstermin einzuhaltenden Kündigungsfrist zu, so ist sie für den ersten späteren Kündigungstermin wirksam, für den die Frist zu diesem Zeitpunkt noch offen war; für die gerichtliche Kündigung des Mieters sowie für die Kündigung des Vermieters gilt § 563 ZPO. Der Vermieter hat in der Kündigung die Kündigungsgründe kurz anzuführen; andere Kündigungsgründe kann er in diesem Verfahren nicht mehr geltend machen. Werden gegen die Kündigung Einwendungen erhoben, so hat der Vermieter nachzuweisen, dass der von ihm geltend gemachte Kündigungsgrund gegeben ist. Gegen die Versäumung der Frist zur Anbringung von Einwendungen ist die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand nach den Bestimmungen der §§ 146 ff. ZPO zulässig.

(2) Wenn ein Mieter, dem aus dem Grund des § 30 Abs. 2 Z 1 gekündigt wurde und den an dem Zahlungsrückstand kein grobes Verschulden trifft, vor Schluss der der Entscheidung des Gerichtes erster Instanz unmittelbar vorangehenden Verhandlung den geschuldeten Betrag entrichtet, so ist die Kündigung aufzuheben; der Mieter hat jedoch dem Vermieter die Kosten zu ersetzen, soweit ihn ohne seine Zahlung eine Kostenersatzpflicht getroffen hätte. Ist die Höhe des geschuldeten Betrages strittig, so hat das Gericht vor Schluss der Verhandlung darüber durch Beschluss zu entscheiden.

(3) Abs. 2 gilt sinngemäß, wenn in einem Verfahren über eine Kündigung nach § 30 Abs. 2 Z 16 der Mieter sich vor Schluss der der Entscheidung des

Gerichtes erster Instanz unmittelbar vorangehenden Verhandlung mit der Standardverbesserung einverstanden erklärt, sowie in Rechtsstreitigkeiten wegen Aufhebung der Miete und Räumung des Mietgegenstandes, wenn der Klagsanspruch darauf gegründet ist, dass der Mieter nach geschehener Einmahnung mit der Bezahlung des Mietzinses dergestalt säumig war, dass er mit dem Ablauf des Termines den rückständigen Mietzins nicht vollständig entrichtet hatte (§ 1118 ABGB).

Benachrichtigung der Gemeinde

§ 33a Sobald gegen einen Mieter ein auf die Erwirkung eines Exekutionstitels auf Räumung von Wohnräumen abzielendes Verfahren eingeleitet oder mit einem Mieter von Wohnräumen ein Räumungsvergleich abgeschlossen wird, hat das Gericht davon die Gemeinde zu benachrichtigen, sofern sich der Mieter nicht gegen diese Benachrichtigung ausspricht; das Gericht hat dem Mieter Gelegenheit zu einer solchen Ablehnung zu geben. Die Gemeinde kann soziale Institutionen, die Hilfeleistungen bei drohendem Wohnungsverlust oder Obdachlosigkeit erbringen, von der Verfahrenseinleitung oder dem Vergleichsabschluss informieren.

Verlängerung der Räumungsfrist im Urteil

§ 34 (1) Das Gericht kann in Rechtssachen über die Kündigung oder Räumung gemieteter Wohnräume auf Antrag im Urteil eine längere als die gesetzliche Räumungsfrist festsetzen, wenn der Mieter wichtige Gründe dafür geltend macht und dem Vermieter aus der Verzögerung der Räumung kein unverhältnismäßiger Nachteil erwächst. Die Verlängerung darf nicht mehr als neun Monate betragen. Eine solche Entscheidung kann ohne gleichzeitige Anfechtung der in der Hauptsache ergangenen Entscheidung nur mit Rekurs angefochten werden; gegen die Entscheidung des Gerichtes zweiter Instanz findet kein Rechtsmittel statt.

(2) Während der Dauer der verlängerten Räumungsfrist bleiben, unbeschadet gegenteiliger Vereinbarung und einer nach den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes zulässigen Erhöhung des Mietzinses, die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis so wie bisher aufrecht.

(3) Hat der Mieter selbst den Mietgegenstand gekündigt, sind die Abs. 1 und 2 nicht anzuwenden.

(4) (Anm.: aufgehoben durch BGBl. I Nr. 36/2000)

(5) (Anm.: aufgehoben durch BGBl. I Nr. 36/2000)

Räumungsschutz des Scheinuntermieters

§ 34a (1) Mit der Räumung ist innezuhalten, wenn den zu räumenden Mietgegenstand ein Mieter nutzt, der glaubhaft macht, dass die Räumungsexekution zur Umgehung der Ansprüche des Mieters nach § 2 Abs. 3 auf Anerkennung als Hauptmieter vollzogen werden soll. Dies ist jedenfalls dann nicht anzunehmen, wenn der betreibende Gläubiger nachweist, dass er den Mieter gemäß § 2 Abs. 2 vor Entstehung des der Räumung zugrunde liegenden Exekutionstitels von der Endigung des Hauptmietverhältnisses schriftlich verständigt hat.

(2) Die Aufschiebung (Hemmung) der Exekution kann auf Antrag angeordnet werden, wenn ein Antrag auf Anerkennung als Hauptmieter nach § 2 Abs. 3 gestellt und glaubhaft gemacht ist, dass die Räumungsexekution zur Umgehung der Ansprüche des Mieters nach § 2 Abs. 3 auf Anerkennung als Hauptmieter vollzogen werden soll. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Exekutionsordnung über die Aufschiebung der Exekution; § 44 Abs. 2 Z 3 EO ist nicht anzuwenden.

(3) Die Exekution ist auf Antrag unter gleichzeitiger Aufhebung aller bis dahin vollzogenen Exekutionsakte einzustellen, wenn der in Abs. 1 angeführte Mieter rechtskräftig als Hauptmieter im Sinne des § 2 Abs. 3 anerkannt ist.

Außerkrafttreten des Exekutionstitels; Aufschiebung der Räumungsexekution

§ 35 (1) Ist ein Mieter, dem rechtskräftig gekündigt worden ist, im Fall der zwangsweisen Räumung der Wohnung oder eines Wohnraumes der Obdachlosigkeit ausgesetzt, so ist auf seinen Antrag die Räumungsexekution aufzuschieben (§ 42 EO), wenn die Aufschiebung dem betreibenden Vermieter nach Lage der Verhältnisse zugemutet werden kann. Die so bewilligte Verlängerung der Räumungsfrist soll drei Monate nicht übersteigen. Bei besonders berücksichtigungswürdigen Umständen darf darüber hinaus ein weiterer Aufschub, jedoch höchstens zweimal und jeweils nicht länger als um drei Monate, bewilligt werden. Wurde bereits im Urteil eine Verlängerung der Räumungsfrist nach § 34 Abs. 1 bewilligt, so darf eine weitere Verlängerung der Räumungsfrist nur bei Vorliegen besonders berücksichtigungswürdiger Umstände bewilligt werden, und es darf die Gesamtdauer der so bewilligten Räumungsaufschübe ein Jahr nicht übersteigen. Während der Dauer eines Aufschubes gilt der § 34 Abs. 2.

(2) Setzt der Mieter nach der Bewilligung des Aufschubes der Räumungsexekution einen neuen Kündigungsgrund, so ist auf Antrag des Vermieters nach Einvernehmung des Mieters (§ 56 EO) die Aufschiebung zu widerrufen und, wenn die ursprüngliche Räumungsfrist bereits abgelaufen ist, eine neue Räu-

mungsfrist zu bestimmen, die auf das zur freiwilligen Räumung unbedingt erforderliche Maß zu beschränken ist.

(3) Im Verfahren über die Aufschiebung der Räumungsexekution findet ein Kostenersatz zwischen den Parteien nicht statt.

Ersatz des Ausmietungsschadens

§ 36 Der Vermieter, der aus Gründen des § 30 Abs. 2 Z 8, 9, 10, 11, 14, 15 oder 16, ebenso der Vermieter, der auf Grund einer Kündigung nach § 30 Abs. 2 Z 13 wegen des Eintritts eines bestimmten Bedarfes einen gerichtlichen Exekutionstitel auf Räumung des Mietgegenstandes erwirkt hat, der den Mietgegenstand aber nach dessen Räumung entweder gar nicht oder anderweitig verwertet, ohne durch eine mittlerweile eingetretene Änderung der Verhältnisse dazu veranlasst zu sein, hat dem so ausgemieteten Mieter den durch die Ausmietung tatsächlich erlittenen Schaden zu ersetzen.

Entscheidungen im Verfahren außer Streitsachen

§ 37 (1) Über die Anträge in den im folgenden genannten Angelegenheiten entscheidet das für Zivilrechtssachen zuständige Bezirksgericht, in dessen Sprengel das Miethaus gelegen ist:

1. Anerkennung als Hauptmieter (§ 2 Abs. 3);
2. Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten (§§ 3, 4 und 6);
3. Durchsetzung der Anbotspflicht (§ 5 Abs. 2);
4. Durchsetzung des Anspruchs auf Wiederherstellung (§ 7);
5. Duldung von Eingriffen in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- und Errichtungsarbeiten einschließlich des Anspruches auf angemessene Entschädigung (§ 8 Abs. 2 und 3 und § 18c Abs. 2);
6. Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes (§ 9) sowie Feststellung der Höhe und Ersatz von Aufwendungen auf eine Wohnung (§ 10);
7. Wohnungstausch (§ 13);
8. Angemessenheit des vereinbarten oder begehrten Hauptmietzinses (§§ 12a, 16, 43, 44, 45, 46, 46a, 46c), Untermietzinses (§ 26) und Anrechnung von Dienstleistungen auf den Hauptmietzins (§ 28);

8a. Aufgliederung eines Pauschalmietzinses (§ 15 Abs. 4);

8b. Höhe des rückforderbaren Kautionsbetrags (§ 16b Abs. 2);

9. Verteilung der Gesamtkosten und Anteil eines Mietgegenstandes an den Gesamtkosten (§ 17);
10. Erhöhung der Hauptmietzinse (§§ 18, 18a, 18b, 19) sowie Höhe und Zuordnung der Kosten von Baumaßnahmen gemäß § 18c (§ 18c Abs. 4);

11. Legung der Abrechnungen (§ 20 Abs. 3 und 4, § 21 Abs. 5, § 24 Abs. 3, § 45 Abs. 2) Vorlage und Kopie des Energieausweises (§ 20 Abs. 5);

12. Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben, Auslagen für die Verwaltung, Aufwendungen für die Hausbetreuung, besondere Aufwendungen (§§ 21 bis 24);

12a. Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen (§ 25);

13. Angemessenheit des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags und Rückzahlung sowie Bekanntgabe der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten (§ 45);

14. Rückzahlungen von verbotenen Leistungen und Entgelten (§ 27).

(2) Liegen im Falle eines Wohnungstausches (Abs. 1 Z 7, § 13) die Miethäuser in den Sprengeln verschiedener Bezirksgerichte, so ist, sofern der Antrag gemeinsam bei einem der Bezirksgerichte gestellt wird, dieses, sonst das zuerst angerufene der beiden Bezirksgerichte zuständig.

(2a) Gilt der Verteilungsschlüssel für die Gesamtkosten des Hauses (§ 17 Abs. 1) gemäß § 32 Abs. 1 zweiter Satz WEG 2002 auch für die Miteigentümer der Liegenschaft, so stehen jedem dieser Miteigentümer in den im Abs. 1 Z 9 angeführten Angelegenheiten die im Abs. 3 und 4 genannten Rechte und Pflichten in gleicher Weise wie einem Hauptmieter zu.

(3) Für das Verfahren über die in Abs. 1 genannten Angelegenheiten gelten die allgemeinen Bestimmungen über das gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen mit folgenden Besonderheiten:

1. Kommt auf einer Seite mehr als sechs Personen Parteistellung zu, so kann im verfahrenseinleitenden Antrag die namentliche Nennung dieser Personen durch die allgemeine Bezeichnung ihrer Rechtsstellung und die Vorlage eines Verzeichnisses dieser Personen ersetzt werden.

2. In einem Verfahren, das von einem oder mehreren Hauptmietern des Hauses gegen den oder die Vermieter eingeleitet wird, ist der verfahrenseinleitende Antrag auch jenen anderen Hauptmietern des Hauses zuzustellen, deren Interessen durch eine stattgebende Entscheidung darüber unmittelbar berührt werden könnten; diesen Hauptmietern ist Gelegenheit zur Teilnahme am Verfahren zu geben, wofür es genügt, wenn sie zu einem Zeitpunkt, zu dem dies noch zulässig ist, Sachvorbringen erstatten können.

3. In einem Verfahren, das vom Vermieter gegen Hauptmieter des Hauses eingeleitet wird, kommt auch jenen anderen Hauptmietern des Hauses Parteistellung zu, deren Interessen durch eine stattgebende Entscheidung über den Antrag unmittelbar berührt werden könnten.

4. Die Zustellung an die anderen, in ihren Interessen unmittelbar berührten Hauptmieter des Hauses nach Z 2 kann durch Anschlag an einer für alle Hausbewohner deutlich sichtbaren Stelle des Hauses (bei mehreren Stiegenhäu-

sern an einer entsprechenden Mehrzahl solcher Stellen) vorgenommen werden. Der Anschlag darf frühestens nach 30 Tagen abgenommen werden. Die Zustellung des verfahrenseinleitenden Antrags gilt mit Ablauf dieser Frist als vollzogen, spätere Zustellungen hingegen schon mit dem Anschlag. Die Gültigkeit der Zustellung wird dadurch, dass der Anschlag noch vor Ablauf dieser Frist abgerissen oder beschädigt wurde, nicht berührt.

5. Kommt in einem Verfahren nach Z 3 mehr als sechs Hauptmietern Parteistellung zu, so kann die Zustellung an diese Hauptmieter durch Anschlag nach Z 4 und damit verbundene individuelle Zustellung an einen dieser Hauptmieter, der vom Gericht zu bestimmen ist, vorgenommen werden.

6. Mehreren Parteien, die durch einen gemeinsamen Antrag ein Verfahren eingeleitet haben, ist nur einmal zuzustellen, und zwar zu Handen des von ihnen namhaft gemachten Vertreters oder Zustellungsbevollmächtigten, sonst zu Handen der im Antrag zuerst genannten Partei. Überdies kann das Gericht für namentlich bestimmte Parteien, deren Interessen nicht offenbar widerstreiten, jederzeit auch von Amts wegen einen gemeinsamen Zustellungsbevollmächtigten bestellen; § 97 ZPO ist darauf entsprechend anzuwenden.

7. Zustellungen an den oder die Vermieter können auch zu Handen des für das Haus bestellten Verwalters vorgenommen werden.

8. Den für das Verfahren bestellten und dem Gericht ausgewiesenen Parteienvertretern ist jedenfalls zuzustellen.

9. In erster und zweiter Instanz können die Parteien selbst vor Gericht handeln und sich durch jede eigenberechtigte Person vertreten lassen. In dritter Instanz müssen sich die Parteien entweder durch einen Rechtsanwalt oder Notar oder durch einen Interessenvertreter vertreten lassen. Interessenvertreter ist ein Funktionär oder Angestellter eines Vereins, zu dessen satzungsmäßigen Zwecken der Schutz und die Vertretung der Interessen der Vermieter oder der Mieter gehören und der sich regelmäßig mit der Beratung seiner Mitglieder in Mietangelegenheiten in mehr als zwei Bundesländern befasst; er ist zur Vertretung von Parteien in allen Instanzen befugt.

10. Die Beweise sind in mündlicher Verhandlung vor dem erkennenden Gericht aufzunehmen, sofern nicht die Aufnahme eines Beweises durch einen ersuchten oder beauftragten Richter angeordnet wird.

11. Jede Partei kann während des Verfahrens erster Instanz beantragen, dass ein im Verfahren strittiges Rechtsverhältnis oder Recht, von dessen Bestehen oder Nichtbestehen die Entscheidung über den Antrag ganz oder zum Teil abhängt, in dem über den Hauptantrag ergehenden Sachbeschluss (Z 13) oder in einem demselben vorausgehenden Zwischensachbeschluss festgestellt werde, sofern die Wirkung einer solchen Feststellungsentscheidung über jene der Entscheidung über den Hauptantrag hinausgeht und auch für die beantragte Fest-

stellung das Verfahren nach § 37 zulässig ist.

12. In den Fällen des § 25 Abs. 1 Z 1, 2 und 4 AußStrG wird das Verfahren nur unterbrochen, wenn der Unterbrechungsgrund bei einer Partei eintritt, der ungeachtet der Regelungen in Z 4 und 5 individuell zugestellt werden muss. Ein Verfahren kann, sofern dies zweckmäßig ist, mit einem anderen Verfahren nach Abs. 1, § 52 WEG 2002, § 22 WGG oder § 25 HeizKG verbunden werden.

13. Die Entscheidung in der Sache ergeht mit Sachbeschluss. § 44 AußStrG ist nicht anzuwenden.

14. Im Rekursverfahren sind abweichend von § 49 AußStrG neu vorgebrachte Tatsachen und neu angebotene Beweismittel – außer zur Dartuung oder Widerlegung der geltend gemachten Rekursgründe – nicht zu berücksichtigen. § 46 Abs. 3 und § 52 Abs. 2 letzter Halbsatz AußStrG sind nicht anzuwenden. § 47 Abs. 1 AußStrG gilt mit der Maßgabe, dass auch die Vertretung durch einen Interessenvertreter eine mündliche Rekurserhebung ausschließt.

15. Die Frist für den Rekurs gegen einen Sachbeschluss und für die Rekursbeantwortung hierzu beträgt abweichend von § 46 Abs. 1 und § 48 Abs. 2 AußStrG vier Wochen. Für die Zustellung eines Rekurses sind die Z 4 und 5 schon bei der Zustellung an mehr als zwei Hauptmieter anzuwenden.

16. Für die Zulässigkeit des Revisionsrekurses gelten die §§ 62 bis 64 AußStrG mit der Maßgabe, dass die in Abs. 1 genannten Entscheidungsgegenstände rein vermögensrechtlicher Natur sind und dass die gemäß § 59 Abs. 2, § 62 Abs. 3 und 5 und § 63 Abs. 1 AußStrG maßgebliche Wertgrenze € 10.000 beträgt. Die Frist für den Revisionsrekurs oder die Zulassungsvorstellung gegen einen Sachbeschluss und für den Revisionsrekurs gegen einen Aufhebungsbeschluss (§ 64 AußStrG), mit dem ein Sachbeschluss aufgehoben wurde, sowie für die Revisionsrekursbeantwortung hierzu beträgt abweichend von § 63 Abs. 2, § 65 Abs. 1 und § 68 Abs. 1 AußStrG vier Wochen. Der Revisionsrekurs und die Revisionsrekursbeantwortung haben abweichend von § 65 Abs. 3 Z 5 und § 68 Abs. 1 AußStrG die Unterschrift eines Rechtsanwalts, eines Notars oder eines Interessenvertreters zu enthalten. Z 15 zweiter Satz gilt entsprechend.

17. Die Verfahrenskosten einschließlich der Kosten der Vertretung durch einen Rechtsanwalt, Notar oder Interessenvertreter sind von den Parteien nach Billigkeit zu tragen, wofür zu berücksichtigen ist, in welchem Ausmaß die Parteien mit ihren Anträgen durchgedrungen sind, in wessen Interesse das Verfahren durchgeführt wurde, welcher nicht zweckentsprechende Verfahrensaufwand zumindest überwiegend durch das Verhalten einzelner Parteien verursacht wurde und ob eine Partei durch den Kostenersatz an eine Vielzahl von Verfahrensgegnern übermäßig belastet würde. Hat demnach eine durch einen Interessenvertreter vertretene Partei Anspruch auf Ersatz ihrer Vertretungskosten, so beträgt dieser € 400 für das Verfahren erster Instanz und jeweils € 180 für

das Verfahren zweiter und dritter Instanz. Werden mehrere Parteien eines Verfahrens durch ein und denselben Interessenvertreter vertreten, so erhöht sich ihr gemeinschaftlicher Kostenersatzanspruch bei zwei gemeinsam vertretenen Personen um 10 vH, bei drei Personen um 15 vH, bei vier Personen um 20 vH und bei fünf oder mehr Personen um 25 vH.

18. In den in Z 2 genannten Verfahren erstreckt sich die Rechtskraft von antragsstattgebenden Sachbeschlüssen über Feststellungsbegehren auf alle Hauptmieter, denen der verfahrenseinleitende Antrag nach Z 2 zugestellt wurde.

19. Die Bestimmung des § 79 AußStrG ist nicht anzuwenden.

20. Zur Sicherung von Ansprüchen, die gemäß Abs. 1 in einem Verfahren nach Abs. 3 geltend zu machen sind, kann das Gericht einstweilige Verfügungen nach der Exekutionsordnung erlassen. Soll die einstweilige Verfügung der Sicherung eines Anspruchs auf Durchführung von Erhaltungsarbeiten nach § 3 Abs. 3 Z 2 dienen, so kann ihre Bewilligung nicht von einer Sicherheitsleistung nach § 390 Abs. 2 der Exekutionsordnung abhängig gemacht werden. Wird ein Antrag auf Erlassung einer einstweiligen Verfügung bei Gericht gestellt, so kann ab diesem Zeitpunkt ein Verfahren vor der Gemeinde gemäß § 39 nicht mehr anhängig gemacht werden; für ein bereits vor der Gemeinde anhängiges Verfahren gilt § 40 Abs. 2 zweiter Satz sinngemäß. Der Antrag in der Hauptsache ist in diesen Fällen bei Gericht einzubringen.

(4) Ergibt sich in einem Verfahren nach Abs. 1 ein Anspruch des antragstellenden Mieters auf Rückforderung oder Ersatz, so ist sein Gegner auch zur Zahlung des hiernach zustehenden Betrages samt Zinsen binnen 14 Tagen bei Exekution zu verhalten.

Stellungnahme der Gemeinde als Baubehörde

§ 38 Das Gericht (die Gemeinde, § 39) hat vor der Entscheidung über einen Antrag auf

1. Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs- oder Wiederherstellungsarbeiten,

2. Bewilligung eines erhöhten Hauptmietzinses oder

3. Vornahme von Verbesserungen oder Änderungen am Mietgegenstand der für die Baulichkeit als Baubehörde zuständigen Gemeinde die Gelegenheit zu geben, binnen angemessener Frist zu den beantragten Arbeiten und den damit in Zusammenhang stehenden Fragen, wie im besonderen deren Notwendigkeit, Zweckmäßigkeit, Preisangemessenheit, Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses oder des Ausmaßes der Beeinträchtigung eines Mietgegenstandes, Stellung zu nehmen. Die Gemeinde kann auch einen Dritten zur Abgabe dieser Stellungnahme ermächtigen.

Entscheidung der Gemeinde

§ 39 (1) Verfügt eine Gemeinde über einen in Mietangelegenheiten fachlich geschulten Beamten oder Angestellten und rechtfertigt die Anzahl der dort nach § 37 Abs. 1 anfallenden Verfahren die Betrauung der Gemeinde zum Zwecke der Entlastung des Gerichtes, so kann ein Verfahren nach § 37 Abs. 1 bei Gericht hinsichtlich der in der Gemeinde gelegenen Mietgegenstände nur eingeleitet werden, wenn die Sache vorher bei der Gemeinde anhängig gemacht worden ist.

(2) Auf welche Gemeinden die im Abs. 1 genannten Voraussetzungen zutreffen, stellt der Bundesminister für Justiz gemeinsam mit dem Bundesminister für Inneres durch Kundmachung fest.

(3) Die Gemeinde hat nach Vornahme der erforderlichen Ermittlungen, wenn der Versuch einer gütlichen Beilegung des Streites erfolglos geblieben ist, über den Antrag nach § 37 Abs. 1 zu entscheiden. Auf das Verfahren sind die Regelungen der § 8 Abs. 1, § 10 Abs. 2, §§ 17, 25 bis 28, § 31 Abs. 1 bis 4 und §§ 32 bis 34 AußStrG sowie § 37 Abs. 2, Abs. 2a, Abs. 3 Z 1 bis 12 und 18 und Abs. 4 entsprechend anzuwenden; im Übrigen gilt für das Verfahren das Allgemeine Verwaltungsverfahrensgesetz 1991.

(4) Die Entscheidung der Gemeinde kann durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Sie bildet, wenn die Frist zur Anrufung des Gerichtes nach § 40 Abs. 1 abgelaufen ist, einen Exekutionstitel im Sinn des § 1 der Exekutionsordnung.

(5) Die im Verfahren vor der Gemeinde erforderlichen Schriften, die vor ihr abgeschlossenen Vergleiche sowie die von ihr ausgestellten Rechtskraftbestätigungen und Bescheinigungen gemäß § 40 Abs. 3 sind von den Stempel- und Rechtsgebühren befreit.

Anrufung des Gerichtes

§ 40 (1) Die Partei, die sich mit der Entscheidung der Gemeinde über den Antrag nach § 37 Abs. 1 nicht zufriedengibt, kann die Sache innerhalb von vier Wochen ab Zustellung der Entscheidung bei Gericht anhängig machen. Durch die Anrufung des Gerichtes tritt die Entscheidung der Gemeinde außer Kraft. Sie tritt jedoch wieder in Kraft, wenn der Antrag auf Entscheidung des Gerichtes zurückgezogen wird. Die Entscheidung über einen Antrag auf Bewilligung der Wiedereinsetzung gegen den Ablauf der Anrufungsfrist obliegt dem Gericht; der Wiedereinsetzungsantrag ist unmittelbar bei Gericht einzubringen.

(2) Das Gericht kann ferner von jeder Partei angerufen werden, wenn das Verfahren vor der Gemeinde nicht binnen drei Monaten zum Abschluss gelangt ist. Sobald ein solches Begehren bei Gericht eingebracht wurde, hat die Gemeinde das Verfahren einzustellen.

(3) Über den Tag, an dem das Verfahren bei der Gemeinde anhängig gemacht wurde, über den Inhalt der Entscheidung der Gemeinde oder, wenn es zu einer solchen nicht kommt, darüber, dass der Vergleichsversuch erfolglos geblieben ist, hat die Gemeinde der Partei auf Verlangen eine Bestätigung auszustellen. Begehrt die Partei die Entscheidung des Gerichtes, so hat sie diesem die Bestätigung vorzulegen. Die Gemeinde hat dem Gerichte auf Ersuchen die Akten zu übermitteln.

Aufhebung der Unterbrechung eines Kündigungs- oder Räumungsverfahrens

§ 41 Die wegen eines Verfahrens nach § 37 angeordnete Unterbrechung eines Rechtsstreits über eine Kündigung nach § 30 Abs. 2 Z 1 oder über eine Räumungsklage wegen Mietzinsrückstandes gemäß § 1118 ABGB ist auf Antrag des Vermieters wieder aufzuheben, wenn dem Mieter die Zahlung eines einstweiligen Mietzinses gemäß § 382f der Exekutionsordnung auferlegt wurde und der Vermieter den einstweiligen Mietzins auch durch Fahrnis- und Gehaltsexekution sowie durch Verwertung ihm zur Verfügung stehender Sicherheiten in angemessener Frist nicht hereinbringen konnte. Das Gericht kann von der Aufhebung der Unterbrechung jedoch absehen, wenn selbst unter Berücksichtigung der erfolglosen Versuche zur Hereinbringung des einstweiligen Mietzinses nach Lage des Falles nicht angenommen werden muss, dass durch die Einwendungen des Mieters gegen das Bestehen eines Mietzinsrückstandes der Rechtsstreit bloß verschleppt werden soll.

Exekutionsbeschränkung

§ 42 (1) Auf Mietzinse aus Mietverträgen, auf welche die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes Anwendung finden, kann vom Tage des Wirksamkeitsbeginnes dieses Bundesgesetzes angefangen nur im Wege der Zwangsverwaltung Exekution geführt werden. Im Zuge der Zwangsverwaltung hat der Verwalter die Mietzinse in der von diesem Bundesgesetze vorgeschriebenen Weise zu verwenden.

(2) Jede Verfügung über Mietzinse für Mietgegenstände in Gebäuden durch Abtretung, Anweisung, Verpfändung oder durch ein anderes Rechtsgeschäft ist, sofern auf den Mietvertrag die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes Anwendung finden, vom Tage des Wirksamkeitsbeginnes dieses Bundesgesetzes angefangen ohne rechtliche Wirkung. Die Abtretung (Verpfändung) von Hauptmietzinsen zur Sicherung eines zur ordnungsgemäßen Erhaltung oder notwendigen oder nützlichen Veränderung (Verbesserung) aufgenommenen Darlehens

an den Gläubiger ist aber nicht ausgeschlossen. Die Abtretung (Verpfändung) ist unter Beibringung einer einverleibungsfähigen Urkunde auf Antrag im öffentlichen Buch anzumerken; erst von da an ist sie gegenüber dritten Personen rechtswirksam. Die Mietzinse eines Hauses, über die der Hauseigentümer sonach zur ordnungsgemäßen Erhaltung oder nützlichen Veränderung (Verbesserung) rechtsgültig verfügt hat, sind im Sinne der Exekutionsordnung nicht als Nutzungen und Einkünfte (§§ 97, 109 Abs. 3 EO), Erträgnisse (§§ 97 Abs. 3, 119 Abs. 1 EO) oder Früchte und Einkünfte (§ 156 Abs. 1 EO) der betreffenden Liegenschaft anzusehen.

(3) Den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes unterliegende Mietrechte können vom Hauseigentümer zugunsten einer von ihm durch Abtretung erworbenen Forderung nicht in Exekution gezogen werden.

(4) Solche Mietrechte über Wohnungen sind gegenüber jedem Gläubiger der Exekution insoweit entzogen, als sie für den Mieter und die mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Familienangehörigen unentbehrliche Wohnräume betreffen.

(5) Der Anspruch des Hauseigentümers gegen seinen Vertreter auf Ausfolgung vereinnahmter Mietzinse ist nur zugunsten der im zweiten Satz des Abs. 2 angeführten Forderungen pfändbar.

(6) Die Exekutionsbeschränkungen sind in jeder Lage des Verfahrens von Amts wegen wahrzunehmen.

Vorzugspfandrecht für Erhaltungsarbeiten

§ 42a (1) An jeder Liegenschaft, auf der sich ein diesem Bundesgesetz unterliegender Mietgegenstand befindet, besteht ein gesetzliches Vorzugspfandrecht zugunsten von Forderungen der in § 6 Abs. 1 Z 1 genannten Personen, die aus der Finanzierung der in § 3 Abs. 3 Z 2 angeführten Erhaltungsarbeiten entstanden sind, sofern diese nach Erlassung einer einstweiligen Verfügung gemäß § 37 Abs. 3 Z 20 durchgeführt wurden.

(2) Diese einstweilige Verfügung ist von Amts wegen im Grundbuch ersichtlich zu machen.

(3) Die durch das Vorzugspfandrecht besicherte Forderung ist im Fall einer Zwangsversteigerung der Liegenschaft durch Barzahlung zu berichtigen, soweit sie in der Verteilungsmasse (§ 215 EO) Deckung findet, ansonsten aber vom Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen.

II. Hauptstück

Bestimmungen über bestehende Mietverträge und Übergangsregelung

Allgemeine Grundsätze

§ 43 (1) Insoweit im folgenden nichts anderes bestimmt ist, gilt das I. Hauptstück auch für Mietverträge, die vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes geschlossen worden sind.

(2) Ist eine vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes geschlossene Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses nach den bisher in Geltung gestandenen Vorschriften rechtsunwirksam, so sind diesbezüglich die bisher in Geltung gestandenen Vorschriften weiter anzuwenden.

Wertbeständigkeit des Mietzinses

§ 45 (1) Im Fall eines vor dem 1. März 1994 geschlossenen Hauptmietvertrags kann der Vermieter den Hauptmietzins für eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder eine Geschäftsräumlichkeit auf € 2,27, für eine Wohnung der Ausstattungskategorie B auf € 1,71, für eine Wohnung der Ausstattungskategorie C oder eine Wohnung der Ausstattungskategorie D in brauchbarem Zustand auf € 1,14 und für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D in nicht brauchbarem Zustand auf € 0,86, jeweils je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, anheben, wenn der bisherige Hauptmietzins unter dem jeweils anzuwendenden Betrag liegt. Die angeführten Beträge valorisieren sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6. Die Anhebung ist aber nur dann zulässig, wenn sich der Mietgegenstand in einem Gebäude befindet, für das weder eine Abbruchbewilligung noch ein Abbruchauftrag der Baubehörde vorliegt. Eine sich aus der Anhebung ergebende Unwirksamkeit des Hauptmietzinses ist innerhalb der in § 16 Abs. 8 genannten Fristen ab dem Anhebungsbegehren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen.

(2) Ist der nach § 16 Abs. 1 und 9 zulässige Hauptmietzins bei einer Geschäftsräumlichkeit niedriger als € 3,43 je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, so kann der Vermieter abweichend von Abs. 1 den Hauptmietzins nur auf zwei Drittel des nach § 16 Abs. 1 und 9 zulässigen Betrags anheben. Der Betrag von € 3,43 valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6. Der letzte Satz des Abs. 1 gilt entsprechend.

(3) Der Vermieter hat sein Anhebungsbegehren dem Hauptmieter spätestens einen Monat vor dem Zinstermin, zu dem er die Anhebung fordert, schriftlich bekannt zu geben. Begehrt der Vermieter die Anhebung für einen in § 1 Abs. 4

Z 1 genannten Mietgegenstand, so gelten für die Mietgegenstände dieses Hauses ab diesem Zeitpunkt die Bestimmungen des I. Hauptstücks mit Ausnahme der Bestimmungen über die Mietzinsbildung nach § 16 Abs. 2 bis 7 und 10 und über die Richtwerte nach dem Richtwertgesetz. In diesen Fällen darf der Vermieter in der Hauptmietzinsabrechnung (§ 20) auch die Beträge als Ausgaben absetzen, die in den jeweiligen Verrechnungsjahren zur Amortisation der seinerzeit aufgewendeten Bau-, Grund- oder Aufschließungskosten zu entrichten sind.

Hauptmietzins bei Eintritt in einen bestehenden Mietvertrag über eine Wohnung

§ 46 (1) Treten in einen am 1. März 1994 bestehenden Hauptmietvertrag über eine Wohnung der Ehegatte, der Lebensgefährte oder minderjährige Kinder (§ 42 ABGB) des bisherigen Hauptmieters allein oder gemeinsam mit anderen Angehörigen ein (§ 12 Abs. 1 und 2, § 14), so darf der Vermieter vom (von den) in das Hauptmietrecht Eintretenden weiterhin nur den Hauptmietzins begehren, den er ohne den Eintritt begehren dürfte. Das gleiche gilt für den Eintritt auf Grund einer gerichtlichen Anordnung nach § 87 Abs. 2 des Ehegesetzes.

(2) Treten in einen am 1. März 1994 bestehenden Hauptmietvertrag über eine Wohnung ausschließlich Personen ein, die in Abs. 1 nicht genannt sind, so darf der Vermieter vom (von den) in das Hauptmietrecht Eintretenden ab dem auf den Eintritt folgenden Zinstermin eine Erhöhung des bisherigen Hauptmietzinses bis zu dem für die Wohnung nach § 16 Abs. 2 bis 6 im Zeitpunkt des Eintritts zulässigen Betrag, höchstens aber € 3,43 je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, verlangen, sofern der bisherige Hauptmietzins niedriger ist. Dieser Höchstbetrag von € 3,43 valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6. In den Fällen des Abs. 1 darf der Vermieter diese Erhöhung des bisherigen Hauptmietzinses ab dem Zinstermin begehren, zu dem alle in Abs. 1 genannten Eintretenden auf Dauer die Wohnung verlassen haben oder volljährig geworden sind. Gleiches gilt, wenn Personen, die in Abs. 1 in dessen bis 28. Februar 1994 in Geltung gestandener Fassung genannt waren, nach dem 31. Dezember 1981 und vor dem 1. März 1994 in den Hauptmietvertrag eingetreten sind, aber erst nach dem 28. Februar 1994 die Wohnung auf Dauer verlassen haben oder volljährig geworden sind. Die Anhebung des Hauptmietzinses ist aber solange nicht zulässig, als dem Hauptmieter – unter der Annahme einer sofortigen Beendigung des Mietverhältnisses – für vor dem 1. März 1994 getätigte Aufwendungen noch Ersatzansprüche nach § 10 zustünden, die der Mieter geltend macht und der Vermieter zu befriedigen nicht bereit ist. Eine sich aus der Anhebung ergebende Unwirksamkeit des Hauptmietzinses ist innerhalb der in § 16 Abs. 8

genannten Fristen ab dem Anhebungsbegehren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen.

Hauptmietzins bei bestehenden Mietverträgen über Geschäftsräumlichkeiten

§ 46a (1) Im Fall eines am 1. März 1994 bestehenden Hauptmietvertrags über eine Geschäftsräumlichkeit ist § 12a Abs. 3 mit der Maßgabe anzuwenden, dass solche Änderungen unberücksichtigt bleiben, die vor dem 1. Oktober 1993 eingetreten sind.

(2) Im Fall eines am 1. März 1994 bestehenden Hauptmietvertrags über eine Geschäftsräumlichkeit darf der Vermieter, sofern der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins nach § 16 Abs. 1 ist, nach dem Tod des Hauptmieters von dessen Rechtsnachfolgern ab dem auf den Todesfall folgenden 1. Jänner die schrittweise Anhebung des bisherigen Hauptmietzinses bis zu dem für die Geschäftsräumlichkeit nach § 16 Abs. 1 zulässigen Betrag innerhalb von 15 Jahren in der Weise verlangen, dass der Hauptmietzins für jedes Kalenderjahr nach dem Todestag um jeweils ein Fünfzehntel des bis zum angemessenen Hauptmietzins nach § 16 Abs. 1 fehlenden Betrages angehoben wird, wobei eine Valorisierung dieses Betrages entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6 zu erfolgen hat, ein Überschreiten der Indexschwelle aber erst ab dem jeweils folgenden Kalenderjahr zu berücksichtigen ist. Solange der Rechtsnachfolger des verstorbenen Hauptmieters das Unternehmen ohne Änderung der Art der Geschäftstätigkeit fortführt, ist bei Ermittlung des nach § 16 Abs. 1 angemessenen Hauptmietzinses die Art der im Mietgegenstand ausgeübten Geschäftstätigkeit zu berücksichtigen.

(3) § 12a Abs. 5 ist anzuwenden, wenn der Pachtvertrag nach dem 28. Februar 1994 abgeschlossen wurde. Wenn der Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit sein darin betriebenes Unternehmen vor dem 1. März 1994 verpachtet hat und das Pachtverhältnis nach dem 28. Februar 1994 noch aufrecht ist, darf der Vermieter, sofern der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins nach § 16 Abs. 1 ist, ab dem auf das Anhebungsbegehren folgenden 1. Jänner die schrittweise Anhebung des bisherigen Hauptmietzinses bis zu dem für die Geschäftsräumlichkeit nach § 16 Abs. 1 zulässigen Betrag innerhalb von 15 Jahren in der in Abs. 2 angeführten Weise verlangen. Das Recht des Vermieters, die Entrichtung eines schrittweise angehobenen Hauptmietzinses zu verlangen, besteht nur für die Dauer des Pachtverhältnisses.

(4) Hat eine juristische Person oder eine Personengesellschaft des Handelsrechts vor dem 1. Jänner 1968 eine Geschäftsräumlichkeit als Hauptmieter

gemietet und war bei Vertragsabschluss eine freie Mietzinsvereinbarung nicht möglich, darf der Vermieter ab dem auf das Anhebungsbegehren folgenden 1. Jänner die schrittweise Anhebung des bisherigen Hauptmietzinses bis zu dem für Geschäftsräumlichkeiten nach § 16 Abs. 1 zulässigen Betrag innerhalb von 15 Jahren in der in Abs. 2 angeführten Weise verlangen, wenn der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins nach § 16 Abs. 1 ist und

1. eine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten im Sinne des § 12a Abs. 3 erfolgt ist und

2. keine Mietzinsvereinbarung im Sinne des § 16 Abs. 1 Z 7 in der Stammfassung des Mietrechtsgesetzes oder anderer gleichartiger (zB § 38 WSG, § 16 Abs. 1 Z 4 MRG (Anm.: richtig: MG)) mietrechtlicher Regelungen erfolgte oder

3. keine Vereinbarung im Sinne der Z 2 geschlossen wurde, obwohl eine solche wegen einer Änderung des Vertrages über den Mietgegenstand möglich gewesen wäre.

(5) Entstand durch die Veräußerung des in einer gemieteten Geschäftsräumlichkeit betriebenen Unternehmens ohne Übergang der Hauptmietrechte vor dem 1. Jänner 1982 ein Mietverhältnis, bei dem im Innenverhältnis zwischen dem Veräußerer und dem Erwerber des Unternehmens die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis an den Erwerber übertragen wurden, so darf der Vermieter, sofern der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins nach § 16 Abs. 1 ist, die schrittweise Anhebung des bisherigen Hauptmietzinses bis zu dem für die Geschäftsräumlichkeit nach § 16 Abs. 1 zulässigen Betrag innerhalb von 15 Jahren in der in Abs. 2 angeführten Weise ab dem auf das schriftliche Anhebungsbegehren folgenden 1. Jänner verlangen, wenn er mit dem Anhebungsbegehren den Erwerber des Unternehmens als neuen Hauptmieter anerkennt. Mit dieser Anerkennung erlischt das Hauptmietverhältnis zum Veräußerer.

(6) Im Übrigen ist § 12a Abs. 7 auf die in Abs. 2 bis 5 geregelten Fälle sinngemäß anzuwenden. Eine sich aus einer Anhebung nach Abs. 2 bis 5 ergebende Unwirksamkeit des Hauptmietzinses ist innerhalb der in § 16 Abs. 8 genannten Fristen ab dem jeweiligen Anhebungsbegehren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen.

Erfordernisse eines Anhebungsbegehrens

§ 46b In allen Fällen, in denen der Vermieter nach §§ 46 und 46a die Anhebung des Hauptmietzinses verlangen darf, hat der Vermieter sein Anhebungsbegehren dem Hauptmieter spätestens einen Monat vor dem Zinstermin, zu dem er die Entrichtung des angehobenen Mietzinses fordert, schriftlich bekanntzugeben; im Fall einer schrittweisen Anhebung nach § 46a Abs. 2 bis 4 (Anm.: rich-

tig: 5) bewirkt ein verspätetes Anhebungsbegehren aber nicht den Verlust des Anhebungsrechts für das gesamte Kalenderjahr. Die schriftliche Aufforderung hat die Höhe des angehobenen Hauptmietzinses und die Nutzfläche des Mietgegenstands sowie gegebenenfalls die der Anhebung für das jeweilige Jahr zugrunde liegende Berechnung zu enthalten. Bei der Berechnung des angehobenen Hauptmietzinses sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächstniedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächsthöheren ganzen Cent aufzurunden.

Hauptmietzins bei früherer Standardanhebung

§ 46c Wenn die Voraussetzungen des § 16 Abs. 1 nicht vorliegen, sind dennoch Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses für eine Wohnung ohne die Beschränkungen des § 16 Abs. 2 bis 4 und 6 bis zu dem für die Wohnung nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag auch weiterhin zulässig, wenn der Mietgegenstand eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B in ordnungsgemäßem Zustand ist, deren Standard vom Vermieter nach dem 31. Dezember 1967 durch Zusammenlegung von Wohnungen der Ausstattungskategorie B, C oder D, durch eine andere bautechnische Aus- oder Umgestaltung größeren Ausmaßes einer Wohnung oder mehrerer Wohnungen der Ausstattungskategorien B, C oder D oder sonst unter Aufwendungen erheblicher Mittel angehoben wurde, oder wenn der Mietgegenstand eine Wohnung der Ausstattungskategorie C in ordnungsgemäßem Zustand ist, deren Standard vom Vermieter nach dem 31. Dezember 1967 durch Zusammenlegung von Wohnungen der Ausstattungskategorie D, durch eine andere bautechnische Aus- oder Umgestaltung größeren Ausmaßes einer Wohnung oder mehrerer Wohnungen der Ausstattungskategorie D oder sonst unter Aufwendung erheblicher Mittel angehoben wurde, sofern der Vermieter die Arbeiten zur Standardanhebung vor dem 1. Oktober 1993 tatsächlich begonnen hat.

Die Beschränkungen des § 16 Abs. 2 bis 4 und 6 werden jedoch sowohl für bestehende, nach dem 28. Februar 1994 geschlossene als auch für neue Mietverträge wieder wirksam, sobald nach dem Abschluss der Arbeiten zur Standardanhebung ein Zeitraum von zwanzig Jahren verstrichen ist. Bei Ermittlung des nach Ablauf dieses zwanzigjährigen Zeitraums zulässigen Hauptmietzinses sind die Verhältnisse am Ende dieses Zeitraums zugrunde zu legen; zuvor vom Hauptmieter getätigte Aufwendungen zur Verbesserung des Mietgegenstands sind aber angemessen zu berücksichtigen, soweit sie über diesen Zeitpunkt hinaus von objektivem Nutzen sind.

Betriebskosten; Umstellung der Verteilungsschlüssel

§ 47 (1) Die vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes auf Grund der bisherigen Vorschriften fällig gewordenen Betriebskosten dürfen nach Maßgabe der bisherigen Vorschriften eingehoben werden.

(2) Die bei Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes für die Berechnung des Anteiles an den Betriebskosten oder besonderen Aufwendungen maßgebenden Verteilungsschlüssel darf der Vermieter bis 31. Dezember 1983 anwenden. Eine frühere Umstellung auf die in § 17 geregelte Verteilung hat jedenfalls zu erfolgen, wenn vor diesem Zeitpunkt

1. eine Erhöhung der Hauptmietzinse nach den §§ 18 und 19 bewilligt oder
2. ein Erhaltungsbeitrag nach § 45 eingehoben wird.

Anhängiges Verfahren; bewilligte Mietzinserhöhungen

§ 48 (1) Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes bei Gericht (der Gemeinde, § 39) anhängigen Verfahren sind nach den bisher in Geltung gestandenen Vorschriften durchzuführen. Wird auf Grund einer Entscheidung über eine Mietzinserhöhung nach § 7, § 28 Abs. 2 des Mietengesetzes innerhalb eines Jahres nach dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes bei Gericht (der Gemeinde, § 39) das Verfahren über die Mietzinserhöhung der Höhe nach eingeleitet, so ist auch dieses Verfahren nach den bisherigen Vorschriften durchzuführen.

(2) Der Vermieter ist berechtigt, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes nach § 7, § 28 Abs. 2 oder 3 des Mietengesetzes oder § 2 des Zinsstoppgesetzes erhöhten Hauptmietzinse bis zum Ablauf der seinerzeit bewilligten Laufzeit einzuheben. Das gleiche gilt für die Mietzinserhöhungen, die nach Abs. 1 bewilligt werden.

Kündigungsrechtliche Übergangsregelung

§ 49 (1) Für die Mietverträge über die Exerzier-, Schieß- und sonstigen Übungsplätze des Bundesheeres, die bei Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes bereits bestanden haben, gelten die Kündigungsbeschränkungen des § 30. Insoweit für andere Mietverträge, die dem Geltungsbereich dieses Bundesgesetzes (§ 1) nicht unterliegen, vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes die Kündigungsbeschränkungen des § 19 des Mietengesetzes anzuwenden waren, gelten die §§ 19 bis 23 des Mietengesetzes bis zum 31. Dezember 1988 weiter.
Für solche Mietverhältnisse gilt:

1. Der Bundesminister für Justiz kann für bestimmte Bundesländer für die Zeit bis längstens 31. Dezember 1990 durch Verordnung für gemietete Grund-

flächen, die als Sportstätten, Kinderspielplätze oder Verkehrsübungsplätze für Kinder verwendet werden, Regelungen treffen, die den §§ 19 bis 23 des Mietengesetzes entsprechen, wenn nach Anhörung des Landeshauptmannes feststeht, dass im Land Maßnahmen der Raumordnung zur Erhaltung der Widmung von Grundflächen als Sportstätten, Kinderspielplätze oder Verkehrsübungsplätze für Kinder vorbereitet oder getroffen werden.

2. Endet ein Mietverhältnis, für das nach dem zweiten Satz dieses Absatzes die §§ 19 bis 23 des Mietengesetzes bis zum 31. Dezember 1988 weiter gelten oder für das eine Verordnung nach Z 1 gilt, mit oder nach dem 31. Dezember 1988 durch Kündigung des Vermieters oder durch Zeitablauf, so hat der Mieter, der während der Dauer des Mietverhältnisses auf den Mietgegenstand bauliche Aufwendungen gemacht hat, die über die Mietdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind, bei Beendigung des Mietverhältnisses Anspruch auf Ersatz dieser Aufwendungen durch den Vermieter nach ihrem gegenwärtigen Wert, soweit dieser den wirklich gemachten Aufwand nicht übersteigt. Dieser Anspruch besteht nicht, wenn der Vermieter seine Zustimmung zu den Aufwendungen verweigert oder an die Verpflichtung zur Wiederherstellung des früheren Zustandes gebunden hat oder wenn der Vermieter verhindert war, das eine oder das andere zu tun, weil ihm der Mieter die beabsichtigten Aufwendungen nicht angezeigt hat. Der Wert ist objektiv unter der Annahme zu ermitteln, dass der Mietgegenstand weiter zu dem Zweck verwendet wird, zu dem ihn der Mieter vertragsgemäß verwendet hat.

(2) Wurde in einem vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes geschlossenen Hauptmietvertrag über einen Mietgegenstand, der nach dem 31. Dezember 1967 durch Neu-, Um-, Auf-, Ein- oder Zubau ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel neu geschaffen worden ist, weder die Anwendbarkeit der Kündigungsbeschränkungen des § 19 des Mietengesetzes, noch eine Bestandsdauer vereinbart, die über den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes hinaus wirksam ist, so gelten für diesen Hauptmietvertrag die Kündigungsbeschränkungen des § 30, sofern es der Vermieter bis 30. Juni 1982 unterlässt, dem Hauptmieter einen befristeten Hauptmietvertrag nach § 29 Abs. 1 Z 3 lit. a in der Stammfassung dieses Gesetzes anzubieten, der zumindest bis 31. Dezember 1984 wirksam ist. Nimmt der Hauptmieter ein diesbezügliches Anbot des Vermieters binnen sechs Monaten nach dem Zugang des Anbotes nicht an und wird auch keine andere Vereinbarung über die Bestandsdauer geschlossen, so gelten für dieses Hauptmietverhältnis die Kündigungsbeschränkungen des § 30 nicht.

(3) Haben für einen vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes geschlossenen Untermietvertrag die Kündigungsbeschränkungen des § 19 des Mietengesetzes nicht gegolten, so gelten hierfür auch nicht die Kündigungsbeschränkungen des § 30.

Wirksamkeit früherer Befristungen

§ 49a (1) Eine vor dem 1. März 1994 geschlossene und nach den damaligen Bestimmungen rechtswirksame Vereinbarung über die Befristung eines Mietvertrages behält ihre Rechtswirksamkeit. Eine nach den damaligen Bestimmungen rechtsunwirksame Befristung bleibt rechtsunwirksam.

(2) Wird ein vor dem 1. März 1994 geschlossener und nach den damaligen Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Z 3 oder des § 29 Abs. 1 Z 3 lit. c rechtswirksam befristeter Mietvertrag nach dem 28. Februar 1994 erneuert, so gilt diese Erneuerung als Abschluss eines neuen Mietvertrages.

Übergangsregelung für Befristungen und Abrechnungsbestimmungen

§ 49b (1) Die Änderungen der § 16 Abs. 7 bis 8, § 17 Abs. 3, § 20 Abs. 1 Z 2, § 21 Abs. 6, § 29 Abs. 1 Z 3 lit. b und c, Abs. 4 bis Abs. 6, § 34 Abs. 5, § 37 Abs. 1 Z 12 und 12a, Abs. 3 Z 2 und Z 20a durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 22/1997 treten mit 1. März 1997 in Kraft.

(2) § 10 Abs. 1 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 22/1997 gilt für Aufwendungen, die nach dem 28. Februar 1997 vorgenommen werden.

(3) § 16 Abs. 7 und 7a in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 22/1997 gilt für

1. Mietverhältnisse, die nach dem 28. Februar 1997 beginnen, und

2. Verlängerung früherer Mietverhältnisse für einen nach dem 28. Februar 1997 beginnenden Zeitraum.

(4) § 16 Abs. 7b in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 22/1997 gilt für Umwandlungen von Mietverhältnissen in ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, die für einen nach dem 28. Februar 1997 liegenden Zeitraum vereinbart werden. Bei der Berechnung der Differenz ist für den Zeitraum vor dem 1. März 1997 § 16 Abs. 7 in der damaligen Fassung zugrunde zu legen.

(5) § 18 Abs. 5 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 22/1997 gilt für

1. Mietverhältnisse, die nach dem 28. Februar 1997 beginnen, und

2. Verlängerung früherer Mietverhältnisse für einen nach dem 28. Februar 1997 beginnenden Zeitraum.

(6) (Anm.: aufgehoben durch VfGH, BGBl. I Nr. 2/2004)

(7) Eine vor dem 1. März 1997 geschlossene und nach den damaligen Bestimmungen rechtswirksame Vereinbarung über die Befristung eines Mietvertrages bleibt rechtswirksam. Eine nach den damaligen Bestimmungen rechtsunwirksame Befristung bleibt rechtsunwirksam.

(8) Wird ein vor dem 1. März 1997 geschlossener und nach den damaligen Bestimmungen des § 29 Abs. 1 Z 3 lit. b oder c in der Fassung des 3. Wohnrechts-

änderungsgesetzes, BGBl. Nr. 800/1993, rechtswirksam befristeter Mietvertrag für einen Zeitraum nach dem 28. Februar 1997 verlängert, so ist § 29 Abs. 1 Z 3 lit. b oder c in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 22/1997 anzuwenden.

(9) § 29 Abs. 4a in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 22/1997 ist auch auf Mietverhältnisse anzuwenden, die vor dem 1. März 1997 begonnen haben. Endet das Mietverhältnis jedoch bereits vor dem 1. September 1997, so kann der Vermieter diese Verlängerung nur in sinngemäßer Anwendung des § 569 ZPO verhindern.

(10) § 29 Abs. 4b in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 22/1997 ist nur auf Mietverhältnisse anzuwenden, die nach dem 28. Februar 1997 begonnen haben oder nach diesem Zeitpunkt schon einmal rechtswirksam verlängert worden sind.

(11) § 37 Abs. 1 Z 12 und 12a, Abs. 2a sowie Abs. 3 Z 2 erster Satz und Abs. 3 Z 20a in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 22/1997 sind auf Verfahren anzuwenden, die nach dem 28. Februar 1997 anhängig gemacht worden sind; auf Verfahren, die zu diesem Zeitpunkt anhängig sind, sind die bisherigen Vorschriften anzuwenden.

(12) § 37 Abs. 2a in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 22/1997 ist für Abrechnungsperioden anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 1997 beginnen.

(13) Im übrigen ist das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 22/1997 ab dem 1. März 1997 auch auf Mietverträge anzuwenden, die vor seinem Inkrafttreten geschlossen worden sind.

Übergangsregelung zur Wohnrechtsnovelle 2000

§ 49c (1) Die Änderungen der §§ 3, 16, 17, 18, 20, 21, 23, 26, 29, 34, 37, 45 und 49 sowie die Aufhebung der §§ 29a und 44 durch die Wohnrechtsnovelle 2000, BGBl. I Nr. 36/2000, treten mit 1. Juli 2000 in Kraft.

(2) Solange auf Grund eines vor dem 1. Juli 2000 eingegangenen und nach dem 30. Juni 2000 weiter aufrechten Dienstverhältnisses nach dem Hausbesorgergesetz eine Wohnung des Hauses als Hausbesorgerdienstwohnung benützt wird, zählt diese Wohnung zu den allgemeinen Teilen des Hauses im Sinn des § 3 Abs. 2 Z 1 und des § 17 Abs. 1a vierter Satz und hat die Nutzfläche dieser Wohnung im Sinn des § 17 Abs. 1 außer Betracht zu bleiben. Die diesbezüglich durch die Beendigung des Dienstverhältnisses eintretende Änderung ist erst ab der dieser Beendigung nachfolgenden Abrechnungsperiode wirksam.

(3) § 16 Abs. 7 und § 26 Abs. 3 jeweils in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2000, BGBl. I Nr. 36/2000, gelten für Mietverhältnisse, die nach dem 30. Juni 2000 beginnen, sowie für die Verlängerung früherer Mietverhältnisse für einen nach dem 30. Juni 2000 beginnenden Zeitraum. Bei einem befristeten Mietver-

hältnis, das vor dem 1. Juli 2000 begonnen hat, gilt eine allfällige Verminderung des höchstzulässigen Mietzinses ab dem Zeitpunkt der Umwandlung in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit nicht mehr, ohne dass dies von einer schriftlichen Ausweisung der Verminderung im ursprünglichen Mietvertrag oder in einer Verlängerungsvereinbarung abhängig wäre.

(4) § 16 Abs. 7b in der Fassung vor dem Inkrafttreten der Wohnrechtsnovelle 2000, BGBl. I Nr. 36/2000, ist auf Mietverhältnisse weiter anzuwenden, die vor dem 1. Juli 2000 begonnen haben oder verlängert wurden, bei Verlängerung jedoch nur hinsichtlich jenes Verlängerungszeitraums, der vor dem 1. Juli 2000 begonnen hat.

(5) Solange ein vor dem 1. Juli 2000 eingegangenes Dienstverhältnis nach dem Hausbesorgergesetz nach dem 30. Juni 2000 weiter aufrecht ist, gilt anstelle von § 23 Abs. 2 der § 23 Abs. 1 in seiner vor dem Inkrafttreten der Wohnrechtsnovelle 2000, BGBl. I Nr. 36/2000, geltenden Fassung und sind § 21 Abs. 1 Z 8 und § 37 Abs. 1 Z 12 weiterhin in ihrer vor dem Inkrafttreten der Wohnrechtsnovelle 2000, BGBl. I Nr. 36/2000, geltenden Fassung anzuwenden.

(6) Eine vor dem 1. Juli 2000 geschlossene und nach den damaligen Bestimmungen rechtswirksame Vereinbarung über die Befristung eines Mietverhältnisses – einschließlich einer befristeten Erneuerung – bleibt rechtswirksam. Eine nach den damaligen Bestimmungen rechtsunwirksame Befristung bleibt rechtsunwirksam.

(7) § 29 Abs. 4a, 4b und 4c und § 34 Abs. 5 jeweils in der Fassung vor dem Inkrafttreten der Wohnrechtsnovelle 2000, BGBl. I Nr. 36/2000, sind auf Mietverhältnisse weiter anzuwenden, die vor dem 1. Juli 2000 begonnen haben oder verlängert wurden, bei Verlängerung jedoch nur hinsichtlich jenes Verlängerungszeitraums, der vor dem 1. Juli 2000 begonnen hat.

(8) § 44 MRG in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 1999, BGBl. I Nr. 147/1999, ist auf Verfahren über die Unwirksamkeit von Mietzinsvereinbarungen, die vor dem 1. Juli 2000 bei Gericht (bei der Gemeinde, § 39) anhängig gemacht worden sind, weiter anzuwenden.

(9) Im übrigen ist die Wohnrechtsnovelle 2000, BGBl. I Nr. 36/2000, ab dem 1. Juli 2000 auch auf Mietverträge anzuwenden, die vor ihrem Inkrafttreten geschlossen worden sind.

Übergangsregelung zur Mietrechtsnovelle 2001

§ 49d (1) Die Änderungen der §§ 1, 2, 9, 16, 20, 30, 37 und 45 durch die Mietrechtsnovelle 2001, BGBl. I Nr. 161/2001, treten mit 1. Jänner 2002 in Kraft.

(2) § 1 Abs. 2 und 4, § 16 und § 30 Abs. 2 jeweils in der Fassung der Miet-

rechtsnovelle 2001, BGBl. I Nr. 161/2001, gelten für Mietverträge, die nach dem 31. Dezember 2001 geschlossen wurden.

(3) Ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, der vor dem 1. Jänner 2002 eingehoben wurde, ist bei der Anhebung des Hauptmietzinses gemäß § 45 in der Fassung der Mietrechtsnovelle 2001, BGBl. I Nr. 161/2001, durch Hinzurechnung zum bisherigen Hauptmietzins zu berücksichtigen, sodass eine Anhebung nur zulässig ist, soweit die Summe aus dem bisherigen Hauptmietzins und dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag unter dem jeweils anzuwendenden Betrag nach § 45 Abs. 1 liegt. Ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, der nach dem 28. Februar 1994 und vor dem 1. Jänner 2002 eingehoben wurde, gilt ab 1. Jänner 2002 als Teil des Hauptmietzinses; ein nach dem 28. Februar 1994 und vor dem 1. Jänner 2002 gestelltes Verlangen des Vermieters nach Entrichtung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags gilt ab 1. Jänner 2002 als Anhebungsbegehren gemäß § 45 in der Fassung der Mietrechtsnovelle 2001, BGBl. I Nr. 161/2001.

(4) Im Übrigen ist die Mietrechtsnovelle 2001, BGBl. I Nr. 161/2001, ab dem 1. Jänner 2002 auch auf Mietverträge anzuwenden, die vor ihrem In-Kraft-Treten geschlossen worden sind.

Übergangsregelung zur Wohnrechtsnovelle 2006

§ 49e (1) Die Änderungen der §§ 1, 3, 6, 8, 10, 12, 12a, 14, 15a, 16, 20, 29, 33, 37, 45, 46 und 46a durch die Wohnrechtsnovelle 2006, BGBl. I Nr. 124, treten mit 1. Oktober 2006 in Kraft.

(2) § 1 Abs. 4 Z 2 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 gilt

1. in Ansehung von Mietgegenständen, die durch einen nicht mit einem Dachbodenausbau verbundenen Aufbau neu errichtet worden sind, für Mietverträge, die nach dem 30. September 2006 geschlossen wurden,

2. im Übrigen jedoch für Mietverträge, die nach dem 31. Dezember 2001 geschlossen wurden.

(3) § 1 Abs. 4 Z 2a, § 12 Abs. 3, § 14 Abs. 3 und § 15a Abs. 1 und 2 jeweils in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 gelten für Mietverträge, die nach dem 30. September 2006 geschlossen wurden.

(4) § 10 Abs. 4 und 4a in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 ist anzuwenden, wenn der Mietvertrag nach dem 30. September 2006 aufgelöst wird.

(5) § 12a Abs. 2, § 16 Abs. 9, § 45 Abs. 1 und 2, § 46 Abs. 2 und § 46a Abs. 6 jeweils in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 sind auch anzuwenden, wenn die Anhebung vor dem 1. Oktober 2006 stattgefunden hat, doch beginnt die dreijährige Frist in diesen Fällen – ausgenommen jene nach § 16 Abs. 9 – erst mit 1. Oktober 2006 zu laufen.

(6) § 20 Abs. 1 Z 2 lit. f in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 ist auf die die Kalenderjahre nach 2004 betreffenden Hauptmietzinsabrechnungen anzuwenden. Auf die die Kalenderjahre vor 2005 betreffenden Hauptmietzinsabrechnungen ist § 20 Abs. 1 Z 2 lit. f in der Fassung vor der Aufhebung durch das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofs vom 11. Dezember 2003, kundgemacht in BGBl. I Nr. 2/2004, anzuwenden.

(7) § 29 Abs. 3 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 ist anzuwenden, wenn die wirksam vereinbarte oder durch Vereinbarung verlängerte Vertragsdauer nach dem 30. September 2006 endet. § 29 Abs. 4a, 4b und 4c sowie § 34 Abs. 5 jeweils in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 22/1997 sind nicht mehr anzuwenden, wenn die wirksam vereinbarte oder durch Vereinbarung verlängerte Vertragsdauer nach dem 30. September 2006 endet.

(8) § 33 Abs. 1 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 ist auf Kündigungserklärungen anzuwenden, die nach dem 30. September 2006 abgegeben werden.

(9) Im Übrigen ist die Wohnrechtsnovelle 2006 ab dem 1. Oktober 2006 auch auf Mietverträge anzuwenden, die vor dem 1. Oktober 2006 geschlossen worden sind.

Übergangsregelung zur Wohnrechtsnovelle 2009

§ 49f (1) § 16b sowie die Änderungen der §§ 1, 29 und 37 durch die Wohnrechtsnovelle 2009, BGBl. I Nr. 25/2009, treten mit 1. April 2009 in Kraft; die Änderung des § 20 durch diese Novelle tritt mit 1. Jänner 2009 in Kraft.

(2) Die Wohnrechtsnovelle 2009 ist ab dem 1. April 2009 auch auf Mietverträge anzuwenden, die vor dem 1. April 2009 geschlossen worden sind. Hat im Fall eines vor dem 1. April 2009 geschlossenen Mietvertrags der Vermieter die von ihm entgegengenommene Kaution nicht in der in § 16b Abs. 1 vorgesehenen Weise veranlagt, so hat er dies bis 30. September 2009 nachzuholen.

(3) § 16b Abs. 4 und § 37 Abs. 1 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2009, BGBl. I Nr. 25/2009, sind anzuwenden, wenn die Sache nach dem 31. März 2009 anhängig geworden ist. Alle vorher anhängig gewordenen Verfahren sind im streitigen Verfahren weiterzuführen.

Übergangsregelung zur Wohnrechtsnovelle 2015

§ 49g. (1) Die Änderungen der §§ 3, 8, und 16 durch die Wohnrechtsnovelle 2015, BGBl. I Nr. 100/2014, treten mit 1. Jänner 2015 in Kraft.

(2) § 3 Abs. 2 und § 8 Abs. 2 jeweils in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2015 sind auch in gerichtlichen Verfahren anzuwenden, die am 1. Jänner 2015

bereits anhängig geworden, aber noch nicht rechtskräftig entschieden worden sind.

(3) Im Übrigen ist die Wohnrechtsnovelle 2015 ab ihrem Inkrafttreten auch auf Mietverträge anzuwenden, die vor dem 1. Jänner 2015 geschlossen wurden.

Kundmachung gemäß § 39 Abs. 2

§ 50 Die Gemeinden, auf die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes die Voraussetzungen des § 39 Abs. 1 zutreffen, sind durch die Kundmachung der Bundesminister für Justiz und für Inneres, BGBl. Nr. 299/1979, bestimmt.

Übergangsregelung für die Mietzinsreserve

§ 51 Für die Anwendung des für die Mietzinsreserve bestimmten Verrechnungszeitraums von zehn Jahren gilt für die Übergangszeit von drei Jahren die Beschränkung, dass dieser Verrechnungszeitraum nicht vor dem 1. Jänner 1975 beginnt. Die Verrechnung der Mietzinsreserve aus der Zeit vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes richtet sich nach den bisherigen Vorschriften des Mietengesetzes.

Übergangsregelung für Darlehens- und Kreditverträge

§ 52 Die in einem vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes geschlossenen Darlehens- oder Kreditvertrag rechtswirksam vereinbarte Abtretung oder Verpfändung der Teilbeträge der Hauptmietzinse, die nach den bisherigen Vorschriften des Mietengesetzes von der Verwendungs- und Verrechnungspflicht ausgenommen waren, wird von der Exekutionsbeschränkung nach § 42 nicht erfasst.

Pfandrechtliche Übergangsregelungen

§ 52a Ein vor dem 1. März 1994 zugunsten eines Darlehens oder Kredits zur Finanzierung von Erhaltungsarbeiten an einer Liegenschaft begründetes Pfandrecht geht dem Vorzugspfandrecht nach § 42a im Rang vor, soweit der Darlehens- oder Kreditbetrag tatsächlich für Erhaltungsarbeiten verwendet wurde.

III. Hauptstück

Änderung des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes

§ 53 (Anm.: Änderung des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes, BGBl. Nr. 336/1971.)

IV. Hauptstück

Änderung des Wohnbauförderungsgesetzes 1968

§ 54 (Anm.: Änderung des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, BGBl. Nr. 280/1967.)

V. Hauptstück

Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes

§ 55 (Anm.: Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, BGBl. Nr. 139/1979.)

VI. Hauptstück

Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes 1975

§ 56 (Anm.: Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, BGBl. Nr. 417/1975.)

VII. Hauptstück

Abgabenrechtliche Vorschriften

§ 57 (1) Die Beträge, die der Nachmieter dem Vermieter im Sinne des § 27 Abs. 1 Z 1 des Mietrechtsgesetzes zur teilweisen oder gänzlichen Deckung des vom Vermieter dem Vormieter geleisteten Ersatzes von Aufwendungen nach § 10 des Mietrechtsgesetzes leistet, gelten nicht als Entgelt im Sinne des Umsatzsteuergesetzes 1972.

(2) (Anm.: Änderung des Einkommensteuergesetzes 1972, BGBl. Nr. 440/1972.)

VIII. Hauptstück

In- und Außerkrafttreten

§ 58 (1) Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. Jänner 1982 in Kraft.

(2) Die Bestimmungen des Abs. 2 Z 1 bis 4 des § 57 sind erstmalig bei der Veranlagung zur Einkommensteuer für das Kalenderjahr 1982, die Bestimmungen des Abs. 2 Z 5 des § 57 erstmalig für die Zeit ab 1. Jänner 1982 anzuwenden.

(3) Mit dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes treten vorbehaltlich der Regelungen im II. Hauptstück außer Kraft:

1. das Bundesgesetz über die Miete von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten (Mietengesetz), BGBl. Nr. 210/1929, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 91/1976;

2. das Bundesgesetz vom 29. Juni 1954, BGBl. Nr. 132, womit Bestimmungen über die Mietzinsbildung für nicht dem Mietengesetz unterliegende Räume getroffen werden;

3. der Art. II des Bundesgesetzes vom 30. Juni 1967, BGBl. Nr. 281, über die Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Mietrechtsänderungsgesetz);

4. die Art. XII Z 2 und XIII Z 2 des Einführungsgesetzes zum Umsatzsteuergesetz 1972, BGBl. Nr. 224;

5. der Art. 6 der Verordnung vom 4. Dezember 1943 über Maßnahmen auf dem Gebiete des bürgerlichen Streitverfahrens und der Zwangsvollstreckung (Schutzverordnung), RGBl. I S 666.

(4) Insoweit in anderen bundesgesetzlichen Rechtsvorschriften auf eine durch den Abs. 3 aufgehobene Rechtsvorschrift verwiesen wird, tritt an deren Stelle die entsprechende Bestimmung dieses Bundesgesetzes.

IX. Hauptstück

Vollziehung

§ 59 Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes sind betraut:

1. der Bundesminister für Finanzen hinsichtlich des § 39 Abs. 5, des § 57 und des § 58 Abs. 2;

2. der Bundesminister für Inneres hinsichtlich der im § 30 Abs. 2 Z 15 geregelten Bescheide der Bezirksverwaltungsbehörde, der § 27 Abs. 5, § 38, § 39 Abs. 3 und 4 sowie § 40 Abs. 3;

3. der Bundesminister für Justiz gemeinsam mit dem Bundesminister für Inneres hinsichtlich des § 39 Abs. 2;

4. die Landesregierungen hinsichtlich des § 29a und des § 54, wobei der Bundesminister für Bauten und Technik mit der Wahrnehmung der Rechte des Bundes nach Art. 15 Abs. 8 B-VG betraut ist;

5. der Bundesminister für Justiz für alle übrigen Bestimmungen.

Artikel 9

Umsetzungshinweis

(Anm.: Zu § 15, BGBl. Nr. 520/1981)

Mit diesem Bundesgesetz werden die Richtlinie 2011/7/EU zur Bekämpfung von Zahlungsverzug im Geschäftsverkehr, ABl. Nr. L 48 vom 23. Februar 2011, S. 1, und die Richtlinie 2011/90/EU zur Änderung von Anhang I Teil II der Richtlinie 2008/48/EG mit zusätzlichen Annahmen für die Berechnung des effektiven Jahreszinses, ABl. Nr. L 296 vom 15. November 2011, S. 35, umgesetzt.

II. Abschnitt

Übergangsbestimmungen

(Anm.: zu den §§ 1, 2, 4, 5, 8, 10, 12, 12a, 15, 15a, 16, 16a, 18, 18c, 20, 22, 26, 27, 29, 29a, 37, 42a, 44, 45, 46, 46a, 46b, 46c, 49a, 52a und 59, BGBl. Nr. 520/1981)

1. Insoweit im folgenden nichts anderes bestimmt ist, gilt der I. Abschnitt auch für Miet- und Nutzungsverträge, die vor seinem Inkrafttreten geschlossen worden sind.

2. Bei bestehenden Hauptmietverträgen mit Wohnungseigentümern oder

Wohnungseigentumsbewerbern über eine Wohnung der Ausstattungskategorie D (§ 15a Abs. 1 Z 4) und bei Mietverträgen, die mit dem Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses abgeschlossen wurden, richtet sich die Auflösung des Mietvertrages nach den bisher in Geltung gestandenen Regelungen der §§ 29 bis 36. Gleiches gilt für die Regeln über die Verwendung und Verrechnung des Hauptmietzinses (§ 18 und § 20).

3. Ermäßigungen des Hauptmietzinses nach den bisher in Geltung gestandenen Regelungen des § 44 Abs. 2 und 3 MRG bleiben aufrecht.

4. Vor dem Inkrafttreten des I. Abschnittes entrichtete und noch nicht bestimmungsgemäß verbrauchte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge sind bis zum 31. Mai 1994 jedenfalls nicht zurückzuerstatten. Sie sind auch nach diesem Zeitpunkt nicht zurückzuerstatten, wenn sich der Vermieter gegenüber den rückforderungsberechtigten Mietern bis spätestens 31. Mai 1994 durch Anschlag im Haus dazu verpflichtet, sämtliche noch nicht verbrauchte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge einschließlich jener, die nach den Regelungen des § 45 MRG in der bis zum Inkrafttreten des I. Abschnittes in Geltung gestandenen Fassung am 1. März 1994 noch nicht zur Rückzahlung fällig waren, bis spätestens 31. Dezember 1996 vollständig zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zu verwenden. Kommt der Vermieter dieser Verwendungspflicht nach, so darf er die zwischen 1. März 1994 und 31. Dezember 1996 verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge auch für die Finanzierung solcher Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verrechnen, deren Kosten bereits durch die anrechenbare Mietzinsreserve gedeckt wären. Kommt er hingegen dieser Verwendungspflicht nicht bis spätestens 31. Dezember 1996 nach, so hat er sämtliche vor dem Inkrafttreten des I. Abschnittes entrichteten und noch nicht bestimmungsgemäß verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge – ungeachtet der bisher in Geltung gestandenen Bestimmungen über deren Rückzahlung – bis spätestens 31. Jänner 1997 zurückzuerstatten. Wenn der Vermieter bis spätestens 31. Mai 1994 keine Verpflichtungserklärung im Sinn des zweiten Satzes abgibt, gelten für die Verwendung, Verrechnung und Rückerstattung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge die Regelungen des § 45 MRG in der bis zum Inkrafttreten des I. Abschnittes in Geltung gestandenen Fassung weiter. In allen Fällen einer Rückerstattung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen ist rückforderungsberechtigt derjenige, der die jeweiligen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge als Hauptmieter entrichtet hat, und rückzahlungspflichtig derjenige, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Rückzahlung Vermieter ist.

5. Eine vor dem Inkrafttreten des I. Abschnittes geschlossene und nach den damaligen Bestimmungen rechtswirksame Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses oder ein Begehren nach § 46 Abs. 2 in der bisherigen Fassung und deren (dessen) Wertsicherung behält ihre (seine) Rechtswirksamkeit. Eine nach

den damaligen Bestimmungen rechtsunwirksame Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses bleibt rechtsunwirksam.

6. § 18 Abs. 5 MRG gilt nicht für solche Mietverträge, die vor dem 1. März 1994 geschlossen wurden.

7. § 20 Abs. 1 Z 1 lit. b bis d MRG in der Fassung des I. Abschnittes ist nur auf solche Abrechnungszeiträume anzuwenden, die nach dem Inkrafttreten des I. Abschnitts gelegen sind. Für Zeiträume davor ist § 20 Abs. 1 Z 1 lit. b und c MRG in der bisherigen Fassung anzuwenden.

8. § 20 Abs. 1 Z 1 lit. g und § 27 Abs. 3 und 4 MRG in der Fassung des I. Abschnitts sind auf Leistungen, die vor dem 1. März 1994 erbracht wurden, nicht anzuwenden. Auf Leistungen, die vor dem 1. März 1994 erbracht wurden, ist § 27 Abs. 3 und 4 MRG in der bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des I. Abschnitts in Geltung gestandenen Fassung anzuwenden.

9. § 20 Abs. 1 Z 2 lit. e MRG in der Fassung des I. Abschnitts ist nur auf solche Abrechnungszeiträume anzuwenden, die nach dem Inkrafttreten des I. Abschnitts gelegen sind. Für Zeiträume davor ist § 20 Abs. 1 Z 2 lit. e MRG in der bisherigen Fassung anzuwenden.

10. Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des I. Abschnittes bei Gericht (der Gemeinde, § 39) anhängigen Verfahren – ausgenommen Verfahren nach Maßgabe der Z 4 – sind nach den bisher in Geltung gestandenen Bestimmungen durchzuführen. Die Regelung der Z 4 ist auch auf die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des I. Abschnittes noch nicht rechtskräftig abgeschlossenen Verfahren anzuwenden, sofern das Verfahren nach dem 30. Juni 1993 anhängig gemacht wurde.

Artikel II

Inkrafttreten; Übergangsbestimmung
(Anm.: Zu § 40 Abs. 1 MRG, BGBl. Nr. 520/1981)

1. (Anm.: Inkrafttretensbestimmung)

2. § 40 Abs. 1 MRG ist in der Fassung dieses Bundesgesetzes anzuwenden, wenn die Frist zur Anrufung des Gerichtes zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes noch nicht zu laufen begonnen hat.

Artikel IV

Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen
(Zu den §§ 16, 16a, 39, 40, 41, 43 und 45, BGBl. Nr. 520/1981)

1. Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. Jänner 1986 in Kraft.

2. Insoweit im folgenden nichts anderes bestimmt ist, gilt dieses Bundesgesetz auch für Miet- und Nutzungsverträge, die vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes geschlossen worden sind.

3. Auf Mietverträge über Wohnungen der Ausstattungskategorie A, die vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes geschlossen worden sind, sind die bisherigen Vorschriften über die Mietzinsbildung weiter anzuwenden. Gleiches gilt für Wohnungen nach § 16 Abs. 1 Z 3a des Mietrechtsgesetzes in der Fassung des Art. I dieses Bundesgesetzes.

4. Ist in einer vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes geschlossenen Mietzinsvereinbarung über eine Wohnung der Ausstattungskategorie A für den Fall einer Änderung der gesetzlichen Vorschriften über die Hauptmietzinshöhe eine Erhöhung des Hauptmietzinses oder eine Verpflichtung des Mieters zum Abschluss einer neuen Mietzinsvereinbarung vorgesehen, so ist diese Vereinbarung rechtsunwirksam. Gleiches gilt für Wohnungen nach § 16 Abs. 1 Z 3a des Mietrechtsgesetzes in der Fassung des Art. I dieses Bundesgesetzes.

5. Ist für den Abschluss einer Mietzinsvereinbarung das Vorliegen einer in der Z 4 angeführten Zinsanpassungsklausel Beweggrund, so ist diese Vereinbarung rechtsunwirksam und es gilt die frühere Mietzinsvereinbarung weiter.

6. Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes bei Gericht (der Gemeinde, § 39 MRG) anhängigen Verfahren sind, soweit im folgenden nichts anderes bestimmt wird, nach den bisher in Geltung gestandenen Vorschriften durchzuführen.

7. Der § 16a des Mietrechtsgesetzes in der Fassung des Art. I dieses Bundesgesetzes ist auch auf die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes noch nicht rechtskräftig abgeschlossenen streitigen und außerstreitigen Verfahren anzuwenden. Zieht der Vermieter in einem solchen anhängigen Verfahren innerhalb von drei Monaten nach dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes sein Begehren zurück, so gelten die Verfahrenskosten als gegenseitig aufgehoben. Ist in einem solchen anhängigen Verfahren, das auf Antrag des Mieters eingeleitet worden ist, der Vermieter in der Folge nur deshalb unterlegen, weil § 16a des Mietrechtsgesetzes in der Fassung des Art. I dieses Bundesgesetzes in Kraft getreten ist, so sind die Verfahrenskosten gegenseitig aufzuheben. Eine rechtskräftige Entscheidung steht der Anwendung des § 16a des Mietrechtsgesetzes in der Fassung des Art. I dieses Bundesgesetzes ab 1. Jänner 1986 nicht entgegen.

8. Die Bestimmungen des § 45 des Mietrechtsgesetzes in der Fassung des Art. I dieses Bundesgesetzes sind – mit Ausnahme des Abs. 1 Z 3 und des Abs. 6 – auch auf jene Erhaltungsbeiträge anzuwenden, deren Vorschreibung auf § 45 des Mietrechtsgesetzes in der am 1. Jänner 1982 in Geltung gestandenen Fassung beruht.

9. Die Bestimmungen des § 14d des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes sind – mit Ausnahme des Abs. 5 – auch auf jene Erhaltungsbeiträge anzuwen-

den, deren Vorschreibung auf § 14d des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes in der am 1. Jänner 1985 in Geltung gestandenen Fassung beruht.

10. Soweit in anderen bundesgesetzlichen Rechtsvorschriften die Begriffe „Erhaltungsbeitrag" und „Erhaltungsbeiträge" vorkommen, treten an deren Stelle die Begriffe „Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag" und „Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge".

11. Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist der Bundesminister für Justiz betraut.

Artikel V

Übergangs- und Vollzugsbestimmungen
(Zu den §§ 1, 6, 10, 12, 14, 20, 29, 30, 34a, 37, BGBl. Nr. 520/1981)

(1) Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. März 1991 in Kraft.

(2) Insoweit im folgenden nichts anderes bestimmt ist, gelten Art. I und II auch für Miet- und sonstige Nutzungsverträge, die vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes geschlossen worden sind.

(3) Soweit Art. I Z 1 und Z 8 keine gesonderten Regelungen vorsehen, gilt für bestehende Vertragsverhältnisse und anhängige Verfahren:

1. § 20 Abs. 5 und § 22 Abs. 1 Z 4 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes beziehungsweise § 10 und § 37 Abs. 1 Z 6 des Mietrechtsgesetzes in der Fassung des vorliegenden Bundesgesetzes sind, wenn die Ansprüche nach dem 1. März 1991 fällig werden, anwendbar:

a) auf solche auf Ersatz für Aufwendungen auf eine Wohnung, die vor dem 1. Jänner 1982 oder nach dem 28. Feber 1991 vorgenommen wurden;

b) auf alle mit öffentlichen Mitteln einer Gebietskörperschaft geförderten Aufwendungen auf eine Wohnung;

c) auf Ansprüche für Aufwendungen auf eine Wohnung, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel einer Gebietskörperschaft nach dem 1. Jänner 1982, aber vor dem 1. März 1991 vorgenommen wurden, mit der Maßgabe, dass die jährliche Abschreibungsquote allgemein ein Zwanzigstel beträgt und dass die Vorlage von Rechnungen nicht Anspruchsvoraussetzung ist.

2. Unanwendbar sind die § 20 Abs. 5 und § 22 Abs. 1 Z 4 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes beziehungsweise § 10 und § 37 Abs. 1 Z 6 des Mietrechtsgesetzes in der Fassung des vorliegenden Bundesgesetzes für die übrigen durch Z 1 nicht erfassten Ansprüche nach § 10 Mietrechtsgesetz in der bisherigen Fassung.

3. Am 1. März 1991 bei Gericht (der Gemeinde, § 39 des Mietrechtsgesetzes) anhängige Verfahren sind nach den bisherigen Vorschriften durchzuführen.

(4) Die Bestimmungen des Art. I Z 5, 6 und 7 sowie des Art. III Z 1 sind erst-

mals auf Geschäftsjahre anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 1991 beginnen. Eine Verordnung gemäß § 23 Abs. 4 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes kann jedoch bereits ab 1. März 1991 erlassen werden.

(5) Die Vollziehung dieses Bundesgesetzes richtet sich

1. hinsichtlich des Art. I nach Art. IV des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes;
2. hinsichtlich des Art. II nach § 59 des Mietrechtsgesetzes;
3. hinsichtlich des Art. III nach § 273 des Aktiengesetzes;
4. hinsichtlich des Art. IV sind mit der Vollziehung betraut:

a) der Bundesminister für Justiz hinsichtlich §§ 1, 3 und 4 Abs. 1 und 2 und der Bekanntmachungspflicht nach § 2 Abs. 3;
b) der Bundesminister für Finanzen hinsichtlich § 4 Abs. 4;
c) die Landesregierungen hinsichtlich der übrigen Bestimmungen.

Artikel V

Schluss- und Übergangsbestimmungen
(Zu § 37, BGBl. Nr. 520/1981)

§ 2 Die Art. I bis III sind anzuwenden, wenn das Datum der Entscheidung der zweiten Instanz nach dem 31. Dezember 1989 liegt.

Artikel IX

Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen
(Anm.: Zu den §§ 17, 24, 33a und 34, BGBl. Nr. 520/1981)

1. Artikel I Z 24, 25, 34, 36 und 39, Artikel II Z 1 bis 9, Artikel III Z 5 lit. a, Z 6, 7, 8 lit. a und Z 9, Artikel V Z 1 sowie Artikel VI Z 3 und 6 treten mit 1. Jänner 2000 in Kraft.

2. Artikel VII und VIII treten mit 1. Jänner 1999 in Kraft.

3. Im Übrigen treten die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes mit 1. September 1999 in Kraft.

3a.-5. (Am.: betrifft andere Rechtsvorschriften)

6. Auf am 1. Jänner 2000 anhängige Verfahren gemäß § 22 Abs. 1 Z 7 WGG oder § 37 Abs. 1 Z 9 MRG sind § 16 Abs. 2 WGG, § 17 Abs. 2 MRG und § 24 Abs. 2a MRG jeweils in der Fassung dieses Bundesgesetzes anzuwenden, wenn die Entscheidung erster Instanz nicht bis zum Ablauf des 31. Dezember 1999 ergangen ist. Wenn in einem solchen Verfahren ein Mieter oder sonstiger Nutzungsberechtigter nur wegen der durch Art. I Z 34 oder Art. II Z 3 lit. b dieses

Bundesgesetzes vorgesehenen Änderungen unterliegt, hat die Bauvereinigung beziehungsweise der Vermieter dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten ungeachtet dieses Verfahrensausgangs die Kosten des Verfahrens mit Ausnahme der Kosten rechtsfreundlicher Vertretung zu ersetzen.

7. Auf am 1. Jänner 2000 anhängige Verfahren ist nicht § 33a MRG, sondern weiterhin der bisherige § 34 Abs. 3 MRG anzuwenden.

8.–10. (Am.: betrifft andere Rechtsvorschriften)

11. Im übrigen sind die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes ab dem jeweiligen Zeitpunkt ihres Inkrafttretens auch auf Verträge anzuwenden, die vor diesem Zeitpunkt geschlossen worden sind.

Übergangsbestimmungen

(Anm.: Zu den §§ 37, 39, 41 u. 42a, BGBl. Nr. 520/1981)

§ 2 (1) Dieses Bundesgesetz ist – soweit im Folgenden nicht anderes bestimmt wird – auch auf Verfahren anzuwenden, die vor seinem In-Kraft-Treten anhängig geworden sind.

(2) Die Bestimmungen über die Vertretung in zweiter und dritter Instanz (§ 37 Abs. 3 Z 9 MRG, § 52 Abs. 2 Z 6 WEG 2002, § 12 Z 1 des Landpachtgesetzes) sowie über das Rekurs- und das Revisionsrekursverfahren (§ 37 Abs. 3 Z 14 bis 16 MRG, § 12 Z 5 bis 7 des Landpachtgesetzes) sind nur dann anzuwenden, wenn das Datum der angefochtenen Entscheidung nach dem 31. Dezember 2004 liegt. Auf alle vorher ergangenen Entscheidungen sind die bisher in Geltung gestandenen Vorschriften über Rechtsmittel und die Vertretung im Rechtsmittelverfahren weiter anzuwenden.

(3) Die Bestimmungen über den Kostenersatz (§ 37 Abs. 3 Z 17 MRG) sind nur dann anzuwenden, wenn die Sache nach dem 31. Dezember 2004 anhängig geworden ist. Auf alle vorher anhängig gewordenen Verfahren sind die bisher in Geltung gestandenen Vorschriften über den Kostenersatz weiter anzuwenden.

(4) (Anm.: betrifft andere Rechtsvorschrift)

Artikel XXXII

Inkrafttreten, Aufhebung eines Gesetzes, Übergangsbestimmungen

(Anm.: Zu § 37 MRG, BGBl. Nr. 520/1981)

1. (Anm.: Inkrafttretensbestimmung)
2. (Anm.: Außerkrafttretensbestimmung)
3. (Anm.: ÜR zu einem anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)
4. (Anm.: ÜR zu anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)
5. (Anm.: ÜR zu anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)
6. (Anm.: ÜR zu einem anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)
7. (Anm.: ÜR zu einem anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)
8. (Anm.: ÜR zu anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)
9. (Anm.: ÜR zu anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)
10. (Anm.: ÜR zu einem anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)
11. (Anm.: ÜR zu einem anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)
12. (Anm.: ÜR zu anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)
13. (Anm.: ÜR zu anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)
14. Die Art. II Z 1 bis 3 (§§ 13, 14, 14a, 14b und 16 AußStrG), VI Z 9 lit. b und c (§ 49 Abs. 2 Z 1 und 1a JN), VII Z 34 und 36 bis 42 (§§ 500, 502, 505 bis 508a ZPO), 43 lit. b (§ 510 Abs. 3 dritter Satz ZPO) und 46 bis 48 (§§ 521a, 527 und 528 ZPO), VIII Z 5 (§ 371 EO), XII Z 1 bis 4 (§§ 125 bis 127 und 129 GBG 1955), XXI (§ 26 WEG 1975), XXII (§ 22 WGG), XXIV Z 2 (§ 37 MRG), XXVI Z 4 lit. a (§ 44 Abs. 1 ASGG – soweit sich dieser auf den § 508 ZPO bezieht), 5 bis 7 (§§ 45, 46 und 47 ASGG), XXVII Z 1 (§ 15 Abs. 3 UVG 1985) und XXIX (§ 25 HeizKG) sind anzuwenden, wenn das Datum der Entscheidung der zweiten Instanz nach dem 31. Dezember 1997 liegt.
15. (Anm.: ÜR zu anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)
16. (Anm.: ÜR zu einem anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)
17. (Anm.: ÜR zu anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)
18. (Anm.: ÜR zu einem anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)
19. (Anm.: ÜR zu einem anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)
20. (Anm.: ÜR zu einem anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)

Richtwertgesetz (RichtWG)

Bundesgesetz über die Festsetzung des Richtwertes für die mietrechtliche Normwohnung
in der zuletzt durch BGBl. 25/2009 geänderten Fassung

I. Abschnitt

Richtwert

§ 1 (1) Der Richtwert ist jener Betrag, der für die mietrechtliche Normwohnung (§ 2) festgesetzt ist. Er bildet die Grundlage für die Berechnung des angemessenen Hauptmietzinses nach § 16 Abs. 2 MRG.

(2) Der Bundesminister für Justiz hat für jedes Bundesland einen Richtwert in Eurobeträgen je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat für die mietrechtliche Normwohnung unter Bedachtnahme auf das Gutachten des Beirates (§ 7) und die in § 3 genannten Grundsätze durch Verordnung festzusetzen.

Mietrechtliche Normwohnung

§ 2 (1) Die mietrechtliche Normwohnung ist eine Wohnung mit einer Nutzfläche zwischen 30 Quadratmeter und 130 Quadratmeter in brauchbarem Zustand, die aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht, über eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung verfügt und in einem Gebäude mit ordnungsgemäßem Erhaltungszustand auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung) gelegen ist.

(2) Ein Gebäude befindet sich dann in ordnungsgemäßem Erhaltungszustand, wenn der Zustand seiner allgemeinen Teile nicht bloß vorübergehend einen ordentlichen Gebrauch der Wohnung gewährleistet. Ordnungsgemäß ist der Erhaltungszustand des Gebäudes jedenfalls dann nicht, wenn im Zeitpunkt der Vermietung Erhaltungsarbeiten im Sinn des § 3 Abs. 3 Z 2 MRG anstehen.

(3) Die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) ist nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen, wobei eine Lage (Wohnumgebung) mit einem überwiegenden Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) aufgewiesen hat, höchstens als durchschnittlich einzustufen ist.

Ermittlung des Richtwertes

§ 3 (1) Bei der Ermittlung des Richtwertes ist vom Herstellungswert (§ 6 Abs. 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes) einer gut ausgestatteten geförderten Neubaumietwohnung in einem mehrgeschossigen Gebäude mit mindestens 4 Wohnungen auszugehen. Es sind dabei aber nur geförderte Neubaumietwohnungen heranzuziehen, bei denen eine förderungsrechtliche Begrenzung der (förderbaren) Baukosten oder des zulässigen Hauptmietzinses gegeben ist.

(2) Der Grundkostenanteil je Quadratmeter Nutzfläche errechnet sich aus den Grundkosten, die während des Kalenderjahres 1992 den Förderungszusicherungen des jeweiligen Landes tatsächlich zugrunde gelegt wurden.

(3) Zur Ermittlung der Baukosten je Quadratmeter Nutzfläche sind die am 31. Dezember 1992 geltenden Vorschriften des jeweiligen Landes über die förderbaren Baukosten zugrunde zu legen. Fehlen solche Vorschriften, sind die Baukosten zugrunde zu legen, die sich aus den Förderungszusicherungen des jeweiligen Landes im Kalenderjahr 1992 ergeben.

(4) Von den Baukosten gemäß Abs. 3 sind jene Baukostenanteile abzuziehen, die für die Errichtung solcher Gebäudeteile üblicherweise anfallen, die nach den am 31. Dezember 1992 geltenden Wohnbauförderungsvorschriften des jeweiligen Landes zwar gefördert werden, aber dem typischen Althausbestand nicht entsprechen, nämlich Einstell- oder Abstellplätze (Garagen), Aufzugsanlagen, gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen und Gemeinschaftsanlagen oder -räume (Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze, Hobbyräume, Schutzräume, modern ausgestattete Waschküchen, Gemeinschaftsantennen, Saunen) sowie solche Baukostenanteile, die bautechnischen Erschwernissen zuzurechnen sind.

(5) Es ist jeweils ein Durchschnittswert der Grundkostenanteile und der Baukosten des jeweiligen Landes heranzuziehen, der in bezug auf die Wohnnutzfläche zu gewichten ist.

(6) Die betragsmäßige Ermittlung des Richtwerts erfolgt, indem zunächst 4 vH des Grundkostenanteils (Abs. 2 und 5) und 5,5 vH der Baukosten (Abs. 3 bis 5) zusammengezählt und sodann von der errechneten Summe 5 vH der Kosten für die Errichtung von Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen (fiktiver Erhaltungsaufwand) abgezogen werden; der Richtwert beträgt ein Zwölftel der sich daraus ergebenden Differenz.

Kundmachung der Richtwerte

§ 4 (1) Der Bundesminister für Justiz hat die Richtwerte und die ihrer Ermittlung zugrundegelegten Kostenanteile (§ 3 Abs. 2 bis 5), ausgedrückt in Prozentsätzen vom jeweiligen Richtwert, unter Bedachtnahme auf das Gutachten des Beirats durch Verordnung festzusetzen. Kommt ein Gutachten des Beirats über die Ermittlung der Richtwerte nicht zustande, so ist der Richtwert vom Bundes-

minister für Justiz unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 3 festzusetzen.

(2) Der Richtwert ist bis spätestens 28. Februar 1994 für jedes Bundesland festzusetzen und wird mit 1. März 1994 wirksam.

Wertsicherung der Richtwerte

§ 5 (1) Für den Zeitraum vom 1. April 2008 bis zum 31. März 2010 gelten folgende Richtwerte:

1.	für das Bundesland Burgenland	€	4,31
2.	für das Bundesland Kärnten	€	5,53
3.	für das Bundesland Niederösterreich	€	4,85
4.	für das Bundesland Oberösterreich	€	5,12
5.	für das Bundesland Salzburg	€	6,53
6.	für das Bundesland Steiermark	€	6,52
7.	für das Bundesland Tirol	€	5,77
8.	für das Bundesland Vorarlberg	€	7,26
9.	für das Bundesland Wien	€	4,73

Eine gesonderte Kundmachung dieser Richtwerte durch die Bundesministerin für Justiz findet nicht statt.

(2) Beginnend mit dem 1. April 2010 vermindern oder erhöhen sich die in Abs. 1 angeführten Richtwerte jedes zweite Jahr in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2000 des jeweiligen Vorjahrs gegenüber dem Indexwert 114,6 (Durchschnittswert des Jahres 2007) ergibt. Bei der Berechnung der neuen Richtwerte sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächstniedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächsthöheren ganzen Cent aufzurunden. Die neuen Beträge gelten jeweils ab dem 1. April des betreffenden Jahres. Die Bundesministerin für Justiz hat die geänderten Richtwerte und den Zeitpunkt, in dem die Richtwertänderung mietrechtlich wirksam wird, im Bundesgesetzblatt kundzumachen.

II. Abschnitt

Inkrafttreten, Vollzugsklausel

Der I. Abschnitt tritt mit 1. Dezember 1993 in Kraft.

(1a) § 5 Abs. 1 und 2 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2009, BGBl. I Nr. 25/2009, tritt mit 31. März 2009 in Kraft.

(2) Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist der Bundesminister für Justiz betraut.

(Anm.: Zu § 5, BGBl. Nr. 800/1993)

§ 2 § 5 des Richtwertgesetzes in der Fassung dieses Bundesgesetzes gilt für die Höhe der Richtwerte ab dem 1. April 2008; für die Richtwerthöhe vor diesem Zeitpunkt gilt diese Bestimmung in ihrer früheren Fassung.

Übergangsbestimmungen

(Anm.: Zu Art. IX §§ 7 und 9, BGBl. Nr. 800/1993)

§ 2 (1) Dieses Bundesgesetz ist – soweit im Folgenden nicht anderes bestimmt wird – auch auf Verfahren anzuwenden, die vor seinem In-Kraft-Treten anhängig geworden sind.

(2) bis (4) (Anm.: betreffen andere Rechtsvorschriften)

Wohnungseigentumsgesetz

(WEG)

Bundesgesetz vom 1.7.2002 BGBl 70/2002 über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002)

in der zuletzt durch BGBl. 100/2014 geänderten Fassung.

1. Abschnitt

Regelungsgegenstand und Begriffsbestimmungen

Regelungsgegenstand

§ 1 Dieses Bundesgesetz regelt die Rechtsform des Wohnungseigentums, insbesondere die Voraussetzungen, die Begründung, den Erwerb und das Erlöschen von Wohnungseigentum, die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentumsbewerber, des Wohnungseigentumsorganisators und des Verwalters, die Verwaltung der Liegenschaft, die Eigentümergemeinschaft, die Ausschließung von Wohnungseigentümern, das vorläufige Wohnungseigentum des Alleineigentümers der Liegenschaft und das wohnungseigentumsrechtliche Außerstreitverfahren.

Begriffsbestimmungen

§ 2 (1) Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Vorläufiges Wohnungseigentum ist das nach den Regelungen im 10. Abschnitt beschränkte Wohnungseigentum, das unter den dort umschriebenen Voraussetzungen vom Alleineigentümer einer Liegenschaft begründet werden kann.

(2) Wohnungseigentumsobjekte sind Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde. Eine Wohnung ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen. Eine sonstige selbständige Räumlichkeit ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt, wie etwa ein selbständiger Geschäftsraum oder eine Garage. Ein Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug ist eine – etwa durch Bodenmarkierung – deutlich abgegrenzte Bodenfläche, die ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeugs gewidmet und dazu nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet ist; eine Stellfläche etwa aus Metall, die zu einer technischen Vorrichtung zur Platz sparenden Unterbringung von Kraftfahrzeugen gehört, ist einer Bodenfläche gleichzuhalten.

(3) Zubehör-Wohnungseigentum ist das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze, ausschließlich zu nutzen. Diese rechtliche Verbindung setzt voraus, dass das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist.

(4) Allgemeine Teile der Liegenschaft sind solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht.

(5) Wohnungseigentümer ist ein Miteigentümer der Liegenschaft, dem Wohnungseigentum an einem darauf befindlichen Wohnungseigentumsobjekt zukommt. Alle Wohnungseigentümer bilden zur Verwaltung der Liegenschaft die Eigentümergemeinschaft; sie ist eine juristische Person mit Rechtsfähigkeit in dem durch § 18 Abs. 1 und 2 umschriebenen Umfang.

(6) Wohnungseigentumsbewerber ist derjenige, dem schriftlich, sei es auch bedingt oder befristet, von einem Wohnungseigentumsorganisator die Einräumung von Wohnungseigentum an einem bestimmt bezeichneten wohnungseigentumstauglichen Objekt zugesagt wurde. Wohnungseigentumsorganisator ist

sowohl der Eigentümer oder außerbücherliche Erwerber der Liegenschaft als auch jeder, der mit dessen Wissen die organisatorische Abwicklung des Bauvorhabens oder – bei bereits bezogenen Gebäuden – der Wohnungseigentumsbegründung durchführt oder an dieser Abwicklung in eigener Verantwortlichkeit beteiligt ist. Miteigentumsbewerber ist derjenige, dem im Fall der Begründung von vorläufigem Wohnungseigentum schriftlich, sei es auch bedingt oder befristet, vom (früheren) Alleineigentümer die Einräumung von Miteigentum an der Liegenschaft und der Erwerb von Wohnungseigentum an einem bestimmt bezeichneten Wohnungseigentumsobjekt zugesagt wurde.

(7) Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche eines Wohnungseigentumsobjekts abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Zubehörobjekte im Sinne des Abs. 3 sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen; für Keller- und Dachbodenräume gilt dies jedoch nur, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind.

(8) Der Nutzwert ist die Maßzahl, mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjekts im Verhältnis zu den Werten der anderen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft bezeichnet wird. Er ergibt sich aus der Nutzfläche des Objekts und aus Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Eigenschaften desselben.

(9) Der Mindestanteil ist jener Miteigentumsanteil an der Liegenschaft, der zum Erwerb von Wohnungseigentum an einem Wohnungseigentumsobjekt erforderlich ist. Er entspricht dem Verhältnis des Nutzwerts des Objekts zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft.

(10) Die Eigentümerpartnerschaft ist die Rechtsgemeinschaft zweier natürlicher Personen, die gemeinsam Wohnungseigentümer eines Wohnungseigentumsobjekts sind.

2. Abschnitt

Begründung und Erwerb von Wohnungseigentum

Begründung von Wohnungseigentum; Titel, Zustimmung, Beschränkung

§ 3 (1) Das Wohnungseigentum kann begründet werden auf Grundlage

1. einer schriftlichen Vereinbarung aller Miteigentümer (Wohnungseigentumsvertrag),

2. einer gerichtlichen Entscheidung über eine Klage nach § 43,

3. einer gerichtlichen Entscheidung in einem Verfahren zur Aufhebung einer

Miteigentumsgemeinschaft oder

4. einer gerichtlichen Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse (§§ 81 bis 98 Ehegesetz).

(2) Die Begründung von Wohnungseigentum ist nur zulässig, wenn sie sich auf alle wohnungseigentumstauglichen Objekte bezieht, die nach der Widmung der Miteigentümer als Wohnungseigentumsobjekte vorgesehen sind.

(3) An allgemeinen Teilen der Liegenschaft kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

(4) Wenn für jeden der künftigen Wohnungseigentümer bereits vor der Wohnungseigentumsbegründung entweder das Miteigentum an einem Anteil der Liegenschaft einverleibt oder die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum an einem Anteil eingetragen ist, kann mit Zustimmung aller dieser Miteigentümer und Wohnungseigentumsbewerber sowie der Buchberechtigten die zur Schaffung der erforderlichen Miteigentumsanteile (§ 2 Abs. 9) notwendige Veränderung der bestehenden Miteigentumsanteile durch Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des § 136 Abs. 1 GBG 1955 geschehen. Die Zustimmung von Buchberechtigten, die im Rang nach einer Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum eingetragen sind, ist für die Berichtigung jedoch nicht erforderlich. Soweit zu Gunsten eines Wohnungseigentumsbewerbers die Anmerkung der Einräumung des Wohnungseigentums eingetragen ist, ist die Berichtigung im Rang der Zusage vorzunehmen. Bücherliche Rechte, die auf den Miteigentumsanteilen lasten, beziehen sich ohne weiteres auf die berichtigten Miteigentumsanteile.

Wirkung der Wohnungseigentumsbegründung auf ein bestehendes Mietverhältnis

§ 4 (1) Mit der Begründung von Wohnungseigentum an einem vermieteten wohnungseigentumstauglichen Objekt geht die Rechtsstellung des Vermieters auf den Wohnungseigentümer über, dem das Wohnungseigentum an diesem Objekt zukommt.

(2) Soweit der Hauptmieter des Wohnungseigentumsobjekts Geldansprüche aus dem Mietverhältnis, die noch aus der Zeit vor der Begründung des Wohnungseigentums an dem von ihm gemieteten Objekt herrühren, gegen den Wohnungseigentümer auch durch Exekution nicht hereinbringen kann, haftet die Eigentümergemeinschaft für den Ausfall.

(3) Der Hauptmieter des Wohnungseigentumsobjekts kann mietrechtliche Ansprüche, die sich auf die allgemeinen Teile der Liegenschaft oder auf die Liegenschaft als Gesamtheit beziehen, ungeachtet der Rechtsstellung des Wohnungseigentümers als Vermieter auch gegen die Eigentümergemeinschaft geltend machen.

Erwerb des Wohnungseigentums

§ 5 (1) Das Wohnungseigentum kann von jedem Miteigentümer erworben werden, dessen Anteil dem Mindestanteil entspricht. Zwei natürliche Personen, deren Miteigentumsanteile je dem halben Mindestanteil entsprechen, können als Eigentümerpartnerschaft gemeinsam Wohnungseigentum erwerben (§ 13).

(2) Wohnungseigentum an einem Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug kann bis zum Ablauf von drei Jahren nach Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft nur von einer Person oder Eigentümerpartnerschaft erworben werden, der Wohnungseigentum an einer Wohnung oder einem selbständigen Geschäftsraum der Liegenschaft (Bedarfsobjekte) zukommt; dabei kann ein Wohnungseigentümer mehrerer Bedarfsobjekte schon während der dreijährigen Frist eine entsprechende Mehrzahl von Abstellplätzen erwerben. Darüber hinaus kann der Wohnungseigentümer eines Bedarfsobjekts während der dreijährigen Frist mehrere Abstellplätze nur erwerben, soweit die Zahl der auf der Liegenschaft vorhandenen und als Wohnungseigentumsobjekte gewidmeten Abstellplätze die Zahl der Bedarfsobjekte übersteigt; bei der Berechnung der überzähligen Abstellplätze ist der schriftlich erklärte Verzicht eines Wohnungseigentümers auf den ihm vorzubehaltenden Abstellplatz zu berücksichtigen. Nach Ablauf der dreijährigen Frist können auch andere Personen Wohnungseigentum an einem Abstellplatz erwerben. Die Beschränkungen des ersten und zweiten Satzes gelten nicht für denjenigen Wohnungseigentumsorganisator, der im Wohnungseigentumsvertrag als Hauptverantwortlicher für die Wohnungseigentumsbegründung und den Abverkauf der Wohnungseigentumsobjekte bezeichnet ist; dies kann je Liegenschaft nur eine einzige Person sein.

(3) Das Wohnungseigentum wird durch die Einverleibung in das Grundbuch erworben. Es ist im Eigentumsblatt auf dem Mindestanteil einzutragen; bei einer Eigentümerpartnerschaft sind die Anteile der Partner am Mindestanteil (§ 13 Abs. 2) zu verbinden. Die Eintragung des Wohnungseigentums an einem Wohnungseigentumsobjekt erstreckt sich auch auf dessen Zubehörobjekte nach § 2 Abs. 3, soweit sich deren Zuordnung zum Wohnungseigentumsobjekt aus dem Wohnungseigentumsvertrag (§ 3 Abs. 1 Z 1) oder der gerichtlichen Entscheidung (§ 3 Abs. 1 Z 2 bis 4) jeweils im Zusammenhalt mit der Nutzwertermittlung oder -festsetzung eindeutig ergibt. Wird auf einer Liegenschaft das Wohnungseigentum einverleibt, so ist in der Aufschrift des Gutsbestandsblatts das Wort »Wohnungseigentum« einzutragen.

(4) Die Übertragung eines Zubehörobjekts von einem Wohnungseigentumsobjekt an ein anderes bedarf zu ihrer Wirksamkeit nicht der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer.

Grundlagen für die Einverleibung des Wohnungseigentums

§ 6 (1) Dem Antrag auf Einverleibung sind jedenfalls beizulegen

1. die schriftliche Vereinbarung der Miteigentümer nach § 3 Abs. 1 Z 1 oder die gerichtliche Entscheidung nach § 3 Abs. 1 Z 2 bis 4,

2. die Bescheinigung der Baubehörde oder das Gutachten eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers oder eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Hochbau- oder das Immobilienwesen über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten,

3. das Nutzwertgutachten (§ 9 Abs. 1) oder die rechtskräftige Entscheidung über die gerichtliche Nutzwertfestsetzung (§ 9 Abs. 2).

(2) Die Bescheinigung oder das Gutachten gemäß Abs. 1 Z 2 darf schon auf Grund der behördlich bewilligten Baupläne auf Antrag eines Miteigentümers oder eines Wohnungseigentumsbewerbers ausgestellt werden; der Verfasser eines solches Gutachtens hat der zuständigen Baubehörde eine Ausfertigung des Gutachtens zu übermitteln.

3. Abschnitt

Nutzfläche, Nutzwert, Mindestanteil

Berechnung der Nutzfläche

§ 7 Die Nutzfläche ist in Quadratmetern auszudrücken. Sie ist auf Grund des behördlich genehmigten Bauplans zu berechnen. Ist dies jedoch nicht möglich oder wird eine Abweichung des Bauplans vom Naturmaß des jeweiligen Wohnungseigentumsobjekts um mehr als 3 vH erwiesen, so ist dessen Nutzfläche nach dem Naturmaß zu berechnen.

Berechnung des Nutzwerts

§ 8 (1) Der Nutzwert ist in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Er ist aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände zu berechnen, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjekts erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3.

(2) Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 sowie mit offenen Balkonen und Terrassen sind in einer ganzen Zahl auszudrücken; es gilt die Rundungsbestimmung des Abs. 1 erster Satz; der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen. Sonstige werterhöhende

oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 vH rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen.

(3) Der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug darf dessen Nutzfläche – außer zur Berücksichtigung von Zubehörobjekten – rechnerisch nicht übersteigen. Bei seiner Berechnung ist neben den in Abs. 1 genannten Umständen auch zu berücksichtigen, ob der Abstellplatz in einem Gebäude oder im Freien liegt, letzterenfalls ob er überdacht ist.

Ermittlung und Änderung der Nutzwerte

§ 9 (1) Die Nutzwerte sind durch das Gutachten eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers oder eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Hochbau- oder das Immobilienwesen zu ermitteln.

(2) Auf Antrag sind die Nutzwerte vom Gericht insbesondere dann abweichend vom Nutzwertgutachten (Abs. 1) festzusetzen, wenn

1. das Gutachten gegen zwingende Grundsätze der Nutzwertberechnung verstößt,

2. das Gutachten bei einem Wohnungseigentumsobjekt um mehr als 3 vH von den tatsächlichen Gegebenheiten abweicht,

3. sich der Nutzwert eines Wohnungseigentumsobjekts durch eine gegenüber den Grundlagen der Nutzwertermittlung abweichende Bauführung um mehr als 3 vH ändert,

4. sich der Nutzwert eines Wohnungseigentumsobjekts nach Vollendung der Bauführung durch bauliche Vorgänge auf der Liegenschaft wesentlich ändert oder

5. sich die Nutzwerte durch Änderungen im Bestand räumlich unmittelbar aneinandergrenzender Wohnungseigentumsobjekte oder durch die Übertragung von Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 ändern.

(3) Abs. 2 gilt entsprechend auch für eine gerichtliche Neufestsetzung der Nutzwerte abweichend von einer bereits früher ergangenen Nutzwertfestsetzung durch das Gericht.

(4) In den Entscheidungen über die gerichtliche Nutzwertfestsetzung ist auch festzustellen, inwieweit sich durch sie die Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft ändert.

(5) In den Fällen des Abs. 2 Z 5 sind die Nutzwerte der von der Änderung oder Übertragung betroffener Wohnungseigentumsobjekte so festzusetzen, dass ihre Summe gleich bleibt. Bei der Übertragung eines Zubehörobjekts ist eine Nutzwertfestsetzung entbehrlich, wenn sich der Nutzwert des Zubehörobjekts zweifelsfrei aus der früheren Nutzwertermittlung ergibt.

(6) Die Nutzwerte können auch ohne gerichtliche Entscheidung abweichend vom Nutzwertgutachten (Abs. 1) oder von einer gerichtlichen Nutzwertfestsetzung (Abs. 2 oder 3) festgesetzt werden, indem ein neues Nutzwertgutachten

eingeholt wird und sämtliche Wohnungseigentümer den Ergebnissen dieses Gutachtens öffentlich beglaubigt schriftlich zustimmen.

Recht zum Antrag auf gerichtliche Nutzwertfestsetzung

Änderung der Miteigentumsanteile

§ 10 (1) Die gerichtliche Nutzwertfestsetzung kann in den Fällen des § 9 Abs. 2 Z 1 bis 4 von jedem Miteigentümer und Wohnungseigentumsbewerber, in den Fällen des § 9 Abs. 2 Z 5 nur gemeinsam von den von der Änderung oder Übertragung betroffenen Wohnungseigentümern beantragt werden.

(2) Die gerichtliche Nutzwertfestsetzung kann im Fall des § 9 Abs. 2 Z 2 nur innerhalb eines Jahres ab Rechtskraft der Bewilligung der Einverleibung von Wohnungseigentum und in den Fällen des § 9 Abs. 2 Z 3 und 4 nur innerhalb eines Jahres ab Vollendung der Bauführung beantragt werden. Für einen Wohnungseigentumsbewerber beginnt im Fall des § 9 Abs. 2 Z 2 die Antragsfrist erst mit der Verständigung von der Einverleibung des Wohnungseigentums.

(3) Sollen auf Grund einer gerichtlichen (§ 9 Abs. 2 und 3) oder einvernehmlichen (§ 9 Abs. 6) Nutzwertfestsetzung die Miteigentumsanteile geändert werden, so kann dies bei bereits einverleibtem Wohnungseigentum durch Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des § 136 Abs. 1 GBG 1955 geschehen. Wenn die Berichtigung bei keinem der Miteigentumsanteile zu einer Änderung von mehr als 10 vH führt, ist sie auf Antrag auch nur eines der von der Änderung betroffenen Miteigentümer vorzunehmen; einer Zustimmung der übrigen Miteigentümer oder Buchberechtigten bedarf es in diesem Fall nicht. Wird hingegen ein Miteigentumsanteil durch die Berichtigung um mehr als 10 vH geändert, so ist die Berichtigung nur mit Zustimmung aller Miteigentümer und derjenigen Buchberechtigten zulässig, die Rechte an einem Miteigentumsanteil haben, der durch die Berichtigung kleiner wird. Bücherliche Rechte, die auf den Miteigentumsanteilen lasten, beziehen sich ohne weiteres auf die berichtigten Miteigentumsanteile.

(4) Liegen die im vorstehenden Absatz genannten Voraussetzungen einer Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des § 136 Abs. 1 GBG 1955 nicht vor, so haben die Miteigentümer zur Änderung der Miteigentumsanteile entsprechend einer gerichtlichen oder einvernehmlichen Nutzwertfestsetzung gegenseitig Miteigentumsanteile in einem solchen Ausmaß zu übernehmen und zu übertragen, dass jedem Wohnungseigentümer der nun für sein Wohnungseigentumsobjekt erforderliche Mindestanteil zukommt. Mangels vereinbarter Unentgeltlichkeit ist für die übernommenen Miteigentumsanteile ein angemessenes Entgelt zu entrichten. Die durch die einzelne Übertragung entstehenden Kosten und Abgaben hat der Miteigentümer zu tragen, dem ein Miteigentumsanteil übertragen wird.

Verbindung mit dem Mindestanteil

§ 11 (1) Das Wohnungseigentum ist mit dem Mindestanteil untrennbar verbunden. Es kann nur mit diesem zusammen beschränkt, belastet, veräußert, von Todes wegen übertragen und der Zwangsvollstreckung unterworfen werden.

(2) Bücherliche Eintragungen auf dem Mindestanteil erstrecken sich auch dann auf das Wohnungseigentum, wenn sie dem Wohnungseigentum im Rang vorangehen.

(3) Im Fall der Zwangsversteigerung eines Miteigentumsanteils sind die durch das Wohnungseigentum bewirkten Beschränkungen vom Ersteher ohne Rücksicht auf den bücherlichen Rang und ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen.

Unteilbarkeit des Mindestanteils

§ 12 (1) Der mit dem Wohnungseigentum untrennbar verbundene Mindestanteil darf, solange das Wohnungseigentum besteht, außer im Fall einer Eigentümerpartnerschaft (§ 2 Abs. 10, § 13), nicht geteilt werden.

(2) Würde nach dem Tod des Wohnungseigentümers nach den Ergebnissen des Verlassenschaftsverfahrens der mit dem Wohnungseigentum verbundene Mindestanteil mehr als zwei natürlichen Personen oder zwei natürlichen Personen zu unterschiedlichen Anteilen oder zum Teil einer juristischen Person oder einer eingetragenen Personengesellschaft zufallen und kommt es auch nicht zur Bildung einer eingetragenen Personengesellschaft, die den Mindestanteil erwirbt, so hat das Verlassenschaftsgericht eine öffentliche Feilbietung des Mindestanteils und des damit verbundenen Wohnungseigentums durch Versteigerung vorzunehmen.

4. Abschnitt

Eigentümerpartnerschaft

Gemeinsames Wohnungseigentum der Partner

§ 13 (1) Für die Eigentümerpartnerschaft gelten, soweit im Folgenden keine besonderen Regelungen getroffen werden, die Bestimmungen des 16. Hauptstücks des Zweiten Teils des ABGB.

(2) Zur Begründung einer Eigentümerpartnerschaft müssen die Partner Eigentümer je eines halben Mindestanteils (im Folgenden »Anteil am Mindestanteil« genannt) sein; ihre Anteile am Mindestanteil dürfen nicht verschieden belastet sein. Das Gleiche gilt, wenn ein Wohnungseigentümer einer anderen Person unter gleichzeitiger Begründung des gemeinsamen Wohnungseigentums den dazu erforderlichen Anteil am Mindestanteil überträgt.

(3) Durch das gemeinsame Wohnungseigentum der Partner werden ihre Anteile am Mindestanteil so verbunden, dass sie, solange die Eigentümerpartnerschaft besteht, nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, belastet oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfen. Die Zwangsvollstreckung auf Grund eines Exekutionstitels, der bloß gegen einen der Partner besteht, ist nur im Weg des mit der Pfändung des Anspruchs auf Aufhebung des gemeinsamen Wohnungseigentums zu verbindenden Antrags auf Zwangsversteigerung des gesamten Mindestanteils und des damit verbundenen gemeinsamen Wohnungseigentums zulässig. In diesem Exekutionsverfahren ist der Partner, gegen den kein Exekutionstitel besteht, Beteiligter; er kann zur Wahrung seiner Rechte alle Rechtsmittel erheben, wie wenn er selbst Verpflichteter wäre; überdies kann er gegen diese Exekution Widerspruch erheben (§ 37 der Exekutionsordnung), wenn sich die Exekution auf das Wohnungseigentumsobjekt bezieht, das ihm zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dient. Unter derselben Voraussetzung hat ein Partner im Fall eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des anderen Partners das Recht auf Aussonderung von dessen halbem Mindestanteil (§ 44 IO). Jeder der Partner darf seinen Anteil am Mindestanteil nur mit Zustimmung des anderen Partners veräußern.

(4) Die Partner haften für alle Verbindlichkeiten aus ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum zur ungeteilten Hand. Sie dürfen über das gemeinsame Wohnungseigentum und die Nutzung des im gemeinsamen Wohnungseigentum stehenden Wohnungseigentumsobjekts nur gemeinsam verfügen.

(5) Die mit ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum verbundenen Befugnisse zur Mitwirkung an der Entscheidungsfindung in der Eigentümergemeinschaft (Äußerungs- und Stimmrecht sowie Minderheitsrechte bei der Willensbildung der Eigentümergemeinschaft) stehen den Partnern nur gemeinsam zu.

(6) Der vertragliche Ausschluss einer Klage auf Aufhebung der Eigentümerpartnerschaft (§ 830 ABGB) bedarf der Schriftform und ist nur für drei Jahre ab Abschluss der jeweiligen Ausschlussvereinbarung rechtswirksam. Ausnahmsweise kann ein solcher Aufhebungsausschluss auch für längere Zeit oder unbefristet vereinbart werden, wenn für einen der Partner eine bloß dreijährige Bindung aus triftigen Gründen, etwa wegen seines hohen Alters, unzumutbar wäre. Eine Ausschlussvereinbarung kann schriftlich beliebig oft wiederholt werden. Sind die Partner Ehegatten und dient ihr Wohnungseigentumsobjekt wenigstens einem von ihnen zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses, so ist während der Ehe die Aufhebungsklage des anderen unzulässig. Dient das gemeinsame Wohnungseigentumsobjekt einem minderjährigen Partner zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses, so ist während dessen Minderjährigkeit die Aufhebungsklage des anderen unzulässig.

Wohnungseigentum der Partner im Todesfall

§ 14 (1) Beim Tod eines Partners gilt für den Anteil des Verstorbenen – unter Ausschluss sonstigen Erwerbs von Todes wegen, aber vorbehaltlich einer abweichenden Vereinbarung nach Abs. 5 – Folgendes:

1. Der Anteil des Verstorbenen am Mindestanteil und gemeinsamen Wohnungseigentum geht von Gesetzes wegen unmittelbar ins Eigentum des überlebenden Partners über.

2. Der Eigentumsübergang tritt jedoch nicht ein, wenn der überlebende Partner innerhalb einer vom Verlassenschaftsgericht festzusetzenden angemessenen Frist entweder auf ihn verzichtet oder gemeinsam mit den Erben des Verstorbenen unter Zustimmung der Pflichtteilsberechtigten eine Vereinbarung schließt, auf Grund derer der Anteil des Verstorbenen einer anderen Person zukommt.

3. Verzichtet der überlebende Partner auf den Eigentumsübergang, so hat das Verlassenschaftsgericht eine öffentliche Feilbietung des gesamten Mindestanteils und des damit verbundenen Wohnungseigentums durch Versteigerung vorzunehmen.

4. Solange die Möglichkeit des Verzichts besteht, sind die Rechte des überlebenden Partners am Anteil des Verstorbenen auf jene eines Verwalters (§ 837 ABGB) beschränkt.

5. Erwirbt der überlebende Partner den Anteil des Verstorbenen nach Z 1 oder geht dieser Anteil auf Grund einer Vereinbarung nach Z 2 auf eine andere Person über, so gilt für die Eintragung in das Grundbuch § 182 Abs. 3 AußStrG sinngemäß.

(2) Der überlebende Partner, der den Anteil des Verstorbenen am Mindestanteil und Wohnungseigentum gemäß Abs. 1 Z 1 erwirbt, hat der Verlassenschaft nach dem Verstorbenen die Hälfte des Verkehrswerts (§ 2 Abs. 2 LBG) des Mindestanteils zu bezahlen (Übernahmspreis). Eine einvernehmliche Bestimmung des Übernahmspreises ist nur zulässig, wenn kein Inventar zu errichten ist und soweit dadurch nicht in Rechte von Gläubigern oder Pflichtteilsberechtigten des Verstorbenen eingegriffen wird.

(3) Ist der überlebende Partner ein Pflichtteilsberechtigter des Verstorbenen und war Gegenstand des gemeinsamen Wohnungseigentums eine Wohnung, die dem Überlebenden zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dient, so gilt Abs. 2 nicht. Wenn aber noch ein anderer Pflichtteilsberechtigter vorhanden ist, hat der überlebende Partner ein Viertel des Verkehrswerts des Mindestanteils an die Verlassenschaft nach dem Verstorbenen zu bezahlen. Wenn zwar kein anderer Pflichtteilsberechtigter vorhanden ist, die Verlassenschaft jedoch ohne eine Zahlung des überlebenden Partners überschuldet wäre, hat der Überlebende bis zur Höhe eines Viertels des Verkehrswerts des Mindestanteils den zur Deckung der Nachlassverbindlichkeiten erforderlichen Betrag

an die Verlassenschaft zu bezahlen. Abs. 2 zweiter Satz gilt entsprechend. Ist dem überlebenden Partner die sofortige Zahlung dieses verminderten Übernahmspreises nach seinen Verhältnissen, insbesondere seinem Vermögen, seinem Einkommen, seinen Sorgepflichten sowie seinen Aufwendungen für die Wohnung und zur Aufrechterhaltung einer angemessenen Lebenshaltung, nicht zumutbar, so hat das Verlassenschaftsgericht mangels einer anders lautenden Vereinbarung auf Antrag die Zahlungspflicht bis zu einer Frist von höchstens fünf Jahren hinauszuschieben oder die Zahlung in Teilbeträgen innerhalb dieses Zeitraums zu bewilligen; in beiden Fällen ist eine angemessene Verzinsung festzusetzen.

(4) Die in Abs. 2 und 3 bestimmte Zahlungspflicht des überlebenden Partners kann durch letztwillige Verfügung des anderen Partners oder Schenkung auf den Todesfall erlassen werden.

(5) 1. Die Partner können durch eine vor einem Notar oder unter anwaltlicher Mitwirkung schriftlich geschlossene Vereinbarung bestimmen, dass anstelle des gesetzlichen Eigentumsübergangs nach Abs. 1 Z 1 der Anteil des Verstorbenen am Mindestanteil und gemeinsamen Wohnungseigentum einer anderen natürlichen Person zukommt. Der durch eine solche Vereinbarung Begünstigte erwirbt durch den Erbfall nicht unmittelbar Eigentum am halben Mindestanteil, sondern erhält damit erst einen Anspruch auf dessen Übereignung. Er hat diesen Anspruch innerhalb einer vom Verlassenschaftsgericht festzusetzenden angemessenen Frist durch Anmeldung im Verlassenschaftsverfahren gegen den Nachlass des Verstorbenen geltend zu machen. Der Begünstigte hat im Fall einer Nachlassinsolvenz das Recht auf Aussonderung des halben Mindestanteils (§ 44 IO), sofern Gegenstand des gemeinsamen Wohnungseigentums eine Wohnung ist, die ihm zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dient. Der Begünstigte hat für die Übereignung des Anteils des Verstorbenen am Mindestanteil den Übernahmspreis nach Abs. 2 an die Verlassenschaft nach dem Verstorbenen zu bezahlen; wenn beim Begünstigten aber die in Abs. 3 erster Satz genannten Voraussetzungen entsprechend vorliegen, gilt für ihn Abs. 3; für die Erlassung der Zahlungspflicht des Begünstigten durch letztwillige Verfügung oder Schenkung auf den Todesfall gilt Abs. 4.

2. Unterlässt der Begünstigte die fristgerechte Verfolgung seines Anspruchs, so tritt der Eigentumsübergang nach Abs. 1 Z 1 mit der Rechtsfolge des Abs. 2 oder 3 ein. Gleiches gilt, wenn der Begünstigte den Erbfall nicht erlebt. Wenn der Begünstigte nach dem Erbfall, aber vor seiner Eintragung im Grundbuch stirbt, gilt für den Anspruch des Begünstigten die Regelung des Abs. 1 Z 1 entsprechend.

(6) In den Fällen des Abs. 3 und 5 Z 1 vierter und fünfter Satz gelten die dort vorgesehenen Begünstigungen auch für einen im gemeinsamen Wohnungseigentum der Partner stehenden Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug, der von den Partnern zur einheitlichen Benützung zusammen mit der Wohnung gewidmet war.

Eigentümerpartnerschaft von Ehegatten bei Nichtigerklärung

Aufhebung oder Scheidung der Ehe

§ 15 (1) Einigen sich im Fall der Nichtigerklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe die bisherigen Ehegatten nicht über die Aufhebung ihrer Eigentümerpartnerschaft, so steht dem Begehren eines von ihnen auf Aufhebung der Partnerschaft (§ 830 ABGB) nach Ablauf eines Jahres seit dem Eintritt der Rechtskraft der Auflösung der Ehe der Einwand der Unzeit oder des Nachteils nicht entgegen.

(2) Ist im Zeitpunkt des Todes eines der beiden bisherigen Ehegatten ein Verfahren zur Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse anhängig und gehört auch das gemeinsame Wohnungseigentumsobjekt zum Gegenstand dieses Verfahrens, so gehen die darüber im Aufteilungsverfahren getroffenen Anordnungen den Regelungen des § 14 vor.

5. Abschnitt

Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte und der allgemeinen Teile der Liegenschaft

Nutzung, Änderung und Erhaltung des Wohnungseigentumsobjekts

§ 16 (1) Die Nutzung des Wohnungseigentumsobjekts kommt dem Wohnungseigentümer zu.

(2) Der Wohnungseigentümer ist zu Änderungen (einschließlich Widmungsänderungen) an seinem Wohnungseigentumsobjekt auf seine Kosten berechtigt; dabei gilt Folgendes:

1. Die Änderung darf weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer, besonders auch keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, noch eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen zur Folge haben.

2. Werden für eine solche Änderung auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen, so muss die Änderung überdies entweder der Übung des Verkehrs entsprechen oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen. Die Einbeziehung oder der Einbau einer Wasserentnahmestelle oder eines Klosetts in das Innere des Wohnungseigentumsobjekts, die Errichtung von Strom-, Gas-, Wasser- oder Fernsprechleitungen, Beheizungsanlagen und ähnlichen Einrichtungen kann aus diesem Grund jedenfalls nicht untersagt werden; das Gleiche gilt für das Anbringen der nach dem Stand der Tech-

nik notwendigen Einrichtungen für den Hörfunk- und Fernsehempfang sowie für Multimediadienste, sofern der Anschluss an eine bestehende Einrichtung nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

3. Werden für eine solche Änderung auch Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte anderer Wohnungseigentümer in Anspruch genommen, so muss überdies der betroffene Wohnungseigentümer die Änderung nur zulassen, wenn sie keine wesentliche und dauernde Beeinträchtigung seines Wohnungseigentums zur Folge hat und sie ihm bei billiger Abwägung aller Interessen zumutbar ist. Der Wohnungseigentümer, der die Änderung durchführt, hat den beeinträchtigten Wohnungseigentümer angemessen zu entschädigen.

4. Ist eine behördliche Bewilligung für Änderungen erforderlich, die die anderen Wohnungseigentümer dulden müssen, so dürfen diese eine allenfalls erforderliche Zustimmung nicht verweigern.

5. Die Z 1 und 4 gelten sinngemäß auch für Änderungen im Bestand räumlich unmittelbar aneinandergrenzender Wohnungseigentumsobjekte sowie für die Übertragung von Zubehörobjekten.

(3) Der Wohnungseigentümer hat das Wohnungseigentumsobjekt und die dafür bestimmten Einrichtungen, insbesondere die Strom-, Gas- und Wasserleitungen sowie die Beheizungs- und sanitären Anlagen, auf seine Kosten so zu warten und in Stand zu halten, dass den anderen Wohnungseigentümern kein Nachteil erwächst. Er hat ferner das Betreten und die Benützung des Wohnungseigentumsobjekts zu gestatten, soweit dies zur Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft und der Behebung ernster Schäden des Hauses erforderlich ist; für die vermögensrechtlichen Nachteile, die er dadurch erleidet, ist er von der Eigentümergemeinschaft angemessen zu entschädigen.

Benützungsregelung

§ 17 (1) Sämtliche Wohnungseigentümer können schriftlich eine Vereinbarung über die Benützung der verfügbaren allgemeinen Teile der Liegenschaft treffen.

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann eine gerichtliche Regelung über die Benützung der verfügbaren allgemeinen Teile der Liegenschaft oder die gerichtliche Abänderung einer bestehenden Regelung aus wichtigen Gründen beantragen. Im erstgenannten Fall kann während des Verfahrens über den Antrag mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der Anteile eine vorläufige Benützungsregelung beschlossen werden.

(3) Die Benützungsregelung wird durch den Wechsel eines Wohnungseigentümers nicht berührt. Sie ist bei Festsetzung durch das Gericht von Amts wegen, sonst, sofern die Unterschrift auch nur eines Wohnungseigentümers öffentlich beglaubigt ist, auf Antrag dieses oder eines anderen Wohnungseigentümers im Grundbuch ersichtlich zu machen.

6. Abschnitt

Eigentümergemeinschaft, Verwalter, Vorzugspfandrecht

Rechtsfähigkeit und Vertretung der Eigentümergemeinschaft

§ 18 (1) Die Eigentümergemeinschaft kann in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und geklagt werden. Für Klagen gegen die Eigentümergemeinschaft ist das Gericht örtlich zuständig, in dessen Sprengel die Liegenschaft gelegen ist. Bei diesem Gericht kann auch ein Wohnungseigentümer von der Eigentümergemeinschaft geklagt werden. Forderungen gegen die Eigentümergemeinschaft können gegen die einzelnen Wohnungseigentümer nur nach Maßgabe des Abs. 4 zweiter Satz und nur durch gesonderte Klagsführung geltend gemacht werden.

(2) Die Wohnungseigentümer können der Eigentümergemeinschaft aus ihrem Miteigentum erfließende Unterlassungsansprüche sowie die Liegenschaft betreffende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche abtreten, wodurch die Eigentümergemeinschaft diese Ansprüche erwirbt und in eigenem Namen geltend machen kann. Unterlässt die Eigentümergemeinschaft die Geltendmachung eines ihr abgetretenen Anspruchs und droht dadurch eine Frist für die Anspruchsverfolgung abzulaufen, so kann der betreffende Wohnungseigentümer den Anspruch für die Eigentümergemeinschaft geltend machen.

(3) Die Eigentümergemeinschaft wird vertreten:

1. wenn ein Verwalter bestellt ist,

a) durch den Verwalter,

b) in Fragen des rechtlichen Verhältnisses zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Verwalter durch die nach Miteigentumsanteilen zu berechnende Mehrheit der Wohnungseigentümer,

c) bei Bestellung eines Eigentümervertreters nach § 22 in dem von der Interessenkollision betroffenen Geschäftsbereich nur durch den Eigentümervertreter;

2. wenn kein Verwalter bestellt ist,

a) durch die nach Miteigentumsanteilen zu berechnende Mehrheit der Wohnungseigentümer,

b) bei Bestellung eines vorläufigen Verwalters nach § 23 nur durch diesen.

(4) Ein gegen die Eigentümergemeinschaft ergangener Exekutionstitel kann nur in die Rücklage (§ 31) oder in die von den Wohnungseigentümern geleisteten oder geschuldeten Zahlungen für Aufwendungen (§ 32) vollstreckt werden. Soweit die Forderung durch eine solche Exekution nicht hereingebracht werden kann, haften die Wohnungseigentümer für den Ausfall im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

Bestellung eines Verwalters

§ 19 Die Eigentümergemeinschaft kann eine natürliche oder juristische Person zum Verwalter bestellen. Name und Anschrift des Verwalters sind bei Bestellung durch das Gericht von Amts wegen, sonst auf Grund einer Urkunde über die Bestellung zum Verwalter, sofern die Unterschriften auch nur eines Wohnungseigentümers sowie des Verwalters darauf öffentlich beglaubigt sind, auf Antrag dieses oder eines anderen Wohnungseigentümers oder des Verwalters im Grundbuch ersichtlich zu machen.

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

§ 20 (1) Der Verwalter ist verpflichtet, die gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer zu wahren und Weisungen der Mehrheit der Wohnungseigentümer zu befolgen, soweit diese nicht gesetzwidrig sind. Dem Verwalter steht die Verwaltung der Liegenschaft und dabei insbesondere auch die nach außen unbeschränkbare Vertretung der Eigentümergemeinschaft zu; im Rahmen dieser Vertretung ist er auch zur Bestellung eines berufsmäßigen Parteienvertreters befugt.

(2) Der Verwalter hat den Wohnungseigentümern bis spätestens zum Ende der laufenden Abrechnungsperiode auf die in § 24 Abs. 5 beschriebene Weise eine Vorausschau zur Kenntnis zu bringen, in der die in absehbarer Zeit notwendigen, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungsarbeiten und die in Aussicht genommenen Verbesserungsarbeiten, die dafür erforderlichen Beiträge zur Rücklage sowie die sonst vorhersehbaren Aufwendungen, vor allem die Bewirtschaftungskosten, und die sich daraus ergebenden Vorauszahlungen bekannt zu geben sind.

(3) Der Verwalter hat den Wohnungseigentümern nach den Regelungen des § 34 eine ordentliche und richtige Abrechnung sowie gegebenenfalls nach den Regelungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes die Abrechnung über die Heiz- und Warmwasserkosten zu legen.

(3a) Soweit nichts anderes vereinbart oder beschlossen wird, hat der Verwalter dafür zu sorgen, dass ein höchstens zehn Jahre alter Energieausweis nach § 2 Z 3 EAVG für das gesamte Gebäude vorhanden ist, und jedem Wohnungseigentümer auf Verlangen und gegen Ersatz der Kopierkosten eine Ablichtung desselben zur Verfügung zu stellen.

(4) Beabsichtigt der Verwalter den Abschluss eines Rechtsgeschäfts mit einer Person, die mit ihm durch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis verbunden ist, so hat er die Wohnungseigentümer auf dieses Naheverhältnis hinzuweisen. Der Verwalter hat für Erhaltungsarbeiten, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen, und für größere Verbesserungsarbeiten mindestens drei Angebote einzuholen.

(5) Der Verwalter hat rückständige Zahlungen eines Wohnungseigentümers auf die Aufwendungen für die Liegenschaft einzumahnen und nötigenfalls Klage nach § 27 Abs. 2 binnen der dort genannten Frist zu erheben und die Anmerkung der Klage zu beantragen.

(6) Der Verwalter hat alle die Eigentümergemeinschaft betreffenden Ein- und Auszahlungen entweder über ein für jeden Wohnungseigentümer einsehbares Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft oder über ein ebenso einsehbares Anderkonto durchzuführen.

(7) Die dem Verwalter als Machthaber nach dem 22. Hauptstück des Zweiten Teils des ABGB auferlegten Verbindlichkeiten können weder aufgehoben noch beschränkt werden. Der Verwalter hat auf Verlangen jedem Wohnungseigentümer Auskunft über den Inhalt des Verwaltungsvertrags, besonders über die Entgeltvereinbarungen und den Umfang der vereinbarten Leistungen, und im Fall einer schriftlichen Willensbildung (§ 24 Abs. 1) über das Stimmverhalten der anderen Wohnungseigentümer zu geben.

(8) Wenn der Verwalter seine Pflichten grob verletzt, kann die Eigentümergemeinschaft – neben allfälligen Schadenersatzansprüchen – auch eine Herabsetzung des mit dem Verwalter vereinbarten Entgelts nach Maßgabe der mit dem Pflichtverstoß einhergehenden Minderung des Nutzens aus der Verwaltertätigkeit verlangen.

Auflösung und Verlängerung des Verwaltungsvertrags

§ 21 (1) Wurde der Verwalter auf unbestimmte Zeit bestellt, so können sowohl die Eigentümergemeinschaft als auch der Verwalter den Verwaltungsvertrag unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende jeder Abrechnungsperiode (§ 34 Abs. 2) kündigen.

(2) Wurde der Verwalter auf bestimmte, mehr als dreijährige Zeit bestellt, so können sowohl die Eigentümergemeinschaft als auch der Verwalter nach Ablauf von drei Jahren den Verwaltungsvertrag ohne Angabe von Gründen unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende jeder Abrechnungsperiode (§ 34 Abs. 2) kündigen.

(3) Im Übrigen kann der Verwaltungsvertrag jederzeit aus wichtigen Gründen von der Eigentümergemeinschaft gekündigt oder bei grober Verletzung der Pflichten des Verwalters auf Antrag eines Wohnungseigentümers vom Gericht aufgelöst werden; bei Auflösung durch das Gericht ist die Wiederbestellung des Verwalters unzulässig.

(4) Nach Auflösung des Verwaltungsvertrags durch das Gericht ist die Ersichtlichmachung des Verwalters im Grundbuch von Amts wegen zu löschen. Wird der Verwaltungsvertrag auf andere Art aufgelöst, so ist die Ersichtlichmachung des Verwalters auf Grund einer Urkunde über die Kündigung oder

die sonstige Auflösung des Vertrags auf Antrag eines Wohnungseigentümers oder des Verwalters im Grundbuch zu löschen; die Urkunde muss bei Auflösung durch den Verwalter dessen öffentlich beglaubigte Unterschrift, ansonsten die öffentlich beglaubigte Unterschrift eines Wohnungseigentümers tragen.

(5) Die Regelungen der vorstehenden Absätze können nicht vertraglich abbedungen werden.

(6) Wird ein auf bestimmte Zeit geschlossener Verwaltungsvertrag nach Ablauf der Vertragsdauer stillschweigend verlängert (§ 863 ABGB), so gilt dies als Verlängerung auf unbestimmte Zeit.

Eigentümervertreter

§ 22 (1) Die Eigentümergemeinschaft kann aus dem Kreis der Wohnungseigentümer eine natürliche Person mit deren Zustimmung zum Eigentümervertreter bestellen. Der Eigentümervertreter vertritt die Eigentümergemeinschaft gegenüber dem bestellten Verwalter, soweit dieser die Belange der Gemeinschaft wegen widerstreitender eigener Interessen – wie etwa im Fall einer gerichtlichen oder außergerichtlichen Auseinandersetzung zwischen ihm und der Gemeinschaft – nicht ausreichend wahrnehmen kann, sowie in dem von der Interessenkollision betroffenen Geschäftsbereich auch gegenüber Dritten. Die Funktion des Eigentümervertreters endet spätestens zwei Jahre nach seiner Bestellung; eine Wiederbestellung ist jedoch zulässig.

(2) Der Eigentümervertreter hat Weisungen der Mehrheit der Wohnungseigentümer zu befolgen, soweit diese nicht gesetzwidrig sind. Im Rahmen der Vertretung der Eigentümergemeinschaft ist er auch zur Bestellung eines berufsmäßigen Parteienvertreters befugt. Für die Ersichtlichmachung des Eigentümervertreters im Grundbuch und deren Löschung gelten § 19 zweiter Satz und § 21 Abs. 4 entsprechend.

Vorläufiger Verwalter

§ 23 Ist kein Verwalter bestellt, so kann sowohl ein Wohnungseigentümer als auch ein Dritter, der ein berechtigtes Interesse an einer wirksamen Vertretung der Eigentümergemeinschaft hat, die gerichtliche Bestellung eines vorläufigen Verwalters beantragen. Bis zu dieser Entscheidung gilt der im Grundbuch erstgenannte Wohnungseigentümer als Zustellbevollmächtigter. Die Vertretungsbefugnis des vorläufigen Verwalters endet mit der Bestellung eines Verwalters durch die Gemeinschaft.

Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft

§ 24 (1) Zur Willensbildung in der Eigentümergemeinschaft dient vornehmlich

die Eigentümerversammlung, doch können Beschlüsse auch – allenfalls ergänzend zu den in einer Eigentümerversammlung abgegebenen Erklärungen – auf andere Weise, etwa auf schriftlichem Weg, zustande kommen. Ein Beschluss ist – mit der sich aus Abs. 6 ergebenden Einschränkung – erst wirksam, nachdem allen Wohnungseigentümern Gelegenheit zur Äußerung gegeben worden ist; bis dahin ist ein Wohnungseigentümer an seine bereits abgegebene Erklärung nicht gebunden.

(2) Die Wohnungseigentümer können ihr Äußerungs- und Stimmrecht entweder persönlich oder durch einen Vertreter ausüben. Weist der für den Wohnungseigentümer Einschreitende seine Vertretungsbefugnis nicht durch eine darauf gerichtete, höchstens drei Jahre alte, schriftliche Vollmacht oder durch eine dieses Einschreiten umfassende Vorsorgevollmacht gemäß § 284 f ABGB nach, so ist sein Handeln nur wirksam, wenn es vom Wohnungseigentümer nachträglich binnen 14 Tagen schriftlich genehmigt wird.

(3) Ist Gegenstand der beabsichtigten Beschlussfassung ein Rechtsgeschäft, Rechtsverhältnis oder Rechtsstreit mit einem Wohnungseigentümer oder mit einer Person, mit der dieser durch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis verbunden ist, so steht diesem Wohnungseigentümer kein Stimmrecht zu.

(4) Die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer richtet sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile. Bei Stimmengleichheit kann jeder Wohnungseigentümer die nach pflichtgemäßem Ermessen zu treffende Entscheidung des Gerichts beantragen.

(5) Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft sind jedem Wohnungseigentümer sowohl durch Anschlag an einer für alle Wohnungseigentümer deutlich sichtbaren Stelle des Hauses (bei mehreren Häusern oder mehreren Stiegenhäusern an einer entsprechenden Mehrzahl solcher Stellen) als auch durch Übersendung schriftlich zur Kenntnis zu bringen. Eine Übersendung an den Wohnungseigentümer einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit hat an die Anschrift seines Wohnungseigentumsobjekts oder an eine andere von ihm bekannt gegebene inländische Zustellanschrift zu erfolgen. Eine Übersendung an den Wohnungseigentümer eines Abstellplatzes für Kraftfahrzeuge hat an eine von ihm bekannt zu gebende inländische Zustellanschrift zu erfolgen. Dem übersendeten Beschluss ist ein Hinweis darauf beizufügen, dass für den Beginn der Frist zur Anfechtung des Beschlusses dessen Anschlag im Haus maßgeblich ist; zugleich ist der Tag des Anschlags und das sich daraus ergebende Ende der Frist bekannt zu geben. Jeder Wohnungseigentümer kann verlangen, dass die Übersendung von Beschlüssen an ihn nicht auf dem Postweg, sondern durch elektronische Übermittlung geschieht.

(6) Jeder Wohnungseigentümer kann innerhalb eines Monats ab Anschlag eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft entsprechend Abs. 5 mit einem

gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag verlangen, dass die Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses wegen formeller Mängel, Gesetzwidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit gerichtlich festgestellt wird. Beschlüsse in Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung können überdies nach § 29 angefochten werden.

(7) Die den Wohnungseigentümern zustehenden Befugnisse zur Mitwirkung an der Entscheidungsfindung in der Eigentümergemeinschaft (Äußerungs- und Stimmrecht sowie Minderheitsrechte bei der Willensbildung der Eigentümergemeinschaft) können nicht vertraglich abbedungen werden.

Eigentümerversammlung

§ 25 (1) Soweit nichts anderes vereinbart oder mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der Anteile beschlossen wird, hat der Verwalter alle zwei Jahre eine Eigentümerversammlung einzuberufen. Tag und Zeitpunkt der Eigentümerversammlung sind so zu wählen, dass voraussichtlich möglichst viele Wohnungseigentümer daran teilnehmen können. Darüber hinaus können mindestens drei Wohnungseigentümer, die zusammen mindestens ein Viertel der Anteile haben, vom Verwalter schriftlich unter Angabe eines wichtigen Grundes dafür die Einberufung der Eigentümerversammlung verlangen. Das Recht jedes Wohnungseigentümers, auf das Zustandekommen einer Eigentümerversammlung auch ohne Tätigwerden des Verwalters hinzuwirken, bleibt davon unberührt.

(2) Die Einberufung der Eigentümerversammlung und die dabei zur Beschlussfassung anstehenden Gegenstände sind jedem Wohnungseigentümer mindestens zwei Wochen vor dem Versammlungstermin schriftlich auf die in § 24 Abs. 5 beschriebene Weise zur Kenntnis zu bringen.

(3) Der Verwalter hat über die Teilnehmer an und über das Geschehen bei der Eigentümerversammlung, insbesondere über die Ergebnisse von Abstimmungen und gefasste Beschlüsse, eine Niederschrift aufzunehmen und jedem Wohnungseigentümer auf die in § 24 Abs. 5 beschriebene Weise zur Kenntnis zu bringen. Hat eine Abstimmung keine Mehrheit der Miteigentumsanteile für oder gegen einen Vorschlag ergeben, so hat der Verwalter zur Herbeiführung eines Beschlusses die bei der Versammlung nicht erschienenen und auch nicht rechtswirksam vertretenen Wohnungseigentümer zugleich mit der Bekanntmachung der Niederschrift aufzufordern, sich zu dieser Frage ihm gegenüber innerhalb einer zu bestimmenden Frist zu äußern.

Gemeinschaftsordnung

§ 26 (1) Sämtliche Wohnungseigentümer können eine Vereinbarung über die Einrichtung bestimmter Funktionen innerhalb der Eigentümergemeinschaft oder über die Willensbildung treffen. Eine solche Vereinbarung ist rechtswirk-

sam, wenn sie schriftlich geschlossen wird und soweit sie nicht zwingenden Grundsätzen dieses Bundesgesetzes widerspricht. Die mit einer solchen Funktion betrauten Wohnungseigentümer können nicht mit Vertretungsbefugnis ausgestattet werden.

(2) Die Gemeinschaftsordnung wird durch den Wechsel eines Wohnungseigentümers nicht berührt. Sie ist, sofern die Unterschrift auch nur eines Wohnungseigentümers öffentlich beglaubigt ist, auf Antrag dieses oder eines anderen Wohnungseigentümers im Grundbuch ersichtlich zu machen.

Gesetzliches Vorzugspfandrecht

§ 27 (1) An jedem Miteigentumsanteil besteht in dem durch § 216 Abs. 1 Z 3 der Exekutionsordnung bestimmten Ausmaß ein gesetzliches Vorzugspfandrecht zu Gunsten

1. der Forderungen der Eigentümergemeinschaft gegen den Eigentümer des Anteils und

2. der Rückgriffsforderungen eines anderen Wohnungseigentümers

a) aus der Inanspruchnahme von dessen Haftung nach § 18 Abs. 4 zweiter Satz,

b) aus dessen Zahlung auf Verbindlichkeiten des Eigentümers des Anteils, die mit der Verwaltung der Liegenschaft zusammenhängen, oder

c) aus dessen Zahlung auf Verbindlichkeiten, die mit der Verwaltung der Liegenschaft zusammenhängen und für die dieser mit den übrigen Wohnungseigentümern zur ungeteilten Hand haftet.

(2) Das Vorzugspfandrecht kommt dem Forderungsberechtigten nur zu, wenn er die Forderung samt dem Pfandrecht innerhalb von sechs Monaten mit Klage geltend macht und die Anmerkung der Klage im Grundbuch beim Miteigentumsanteil des Beklagten beantragt.

(3) Die durch das Vorzugspfandrecht besicherte Forderung ist im Fall einer Zwangsversteigerung des Miteigentumsanteils durch Barzahlung zu berichtigen, soweit sie in der Verteilungsmasse (§ 215 der Exekutionsordnung) Deckung findet, ansonsten aber vom Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen.

7. Abschnitt

Verwaltung der Liegenschaft

Ordentliche Verwaltung

§ 28 (1) In Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft entscheidet – unbeschadet der Rechte des einzelnen Wohnungseigentümers nach

§ 30 – die Mehrheit der Wohnungseigentümer. Zu diesen Angelegenheiten gehören insbesondere:

1. die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft im Sinne des § 3 MRG, einschließlich der baulichen Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen, und der Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt,

2. die Bildung einer angemessenen Rücklage (§ 31),

3. die Aufnahme eines Darlehens zur Deckung der durch die Rücklage nicht gedeckten Kosten einer in längeren als einjährigen Abständen wiederkehrenden Arbeit zur ordnungsgemäßen Erhaltung,

4. die angemessene Versicherung der Liegenschaft,

5. die Bestellung des Verwalters und die Auflösung des Verwaltungsvertrags,

6. die Bestellung und Abberufung eines Eigentümervertreters,

7. die Erlassung und Änderung der Hausordnung,

8. die Vermietung der verfügbaren allgemeinen, aber einer abgesonderten Benützung zugänglichen Teile der Liegenschaft, an eine Person, die nicht Wohnungseigentümer ist,

9. die Aufkündigung der nach Z 8 geschlossenen Mietverträge und

10. die Erstellung und Vorrätighaltung eines Energieausweises nach § 2 Z 3 EAVG für das gesamte Gebäude.

(2) Die Eigentümergemeinschaft kann ungeachtet anderer gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen Mietverträge über nicht im Wohnungseigentum stehende Abstellplätze für Kraftfahrzeuge unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten kündigen, sobald bei einer Person, der Wohnungseigentum an einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit der Liegenschaft zukommt, ein Bedarf nach einem Abstellplatz entsteht. Bei einem Mietvertrag mit einem Wohnungseigentümer gilt dies nur dann, soweit dieser mehr als einen Abstellplatz gemietet hat und der Bedarf des anderen Wohnungseigentümers bei Abwägung der beiderseitigen Interessen schwerer wiegt.

Außerordentliche Verwaltung

§ 29 (1) Über Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die über die in § 28 genannten Angelegenheiten hinausgehen, wie etwa nützliche Verbesserungen oder sonstige über die Erhaltung hinausgehende bauliche Veränderungen, entscheidet die Mehrheit der Wohnungseigentümer, doch kann jeder der Überstimmten mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag die gerichtliche Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses verlangen. Die Antragsfrist beträgt drei Monate, bei unterbliebener Verständigung des Wohnungseigentümers von der beabsichtigten Beschlussfassung und von ihrem Gegenstand (§ 25 Abs. 2) hingegen sechs Monate und beginnt mit dem

Anschlag des Beschlusses im Haus gemäß § 24 Abs. 5.

(2) Das Gericht hat den Mehrheitsbeschluss aufzuheben, wenn

1. die Veränderung den Antragsteller übermäßig beeinträchtigen würde oder

2. die Kosten der Veränderung – unter Berücksichtigung auch der in absehbarer Zeit anfallenden Erhaltungsarbeiten – nicht aus der Rücklage gedeckt werden könnten.

(3) Eine Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses aus dem Grund des Abs. 2 Z 2 hat nicht stattzufinden, wenn der nicht gedeckte Kostenanteil von der beschließenden Mehrheit getragen wird oder wenn es sich um eine Verbesserung handelt, die auch unter Berücksichtigung der fehlenden Kostendeckung in der Rücklage allen Wohnungseigentümern eindeutig zum Vorteil gereicht.

(4) Würde die Veränderung nur zu einer Beeinträchtigung des Antragstellers führen, die finanziell ausgeglichen werden kann, so hat das Gericht auszusprechen, dass die Veränderung nur gegen Entrichtung einer ziffernmäßig festzusetzenden angemessenen Entschädigung vorgenommen werden darf.

(5) Im Übrigen gelten für Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung die §§ 834 und 835 ABGB.

(6) Unbeschadet seiner unbeschränkbaren Vertretungsbefugnis (§ 20 Abs. 1) darf der Verwalter Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung nur auf Grund eines Beschlusses nach Abs. 1 durchführen.

Minderheitsrechte und Anzeigepflicht des einzelnen Wohnungseigentümers

§ 30 (1) Jeder Wohnungseigentümer kann – über die Rechte zur Anfechtung von Beschlüssen nach § 24 Abs. 6 und § 29 hinaus – mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer, im Fall der Z 5 aber gegen den Verwalter zu richtenden Antrag die Entscheidung des Gerichts darüber verlangen, dass

1. Arbeiten im Sinne des § 28 Abs. 1 Z 1 binnen einer angemessenen Frist durchgeführt werden,

2. eine angemessene Rücklage gebildet oder der bereits festgelegte Beitrag zur Bildung der Rücklage angemessen erhöht oder gemindert wird,

3. ihm die Entrichtung des auf ihn entfallenden Teils der durch die Rücklage nicht gedeckten Kosten einer in längeren als einjährigen Abständen wiederkehrenden Erhaltungsarbeit in angemessenen, den Verteilungszeitraum von zehn Jahren nicht übersteigenden Monatsraten gegen Zahlung der ortsüblichen Hypothekarzinsen gestattet wird, soweit ihm die sofortige Entrichtung des auf ihn entfallenden Teilbetrags der Erhaltungsarbeit unmöglich oder unzumutbar ist,

4. eine angemessene Feuerversicherung und Haftpflichtversicherung abgeschlossen wird,

5. dem Verwalter bei Verstößen gegen § 20 Abs. 2 bis 7 die Einhaltung dieser

Pflichten aufgetragen oder der Verwaltungsvertrag wegen grober Verletzung der Pflichten des Verwalters aufgelöst wird (§ 21 Abs. 3),

6. ein Verwalter (§§ 19 ff.) oder ein vorläufiger Verwalter (§ 23) bestellt wird,

7. jene Bestimmungen der Hausordnung aufgehoben oder geändert werden, die seine schutzwürdigen Interessen verletzen oder ihm bei billigem Ermessen unzumutbar sind,

8. die Unwirksamkeit jener Bestimmungen einer Gemeinschaftsordnung festgestellt wird, die § 26 widersprechen, und

9. sofern er Wohnungseigentümer einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit ist – ein nach § 28 Abs. 1 Z 8 über einen Kraftfahrzeug-Abstellplatz geschlossener Mietvertrag wegen eines bei ihm vorliegenden Bedarfs gekündigt wird.

(2) Wenn ein einzelner Wohnungseigentümer die Mehrheit der Miteigentumsanteile hat und zum unverhältnismäßigen Nachteil eines anderen Wohnungseigentümers Maßnahmen trifft oder unterlässt beziehungsweise dem Verwalter aufträgt oder untersagt, kann der andere dagegen mit einem gegen den Mehrheitseigentümer zu richtenden Antrag – im Fall einer bereits getroffenen oder aufgetragenen Maßnahme innerhalb von drei Monaten ab deren Erkennbarkeit – das Gericht anrufen, auch wenn es sich nur um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung (§ 28 Abs. 1) handelt. Das Gericht kann dem Mehrheitseigentümer die Unterlassung beabsichtigter, die Rücknahme bereits getroffener oder die Durchführung verabsäumter Maßnahmen auftragen. Der Anteilsmehrheit eines einzelnen Wohnungseigentümers ist es gleichzuhalten, wenn die Mehrheit der Miteigentumsanteile im Eigentum mehrerer Personen steht, die miteinander durch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis verbunden sind.

(3) Jeder Wohnungseigentümer hat Schäden an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft und ernste Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt bei sonstiger Schadenersatzpflicht ohne Verzug dem Verwalter oder dem vorläufigen Verwalter anzuzeigen, sofern dieser nicht bereits Kenntnis von dem Schaden hat. Bei Gefahr im Verzug darf jeder Wohnungseigentümer auch ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer die zur Abwehr notwendigen Maßnahmen treffen.

Rücklage

§ 31 (1) Die Wohnungseigentümer haben eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen (§ 32) zu bilden. Bei der Festlegung der Beiträge zur Bildung der Rücklage ist auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen Bedacht zu nehmen.

(2) Die Rücklage ist für die Deckung von Aufwendungen zu verwenden. Sie

ist entweder auf einem für jeden Wohnungseigentümer einsehbaren Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft oder auf einem ebenso einsehbaren Anderkonto fruchtbringend anzulegen.

(3) Bei Beendigung eines Verwaltungsvertrags hat der Verwalter ohne Verzug über die Rücklage Rechnung zu legen und den Überschuss an den neuen Verwalter oder bei Fehlen eines solchen an die Eigentümergemeinschaft herauszugeben. Wird der Verwaltungsvertrag durch das Gericht aufgelöst, so ist dem Verwalter die Herausgabe des festgestellten Überschusses binnen 14 Tagen bei Zwangsvollstreckung aufzutragen.

(4) Für abweichende Abrechnungseinheiten und gesondert abzurechnende Anlagen (§ 32 Abs. 6) können gesonderte Rücklagen gebildet werden.

Aufteilung der Aufwendungen

§ 32 (1) Die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage sind von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile bei Ende der Abrechnungsperiode zu tragen. Besteht aber ein vor Wohnungseigentumsbegründung über ein wohnungseigentumstaugliches Objekt geschlossener Hauptmiet- oder Nutzungsvertrag (§ 1 Abs. 1 MRG, § 13 WGG) nach diesem Zeitpunkt weiter, so sind – soweit nichts anderes rechtswirksam vereinbart ist – nur die Beiträge zur Rücklage sowie die Kosten für die Erhaltung und Verbesserung nach der Regelung des ersten Satzes, die übrigen Aufwendungen jedoch nach dem Aufteilungsschlüssel zu tragen, der für das vor Wohnungseigentumsbegründung eingegangene Hauptmiet- oder Nutzungsverhältnis maßgeblich ist; hinsichtlich der diesem Aufteilungsschlüssel unterliegenden Aufwendungen kann jeder Wohnungseigentümer eine Überprüfung der Aufteilung gemäß § 37 MRG beziehungsweise § 22 WGG beantragen.

(2) Sämtliche Wohnungseigentümer können einen von der Regelung des Abs. 1 abweichenden Aufteilungsschlüssel oder eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit festlegen; für die nur diese abweichende Abrechnungseinheit betreffenden Angelegenheiten kann auch eine von der Liegenschaft abweichende Abstimmungseinheit festgelegt werden. Solche Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform; sie werden frühestens für die ihrem Abschluss nachfolgende Abrechnungsperiode wirksam.

(3) Wenn einzelne Aufwendungen vom Verbrauch abhängig sind und die Anteile der Wohnungseigentumsobjekte am Gesamtverbrauch mit wirtschaftlich vernünftigem Kostenaufwand durch Messvorrichtungen ermittelt werden können, können die Wohnungseigentümer mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der Anteile eine Aufteilung dieser Aufwendungen nach den Verbrauchsanteilen festlegen; dieser Beschluss wird frühestens für die ihm nachfolgende Abrechnungsperiode wirksam. Bei Vorliegen eines solchen Beschlusses hat jeder

Wohnungseigentümer die Erfassung der Verbrauchsanteile in seinem Objekt zu dulden. Konnten trotz zumutbarer Bemühungen Verbrauchsanteile nicht erfasst werden, so sind sie, sofern dies dem Stand der Technik entspricht, durch rechnerische Verfahren zu ermitteln; die Nutzfläche, für die auf diese Weise die Verbrauchsanteile ermittelt werden, darf 20 vH nicht übersteigen. Der Teil der Aufwendungen, der dem auf die allgemeinen Teile der Liegenschaft entfallenden Verbrauchsanteil zuzuordnen ist, ist nach dem Schlüssel des Abs. 1 aufzuteilen.

(4) Können bei Gemeinschaftsanlagen die Energiekosten den Benützern zugeordnet werden, so kann die Mehrheit der Wohnungseigentümer festlegen, dass diese Energiekosten in pauschalierter Form (zum Beispiel durch Münzautomaten) von den Benützern eingehoben werden. Diese Entgelte sind in der Abrechnung als Einnahmen auszuweisen.

(5) Das Gericht kann bei einer wesentlichen Änderung der Nutzungsmöglichkeit seit einer Vereinbarung nach Abs. 2 oder bei erheblich unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten den Aufteilungsschlüssel auf Antrag eines Wohnungseigentümers nach billigem Ermessen neu festsetzen. Eine solche Festsetzung ist ab der der Antragstellung nachfolgenden Abrechnungsperiode wirksam.

(6) Das Gericht kann auf Antrag eines Wohnungseigentümers eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit festsetzen, wenn auf der Liegenschaft mehr als fünfzig Wohnungseigentumsobjekte oder eine gesondert abzurechnende Anlage, wie etwa eine Waschküche, ein Personenaufzug oder eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage, vorhanden sind. Eine solche Festsetzung ist ab der der Antragstellung nachfolgenden Abrechnungsperiode wirksam. Mit der Festsetzung einer abweichenden Abrechnungseinheit kann auch die Einrichtung einer von der Liegenschaft abweichenden Abstimmungseinheit für die nur diese Abrechnungseinheit betreffenden Angelegenheiten verbunden werden.

(7) Durch den Wechsel eines Wohnungseigentümers werden der Aufteilungsschlüssel, die Abrechnungseinheit und die Abstimmungseinheit nicht berührt.

(8) Von der Regelung des Abs. 1 abweichende Aufteilungsschlüssel sowie von der Liegenschaft abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten sind bei Festsetzung durch das Gericht von Amts wegen, sonst, sofern die Unterschrift auch nur eines Wohnungseigentümers öffentlich beglaubigt ist, auf Antrag dieses oder eines anderen Wohnungseigentümers im Grundbuch ersichtlich zu machen.

(9) Mangels anderslautender Vereinbarung sind die den Wohnungseigentümern vorgeschriebenen Vorauszahlungen auf die Aufwendungen für die Liegenschaft am Fünften eines jeden Kalendermonats fällig.

(10) Soweit die Eigentümergemeinschaft ihre Umsätze steuerpflichtig behandelt, hat jeder Wohnungseigentümer die auf sein Wohnungseigentumsobjekt nach der jeweiligen Nutzungsart entfallende Umsatzsteuer zu entrichten.

Verteilung der Erträgnisse

§ 33 (1) Erträgnisse aus Wohnungseigentumsobjekten stehen dem Wohnungseigentümer allein zu.

(2) Erträgnisse aus den allgemeinen Teilen der Liegenschaft stehen allen Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu.

(3) Wenn für die Tragung der Kosten, die für die Errichtung allgemeiner Teile der Liegenschaft anfallen, ein vom Verhältnis der Miteigentumsanteile abweichender Schlüssel vereinbart wird, können sämtliche Wohnungseigentümer festlegen, dass die aus diesen allgemeinen Teilen erzielten Erträgnisse entsprechend diesem Schlüssel verteilt werden, soweit diese Festlegung dem § 38 Abs. 1 nicht widerspricht. Für eine solche Festlegung gilt § 32 Abs. 2 zweiter Satz, 7 und 8 entsprechend. Im Übrigen können die Regelungen der vorstehenden Absätze nicht vertraglich abbedungen werden.

Abrechnung

§ 34 (1) Die Abrechnung ist innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode jedem Wohnungseigentümer an die in § 24 Abs. 5 bestimmte Anschrift zu übermitteln. Sodann ist den Wohnungseigentümern in geeigneter Weise Einsicht in die Belege – bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrucke der Belege – zu gewähren. Wenn ein Wohnungseigentümer dies verlangt, sind für ihn gegen Kostenersatz Kopien (weitere Ausdrucke) der Belege anzufertigen. Der Anspruch der Wohnungseigentümer auf Rechnungslegung verjährt in drei Jahren ab dem Ende der Abrechnungsfrist.

(2) Abrechnungsperiode ist das Kalenderjahr. Eine davon abweichende Abrechnungsperiode kann entweder durch schriftliche Vereinbarung aller Wohnungseigentümer oder auf Antrag eines Wohnungseigentümers aus wichtigen Gründen durch das Gericht festgesetzt werden. Die vereinbarte Festsetzung ist frühestens ab der der Vereinbarung, die gerichtliche ab der der Antragstellung nachfolgenden Abrechnungsperiode wirksam. Durch den Wechsel eines Wohnungseigentümers wird die Abrechnungsperiode nicht berührt. Die abweichende Abrechnungsperiode ist bei Festsetzung durch das Gericht von Amts wegen, sonst, sofern die Unterschrift auch nur eines Wohnungseigentümers öffentlich beglaubigt ist, auf Antrag dieses oder eines anderen Wohnungseigentümers im Grundbuch ersichtlich zu machen.

(3) Wird die Abrechnung nicht gehörig gelegt oder die Einsicht in die Belege nicht gewährt oder werden die verlangten Kopien oder Ausdrucke der Belege trotz Kostenerlags nicht angefertigt, so ist der Verwalter auf Antrag eines Wohnungseigentümers vom Gericht unter Androhung einer Geldstrafe bis zu 6000 Euro dazu zu verhalten. Die Geldstrafe ist zu verhängen, wenn dem Auftrag ungerechtfertigterweise nicht entsprochen wird; eine solche Geldstrafe kann

auch wiederholt verhängt werden. Besteht der Mangel der Abrechnung nur in einer inhaltlichen Unrichtigkeit, so hat sich die gerichtliche Entscheidung auf die Feststellung der Unrichtigkeit sowie des sich aus der Richtigstellung ergebenden Überschuss- oder Fehlbetrags zu beschränken.

(4) Soweit nichts anderes vereinbart oder beschlossen wird, ist ein sich aus der Abrechnung zu Gunsten eines Wohnungseigentümers ergebender Überschussbetrag auf dessen künftige Vorauszahlungen auf die Aufwendungen für die Liegenschaft gutzuschreiben. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten eines Wohnungseigentümers, so hat dieser den Fehlbetrag innerhalb von zwei Monaten ab der Rechnungslegung nachzuzahlen. Im Fall des Wechsels eines Wohnungseigentümers ist derjenige zur Nachzahlung verpflichtet, der im Zeitpunkt von deren Fälligkeit Wohnungseigentümer ist.

(5) Der Bundesminister für Justiz kann durch Verordnung ÖNORMEN bezeichnen, die in besonderem Maß als Grund- und Vorlage für eine ordentliche Abrechnung geeignet sind.

8. Abschnitt

Beendigung von Wohnungs- und Miteigentum

Erlöschen des Wohnungseigentums; Aufhebung der Gemeinschaft des Eigentums

§ 35 (1) Das Wohnungseigentum erlischt durch den Untergang des Gegenstands des Wohnungseigentums oder durch die Einverleibung der Löschung auf Grund eines Verzichts des Wohnungseigentümers; die Einverleibung der Löschung auf Grund eines Verzichts bedarf der Zustimmung der Wohnungseigentümer und der Buchberechtigten, deren Rechte den Mindestanteil belasten.

(2) Die Gemeinschaft des Eigentums an der Liegenschaft kann erst aufgehoben werden, nachdem das auf der Liegenschaft erworbene Wohnungseigentum erloschen ist.

Ausschließung von Wohnungseigentümern

§ 36 (1) Ein Wohnungseigentümer ist auf Klage der Mehrheit der übrigen Wohnungseigentümer aus der Gemeinschaft auszuschließen, wenn er

1. seinen Pflichten aus der Gemeinschaft nicht nachkommt, insbesondere die ihm obliegenden Zahlungen auch nicht bis zum Schluss der dem erstinstanzlichen Urteil vorangehenden Verhandlung leistet,

2. von seinem Wohnungseigentumsobjekt oder den allgemeinen Teilen der

Liegenschaft einen die Interessen der übrigen Wohnungseigentümer empfindlich schädigenden Gebrauch macht oder

3. durch sein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten den Mitbewohnern das Zusammenwohnen verleidet oder sich gegenüber einem Wohnungseigentümer oder einer im Haus wohnenden Person einer strafbaren Handlung gegen das Eigentum, die Sittlichkeit oder die körperliche Sicherheit schuldig macht, sofern es sich nicht um den Umständen nach geringfügige Fälle handelt.

(2) Ist im Fall des Abs. 1 Z 1 strittig, welche Zahlungen der beklagte Wohnungseigentümer zu leisten hat, so ist darüber abgesondert zu verhandeln und mit Beschluss zu entscheiden. Zahlt der beklagte Wohnungseigentümer vor Schluss der dem erstinstanzlichen Urteil vorangehenden Verhandlung den geschuldeten Betrag, so ist die Klage abzuweisen; der beklagte Wohnungseigentümer hat jedoch die Kosten des Verfahrens zu ersetzen, soweit ihn ohne Zahlung eine Kostenersatzpflicht getroffen hätte.

(3) In den Fällen des Abs. 1 Z 2 und 3 steht dem Verhalten des auszuschließenden Wohnungseigentümers das Verhalten seines Ehegatten und der anderen mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen sowie der Personen gleich, die sein Wohnungseigentumsobjekt oder die von ihm sonst benützten allgemeinen Teile der Liegenschaft mit seiner Zustimmung oder Duldung benützen, sofern er es unterlässt, die ihm mögliche Abhilfe zu schaffen.

(4) Die Ausschlussklage ist im Grundbuch anzumerken; diese Anmerkung hat die Rechtsfolge des § 61 Abs. 2 GBG 1955. Nach Ablauf von drei Monaten nach dem Eintritt der Rechtskraft des Urteils kann auf Antrag eines Wohnungseigentümers die Versteigerung des Miteigentumsanteils und des damit verbundenen Wohnungseigentums nach den Bestimmungen der Exekutionsordnung über die Zwangsversteigerung durchgeführt werden.

(5) Findet ein durch ein Verhalten nach Abs. 1 Z 2 oder 3 unmittelbar beeinträchtigter Wohnungseigentümer, der für dieses Verhalten keinen Anlass gegeben hat, nicht die Unterstützung der Mehrheit zur Ausschließung des Wohnungseigentümers, der das Verhalten an den Tag gelegt oder zu vertreten (Abs. 3) hat, so kann der beeinträchtigte Wohnungseigentümer den betreffenden Wohnungseigentümer auf Unterlassung dieses Verhaltens klagen. Wird das Verhalten trotz eines der Klage stattgebenden Urteils und einer darauf gegründeten Zwangsvollstreckung beharrlich fortgesetzt, so steht sodann die Klage auf Ausschließung auch dem beeinträchtigten Wohnungseigentümer zu.

(6) In den Fällen des Abs. 1 Z 2 und 3 sind Personen, die mit dem auszuschließenden Wohnungseigentümer durch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis verbunden sind, bei der Versteigerung des Miteigentumsanteils vom Bieten ausgeschlossen (§ 180 der Exekutionsordnung).

9. Abschnitt

Schutz des Wohnungseigentumsbewerbers

Annahmeverbot; Ansprüche des Wohnungseigentumsbewerbers

§ 37 (1) Vor Eintragung der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum (§ 40 Abs. 2) werden die mit dem Wohnungseigentumsbewerber vereinbarten Zahlungen nicht fällig; der Wohnungseigentumsorganisator darf sie vor Fälligkeit weder fordern noch annehmen. Der Wohnungseigentumsbewerber kann alle Zahlungen, die entgegen diesem Verbot angenommen wurden, zurückfordern. Der Wohnungseigentumsorganisator hat die angenommenen Beträge ab dem Zahlungstag mit einem den jeweiligen Basiszinssatz (§ 1 Abs. 1 1. Euro-JuBeG) um sechs Prozentpunkte übersteigenden Zinssatz zu verzinsen.

(2) Hat der Wohnungseigentumsbewerber einem der Wohnungseigentumsorganisatoren die zahlenmäßig bestimmt vereinbarten, bis zur Vollendung der Bauführung zu entrichtenden Beträge an Grund-, Bau- und sonstigen Kosten bezahlt, so hat er gegen den verfügungsberechtigten Wohnungseigentumsorganisator den Anspruch,

1. dass ihm das zugesagte wohnungseigentumstaugliche Objekt zur Nutzung übergeben wird, sobald es beziehbar ist, und

2. dass nach Vollendung der Bauführung am Haus, in dem sich das zugesagte wohnungseigentumstaugliche Objekt befindet, ohne Verzug die für die Einverleibung seines Eigentumsrechts am Mindestanteil und für die – allenfalls noch durchzuführende – Begründung von Wohnungseigentum an allen dafür gewidmeten wohnungseigentumstauglichen Objekten erforderlichen Urkunden errichtet und Anträge gestellt werden.

(3) Überdies haben die Wohnungseigentumsorganisatoren

1. vor oder mit der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums dem Wohnungseigentumsbewerber bestimmt zu erklären, ob ein Nutzwertgutachten (§ 9 Abs. 1) oder eine Entscheidung über die gerichtliche Nutzwertfestsetzung (§ 9 Abs. 2) vorliegt und welches Verhältnis sich daraus zur Summe der Nutzwerte aller wohnungseigentumstauglichen Objekte der Liegenschaft ergibt,

2. den Wohnungseigentumsbewerber in allen Verfahren zur gerichtlichen Nutzwertfestsetzung zu benennen und

3. die Miteigentümer und die Wohnungseigentumsbewerber, die noch nicht Miteigentümer sind, ohne Verzug von der Vollendung der Bauführung zu verständigen.

(4) Vor oder mit der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums an Teilen eines Hauses, dessen Baubewilligung zum Zeitpunkt der Zusage älter als 20 Jahre ist, haben die Wohnungseigentumsorganisatoren dem Wohnungsei-

gentumsbewerber ein Gutachten eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers oder eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Hochbauwesen über den Bauzustand der allgemeinen Teile des Hauses, insbesondere über in absehbarer Zeit notwendig werdende Erhaltungsarbeiten, zu übergeben. Das Gutachten darf zum Zeitpunkt der Zusage nicht älter als ein Jahr sein und ist in den Kaufvertrag über den Liegenschaftsanteil, an dem Wohnungseigentum erworben werden soll, einzubeziehen; mit seiner Einbeziehung gilt der darin beschriebene Bauzustand als bedungene Eigenschaft (§ 922 Abs. 1 ABGB). Wird in den Kaufvertrag kein solches Gutachten einbezogen, so gilt ein Erhaltungszustand des Hauses als vereinbart, der in den nächsten zehn Jahren keine größeren Erhaltungsarbeiten erfordert.

(5) Sobald eine Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums im Grundbuch angemerkt ist und zumindest ein Wohnungseigentumsbewerber Miteigentum erworben hat, gelten für die Verwaltung der Liegenschaft und die Rechte der Miteigentümer die §§ 16 bis 34, 36 und 52. Ein Wohnungseigentumsbewerber, der noch nicht Miteigentümer, zu dessen Gunsten aber eine solche Zusage angemerkt ist, hat ab Bezug des wohnungseigentumstauglichen Objekts die Rechte nach § 16 und § 52 Abs. 1 Z 2 sowie den Anspruch auf Rechnungslegung gemäß § 34. Weiters hat ein solcher Wohnungseigentumsbewerber ab dem Zeitpunkt, zu dem sein späterer Miteigentumsanteil – insbesondere durch ein bereits vorliegendes Nutzwertgutachten – bekannt ist, die Rechte eines Miteigentümers, sofern zumindest ein anderer Wohnungseigentumsbewerber bereits Miteigentum erworben hat.

(6) Die Regelungen der vorstehenden Absätze können nicht vertraglich abbedungen werden.

Rechtsunwirksame Vereinbarungen

§ 38 (1) Rechtsunwirksam sind Vereinbarungen oder Vorbehalte, die geeignet sind, die dem Wohnungseigentumsbewerber oder Wohnungseigentümer zustehenden Nutzungs- oder Verfügungsrechte aufzuheben oder unbillig zu beschränken, wie insbesondere

1. von Wohnungseigentumsorganisatoren vereinbarte Mietverträge oder Nutzungsvorbehalte über Teile der Liegenschaft, die sich nur als Zubehörobjekte im Sinn des § 2 Abs. 3 eignen oder an denen Wohnungseigentum nicht bestehen kann (§ 3 Abs. 3),

2. Vereinbarungen oder Vorbehalte über die Vergabe oder Durchführung von künftigen Instandhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten oder Vermittlungsaufträge jeder Art,

3. Vereinbarungen über Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte,

4. Vereinbarungen über Beschränkungen der nach den §§ 918 bis 924, 932,

933, 933a und 934 ABGB zustehenden Rechte oder

5. Vereinbarungen über Konventionalstrafen oder Reugelder.

(2) Die Rechtsunwirksamkeit erstreckt sich auch auf den daraus begünstigten Dritten, es sei denn, dass ihm die Absicht, auf der Liegenschaft Wohnungseigentum zu begründen, weder bekannt war noch bekannt sein musste.

Rücktritt des Wohnungseigentumsorganisators

§ 39 Macht der Wohnungseigentumsorganisator seinen Rücktritt wegen Zahlungsverzugs mit Klage geltend und ist die Höhe der vom Wohnungseigentumsbewerber oder Wohnungseigentümer noch zu leistenden Zahlungen strittig, so ist darüber abgesondert zu verhandeln und mit Beschluss zu entscheiden. Zahlt der Wohnungseigentumsbewerber oder Wohnungseigentümer vor Schluss der dem erstinstanzlichen Urteil vorangehenden Verhandlung den geschuldeten Betrag, so ist die Klage abzuweisen; der Wohnungseigentumsbewerber oder Wohnungseigentümer hat jedoch dem Kläger die Kosten des Verfahrens zu ersetzen, soweit ihn ohne Zahlung eine Kostenersatzpflicht getroffen hätte.

Grundbücherliche Sicherung des Wohnungseigentumsbewerbers

§ 40 (1) Auf Antrag des Liegenschaftseigentümers ist im Grundbuch anzumerken, dass für die Begründung von Wohnungseigentum die Verpfändung bis zu einem bestimmten Betrag vorbehalten wird (Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung).

(2) Auf Antrag des Wohnungseigentumsbewerbers oder des Wohnungseigentumsorganisators ist die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums im Grundbuch anzumerken (Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum). Ist der Wohnungseigentumsorganisator nicht alleiniger Liegenschaftseigentümer, so ist dazu die Zustimmung des alleinigen Eigentümers beziehungsweise aller (anderen) Miteigentümer der Liegenschaft erforderlich; einer öffentlichen Beglaubigung dieser Zustimmungserklärungen bedarf es nicht. In der Anmerkung sind der Wohnungseigentumsbewerber und die Bezeichnung des wohnungseigentumstauglichen Objekts anzuführen. Die Anmerkung kann auf Grund eines Rechtsgeschäfts unter Lebenden oder von Todes wegen mit Rang wahrender Wirkung an den Erwerber des Rechts auf Einräumung des Wohnungseigentums übertragen werden (Anmerkung der Übertragung des Rechts auf Wohnungseigentumseinräumung); diese Anmerkung erfolgt auf Antrag des bisherigen oder des neuen Wohnungseigentumsbewerbers mit Zustimmung des jeweils anderen.

(3) Gleichzeitig mit der erstmaligen Eintragung einer Anmerkung nach Abs. 1 oder 2 sind in der Aufschrift des Gutsbestandsblatts die Worte »Wohnungseigentum in Vorbereitung« einzutragen.

(4) Wird an dem in der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum angeführten wohnungseigentumstauglichen Objekt Wohnungseigentum begründet, so kann der eingetragene Wohnungseigentumsbewerber die Einverleibung seines Eigentums am Mindestanteil und des Wohnungseigentums im Rang dieser Anmerkung auch dann verlangen, wenn die Liegenschaft nach der Anmerkung einem Dritten übertragen oder belastet wurde. § 57 Abs. 1 GBG 1955 ist entsprechend anzuwenden. Von der Löschung sind jedoch folgende Eintragungen ausgenommen:

1. Veräußerungsverbote gemäß § 49 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 oder nach den landesgesetzlichen Vorschriften für die Wohnbauförderung und Wohnhaussanierung,

2. Eintragungen, zu deren Übernahme sich der Wohnungseigentumsbewerber gegenüber dem Liegenschaftseigentümer verpflichtet hat, und

3. Pfandrechte im Rang einer Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung, sofern diese der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum im Rang vorging, bis zum angemerkten Betrag.

(5) Die Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung darf, wenn im Rang danach eine Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum und nach dieser ein Pfandrecht eingetragen ist, nur mit Zustimmung des Pfandgläubigers gelöscht werden. Die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum darf vor den in Abs. 4 genannten Eintragungen nur mit Zustimmung des eingetragenen Wohnungseigentumsbewerbers gelöscht werden.

Zustimmung zur Nachfinanzierung

§ 41 (1) Ist zwischen Wohnungseigentumsorganisator und Wohnungseigentumsbewerber schriftlich vereinbart, dass der Wohnungseigentumsorganisator dem Wohnungseigentumsbewerber Kostensteigerungen (Bau- einschließlich der Finanzierungskosten, jedoch nicht Grundbeschaffungskosten) in Rechnung stellen darf, so ist dieser verpflichtet, einer zusätzlichen Hypothekardarlehensaufnahme zur Finanzierung der Bauvollendung über den bereits eingetragenen oder vorbehaltenen (§ 40 Abs. 1) Pfandbetrag hinaus zuzustimmen. Die Höhe des zusätzlichen Pfandbetrags hat das Gericht in entsprechender Anwendung des § 273 ZPO festzusetzen. Den beiderseitigen Ansprüchen wird durch diese Entscheidung nicht vorgegriffen.

(2) Wenn über das Vermögen des Wohnungseigentumsorganisators ein Insolvenzverfahren eröffnet wurde oder die Voraussetzungen für die Eröffnung eines Konkursverfahrens vorliegen oder ein Insolvenzverfahren nur mangels kostendeckenden Vermögens nicht eröffnet wurde, entscheidet darüber, ob der Aufnahme zusätzlicher Hypothekardarlehen zur Finanzierung der Bauvollendung zugestimmt wird, die nach Köpfen berechnete Mehrheit der Wohnungseigentumsbewerber.

Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum

§ 42 (1) Ist auf einer Liegenschaft zumindest eine Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum (§ 40 Abs. 2) eingetragen oder das Miteigentum an einem Anteil auf Grund eines Vertrags einverleibt, der Anspruch auf eine derartige Anmerkung gibt, so ist auf Antrag des nach § 12 BTVG bestellten Treuhänders im Grundbuch die unbefristete Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum anzumerken. In dieser Anmerkung ist der Treuhänder anzugeben. Der Antragsteller hat seine Bestellung zum Treuhänder durch eine beglaubigte Bestätigung des Bauträgers oder durch einen Gerichtsbeschluss nachzuweisen. Ist der Bauträger nicht Liegenschaftseigentümer (Bauberechtigter), so ist überdies eine beglaubigte Erklärung des Liegenschaftseigentümers (Bauberechtigten) über seine Zustimmung zur Eintragung dieser Anmerkung vorzulegen; in der Zustimmungserklärung muss der Bauträger angegeben sein.

(2) Die Anmerkung hat folgende Rechtswirkungen:

1. Soweit für wohnungseigentumstaugliche Objekte noch keine Wohnungseigentumsbewerber vorhanden sind, übt der Treuhänder die Rechte aus, die Wohnungseigentumsbewerbern nach § 41 Abs. 2 und § 44 zustehen würden.

2. Wohnungseigentumsbewerber können die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum im Rang der Anmerkung der Rangordnung verlangen.

(3) Die Anmerkung kann nur auf Antrag des Treuhänders gelöscht werden.

(4) Im Fall des § 7 Abs. 6 Z 3 BTVG ist anstelle eines Treuhänders der Bauträger, der zugleich Liegenschaftseigentümer (Bauberechtigter) ist, unter den in Abs. 1 erster Satz genannten Voraussetzungen antragsberechtigt. Der Antrag bedarf der Beglaubigung. Der Bauträger hat die Gewährung der Förderung durch Vorlage der schriftlichen Förderungszusicherung (§ 7 Abs. 6 Z 3 lit. a BTVG) nachzuweisen. In der Anmerkung ist das Vorliegen einer öffentlichen Förderung im Sinne des § 7 Abs. 6 Z 3 BTVG anzugeben.

(5) Die Anmerkung nach Abs. 4 hat nur die Rechtswirkung des Abs. 2 Z 2.

(6) Die Anmerkung nach Abs. 4 kann nur auf Antrag des Bauträgers mit einer beglaubigten Zustimmungserklärung jener Wohnungseigentumsbewerber gelöscht werden, für die eine Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum eingetragen ist.

Klage auf Einverleibung des Eigentumsrechts

§ 43 (1) Sind die Wohnungseigentumsorganisatoren mit der Stellung der Anträge oder der Errichtung der Urkunden (§ 37 Abs. 2 Z 2) säumig, so kann der Wohnungseigentumsbewerber den Liegenschaftseigentümer auf die Einwilligung in die Einverleibung seines Eigentums am Mindestanteil und in die Begründung von Wohnungseigentum an allen dafür gewidmeten wohnungseigen-

tumstauglichen Objekten bei dem Bezirksgericht klagen, in dessen Sprengel die Liegenschaft gelegen ist. Ist die Wohnungseigentumsbegründung an allen wohnungseigentumstauglichen Objekten nicht möglich, etwa weil nicht jedem Miteigentümer ein Objekt zugewiesen werden kann, so kann im Urteil über die Klage entgegen der Bestimmung des § 3 Abs. 2 ausnahmsweise die Einverleibung von Wohnungseigentum nur an dem dem Kläger zugesagten Objekt vorgesehen werden.

(2) Sind die für die Bestimmung des Mindestanteils maßgebenden Nutzwerte noch nicht ermittelt oder wird bescheinigt, dass die Voraussetzungen für eine gerichtliche Nutzwertfestsetzung vorliegen, so kann sich der Kläger die bestimmte Angabe des von ihm beanspruchten Mindestanteils bis zur Ermittlung oder Festsetzung der Nutzwerte vorbehalten. In diesem Fall hat das Gericht den Parteien mit Beschluss aufzutragen, einen Ziviltechniker oder Sachverständigen (§ 9 Abs. 1) mit der Erstattung eines Nutzwertgutachtens zu betrauen beziehungsweise die Einleitung des Verfahrens zur gerichtlichen Nutzwertfestsetzung zu beantragen, und zugleich das Verfahren über die Klage zu unterbrechen. Das unterbrochene Verfahren ist nach Vorliegen des Nutzwertgutachtens beziehungsweise nach rechtskräftiger Entscheidung über die gerichtliche Nutzwertfestsetzung auf Antrag wieder aufzunehmen.

(3) Der Kläger kann die Anmerkung der Klage im Grundbuch verlangen. Die Anmerkung hat zur Folge, dass das über die Klage ergehende Urteil auch gegen die Personen wirkt, die erst nach dem Einlangen des Gesuchs um die Streitanmerkung beim Grundbuchsgericht bücherliche Rechte erlangt haben. § 65 GBG 1955 ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass die Einverleibung des Eigentums am Mindestanteil und des Wohnungseigentums im Rang der Streitanmerkung vorzunehmen und alle nach der Streitanmerkung auf dem Mindestanteil vorgenommenen Eintragungen zu löschen sind.

(4) Wenn zu Gunsten des Wohnungseigentumsbewerbers eine Anmerkung nach § 40 Abs. 2 oder eine Streitanmerkung nach Abs. 3 eingetragen ist, hat im Fall der Zwangsversteigerung der Liegenschaft der Ersteher sowie im Fall der Verwertung der Liegenschaft in der Insolvenz des Liegenschaftseigentümers der Ersteher oder Erwerber die dem Wohnungseigentumsbewerber auf Grund dieser Anmerkungen zustehenden Rechte nach Maßgabe des § 150 der Exekutionsordnung zu übernehmen.

(5) Wird auf Grund einer Klage nach Abs. 1 Wohnungseigentum an allen dafür gewidmeten wohnungseigentumstauglichen Objekten begründet, so hindert dies nachfolgende Anmerkungen der Einräumung von Wohnungseigentum (§ 40 Abs. 2) nicht.

Fortsetzung der Bauführung bei Insolvenz

§ 44 Wenn über das Vermögen des Wohnungseigentumsorganisators ein Insolvenzverfahren eröffnet wurde oder die Voraussetzungen für die Eröffnung eines Konkursverfahrens vorliegen oder ein Insolvenzverfahren nur mangels kostendeckenden Vermögens nicht eröffnet wurde, entscheidet darüber, ob das Bauvorhaben von einem anderen Wohnungseigentumsorganisator durchgeführt wird, die nach Köpfen berechnete Mehrheit der Wohnungseigentumsbewerber.

10. Abschnitt

Vorläufiges Wohnungseigentum des Alleineigentümers

Begründung von vorläufigem Wohnungseigentum

§ 45 (1) Der Alleineigentümer einer Liegenschaft kann vorläufiges Wohnungseigentum auf Grundlage einer schriftlichen Errichtungserklärung (Wohnungseigentumsstatut) begründen. Das Wohnungseigentumsstatut tritt dabei an die Stelle des Wohnungseigentumsvertrags.

(2) Das Wohnungseigentumsstatut hat zu enthalten:

1. die Bezeichnung der Liegenschaft,

2. die Bezeichnung der wohnungseigentumstauglichen Objekte, an denen vorläufiges Wohnungseigentum begründet werden soll, nach ihrer Art (Wohnung, sonstige selbständige Räumlichkeit oder Kraftfahrzeug-Abstellplatz) und ihrer Lage,

3. die Erklärung des Alleineigentümers der Liegenschaft, an diesen Objekten vorläufiges Wohnungseigentum begründen zu wollen, und

4. die Nutzflächen und Nutzwerte der wohnungseigentumstauglichen Objekte, an denen vorläufiges Wohnungseigentum begründet werden soll.

(3) Die Begründung von vorläufigem Wohnungseigentum ist nur zulässig, wenn sie sich auf alle wohnungseigentumstauglichen Objekte bezieht, die nach der Widmung des Alleineigentümers als Wohnungseigentumsobjekte vorgesehen sind.

(4) Das vorläufige Wohnungseigentum des Alleineigentümers wird durch die Einverleibung in das Grundbuch begründet; dabei ist in der Aufschrift des Gutsbestandsblatts die Bezeichnung "Vorläufiges Wohnungseigentum" einzutragen. Die Regelungen des § 6 sind mit der Maßgabe anzuwenden, dass anstelle der schriftlichen Vereinbarung der Miteigentümer das Wohnungseigentumsstatut vorzulegen ist.

Wohnungseigentum an einem Abstellplatz für Kraftfahrzeuge

§ 46 Die dreijährige Frist nach § 5 Abs. 2 beginnt im Fall des vorläufigen Wohnungseigentums erst mit dem Erwerb von Miteigentum durch eine vom bisherigen Alleineigentümer verschiedene und mit diesem nicht durch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis verbundene Person.

Ermittlung und gerichtliche Festsetzung der Nutzwerte

§ 47 Die Regelungen der §§ 9 und 10 gelten für das vorläufige Wohnungseigentum mit der Maßgabe, dass das in § 10 Abs. 1 jedem Miteigentümer eingeräumte Antragsrecht dem Alleineigentümer und das in dieser Bestimmung den Wohnungseigentumsbewerbern eingeräumte Antragsrecht den Miteigentumsbewerbern (§ 2 Abs. 6) zukommt. Die einjährige Frist nach § 10 Abs. 2 beginnt vor dem Erwerb von Miteigentum durch eine vom bisherigen Alleineigentümer verschiedene und mit diesem nicht durch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis verbundene Person jedenfalls nicht zu laufen.

Nicht anwendbare Regelungen über das Wohnungseigentum

§ 48 Für das vorläufige Wohnungseigentum des Alleineigentümers gelten insbesondere folgende Regelungen der übrigen Abschnitte dieses Bundesgesetzes nicht:

1. die Bestimmung des § 4 über die Wirkung der Wohnungseigentumsbegründung auf ein bestehendes Mietverhältnis,
2. die Regelungen des 4. Abschnitts über die Eigentümerpartnerschaft,
3. die Regelungen des 6. Abschnitts über die Eigentümergemeinschaft, den Verwalter und das Vorzugspfandrecht,
4. die Regelungen des 7. Abschnitts über die Verwaltung der Liegenschaft,
5. die Bestimmung des § 36 über die Ausschließung von Wohnungseigentümern,
6. die Bestimmung des § 52 über das wohnungseigentumsrechtliche Außerstreitverfahren mit Ausnahme der Regelungen über die Nutzwertfestsetzung.

Rechtsunwirksamkeit von Festlegungen

§ 49 (1) Über die Dauer des vorläufigen Wohnungseigentums hinausreichende Festlegungen des Alleineigentümers der Liegenschaft – auf welche Weise immer sie getroffen werden – über die folgenden Angelegenheiten sind unwirksam, dies insbesondere mit der Rechtsfolge, dass Miteigentumsbewerber und spätere Wohnungseigentümer daran nicht gebunden sind:

1. Benützungsregelung (§ 17),
2. Gemeinschaftsordnung (§ 26),
3. Höhe der Rücklage (§ 31),

4. Versicherung der Liegenschaft (§ 28 Abs. 1 Z 4),

5. Hausordnung (§ 28 Abs. 1 Z 7),

6. Vermietung der allgemeinen Teile der Liegenschaft (§ 28 Abs. 1 Z 8 und 9),

7. Bestellung eines Verwalters und Inhalt des Verwaltungsvertrags (§§ 19, 20, § 28 Abs. 1 Z 5),

8. Aufnahme von Darlehen zur Erhaltung der Liegenschaft (§ 28 Abs. 1 Z 3),

9. abweichende Aufteilungsschlüssel, abweichende Abrechnungseinheiten und abweichende Abstimmungseinheiten (§ 32 Abs. 2),

10. verbrauchsabhängige Abrechnung (§ 32 Abs. 3),

11. benützungsabhängige Einhebung der Energiekosten für Gemeinschaftsanlagen (§ 32 Abs. 4),

12. Verteilung der Erträgnisse (§ 33),

13. Rechnungslegung (§ 34),

14. abweichende Abrechnungsperioden (§ 34 Abs. 2),

15. Vorgangsweise bei Überschüssen und Fehlbeträgen aus der Abrechnung (§ 34 Abs. 4).

(2) Abs. 1 gilt entsprechend für Festlegungen einer Eigentümergemeinschaft, die nur aus dem Wohnungseigentumsorganisator und einer mit diesem durch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis verbundenen Person besteht.

Rechte von Miteigentumsbewerbern

§ 50 Die im 9. und 11. Abschnitt den Wohnungseigentumsbewerbern eingeräumten Rechte kommen bei vorläufigem Wohnungseigentum des Alleineigentümers den Miteigentumsbewerbern zu.

Übergehen in Wohnungseigentum

§ 51 Sobald eine andere Person als der Alleineigentümer Miteigentum an der Liegenschaft erwirbt, geht das vorläufige Wohnungseigentum – unbeschadet der Unwirksamkeit von Festlegungen gemäß § 49 – in Wohnungseigentum über. Jeder Wohnungseigentümer kann die dementsprechende Berichtigung des Grundbuchsstandes beantragen.

11. Abschnitt

Verfahrens- und gebührenrechtliche Bestimmungen

Wohnungseigentumsrechtliches Außerstreitverfahren

§ 52 (1) Über die Anträge in den folgenden Angelegenheiten entscheidet das für Zivilrechtssachen zuständige Bezirksgericht, in dessen Sprengel die Liegen-

schaft gelegen ist, im Verfahren außer Streitsachen:

1. Nutzwertfestsetzung (§ 9 Abs. 2) und Nutzwertneufestsetzung (§ 9 Abs. 3);

2. Duldung von Änderungen und Erhaltungsarbeiten einschließlich der Entschädigung eines dadurch beeinträchtigten Wohnungseigentümers (§ 16 Abs. 2 und 3);

3. Minderheitsrechte des einzelnen Wohnungseigentümers (§ 30 Abs. 1 und 2) einschließlich der sonstigen Angelegenheiten der Wohnungseigentümer der Liegenschaft, über die nach dem 16. Hauptstück des Zweiten Teils des ABGB im Verfahren außer Streitsachen zu entscheiden ist, wie etwa Benützungsregelungen (§ 17);

4. Rechtswirksamkeit eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft (§ 24 Abs. 6);

5. Aufhebung eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft über eine zur außerordentlichen Verwaltung zählende Veränderung an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft (§ 29);

6. Durchsetzung der Pflichten des Verwalters mit Ausnahme der Herabsetzung des Entgelts (§§ 20 Abs. 1 bis 7, 31 Abs. 3);

7. Festsetzung einer abweichenden Abrechnungsperiode (§ 34 Abs. 2);

8. Bestellung eines vorläufigen Verwalters (§ 23), Rechtswirksamkeit einer Kündigung oder gerichtliche Auflösung des Verwaltungsvertrags (§ 21);

9. Zulässigkeit eines vereinbarten oder Festsetzung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels oder einer abweichenden Abrechnungs- oder Abstimmungseinheit (§ 32 Abs. 2, 5 und 6), verbrauchsabhängige Aufteilung von Aufwendungen (§ 32 Abs. 3), benützungsabhängige Einhebung von Energiekosten bei Gemeinschaftsanlagen (§ 32 Abs. 4);

10. Zustimmung zur Nachfinanzierung (§ 41);

11. Fortsetzung der Bauführung bei Insolvenz (§ 44).

(2) In den in Abs. 1 angeführten Verfahren gelten die allgemeinen Bestimmungen über das gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen mit den in § 37 Abs. 3 Z 1, 6, 8, 10 bis 19 sowie Abs. 4 MRG genannten und den folgenden Besonderheiten:

1. Den Wohnungseigentümern und dem Verwalter kommt insoweit Parteistellung zu, als ihre Interessen durch die Entscheidung über den Antrag unmittelbar berührt werden können; dem Verwalter kommt überdies auch dann Parteistellung zu, wenn Gegenstand des Verfahrens ein Verhalten des Verwalters ist.

2. In Verfahren nach Abs. 1 Z 1 kommt überdies – unbeschadet weiterer Rechte nach § 37 Abs. 5 – den Wohnungseigentumsbewerbern, die dem Gericht vom Antragsteller bekannt gegeben oder sonst bekannt wurden, Parteistellung zu.

3. Für die Beiziehung von im Antrag nicht namentlich genannten Woh-

nungseigentümern reicht es aus, wenn sie zu einem Zeitpunkt, zu dem dies noch zulässig ist, Sachvorbringen erstatten können.

4. Zustellungen an mehr als sechs Wohnungseigentümer können durch Anschlag im Sinne des § 24 Abs. 5 vorgenommen werden. Der Anschlag darf frühestens nach 30 Tagen abgenommen werden. Die Zustellung des verfahrenseinleitenden Antrags gilt mit Ablauf dieser Frist als vollzogen, spätere Zustellungen hingegen schon mit dem Anschlag. Die Gültigkeit der Zustellung wird dadurch, dass der Anschlag noch vor Ablauf dieser Frist abgerissen oder beschädigt wurde, nicht berührt. Der verfahrenseinleitende Antrag ist überdies einem vom Gericht zu bestimmenden Wohnungseigentümer mit Zustellnachweis zuzustellen. Die Zustellung an einen Ersatzempfänger ist zulässig.

5. Einem Antrag auf gerichtliche Nutzwertfestsetzung (§ 9 Abs. 2) oder Nutzwertneufestsetzung (§ 9 Abs. 3) sind die Unterlagen beizufügen, aus denen sich die Notwendigkeit der Nutzwertfest- oder -neufestsetzung und – soweit dies urkundlich belegbar ist – die Rechtzeitigkeit des Antrags ergeben.

6. In erster und zweiter Instanz können die Parteien selbst vor Gericht handeln und sich durch jede eigenberechtigte Person vertreten lassen. In dritter Instanz müssen sich die Parteien entweder durch einen Rechtsanwalt oder Notar oder durch einen Interessenvertreter vertreten lassen. Interessenvertreter ist ein Funktionär oder Angestellter eines Vereins, zu dessen satzungsmäßigen Zwecken der Schutz und die Vertretung der Interessen von Wohnungseigentümern und Wohnungseigentumsbewerbern gehören und der sich regelmäßig mit der Beratung seiner Mitglieder in Wohnungseigentumsangelegenheiten in mehr als zwei Bundesländern befasst; er ist zur Vertretung von Parteien in allen Instanzen befugt.

(3) In den durch Kundmachung gemäß § 39 Abs. 2 und § 50 MRG bestimmten Gemeinden kann ein Verfahren auf Nutzwertfestsetzung (§ 9 Abs. 2) oder Nutzwertneufestsetzung (§ 9 Abs. 3) bei Gericht nur eingeleitet werden, wenn die Sache vorher bei der Gemeinde anhängig gemacht wurde; diesbezüglich gelten neben Abs. 2 auch § 39 Abs. 3 bis 5 und § 40 MRG.

Gerichtsgebühren

§ 53 Für die in § 52 Abs. 1 genannten Verfahren ist die in der Tarifpost 12 lit. c Z 6 GGG bestimmte Pauschalgebühr zu entrichten.

12. Abschnitt

Schluss- und Übergangsbestimmungen

In-Kraft-Treten

§ 54 (1) Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. Juli 2002 in Kraft.

(2) § 20 Abs. 6 tritt abweichend von Abs. 1 mit 1. Jänner 2003 in Kraft.

Außer-Kraft-Treten

§ 55 Das Wohnungseigentumsgesetz 1975, BGBl. Nr. 417, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 98/2001, tritt mit Ablauf des 30. Juni 2002 außer Kraft. Die Übergangsregelungen des § 29 Abs. 1 bis 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 gelten jedoch für die davon erfassten Rechtsverhältnisse weiter.

Übergangsbestimmungen

§ 56 (1) Wurde vor dem 1. Juli 2002 ein Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug gemäß § 1 Abs. 2 WEG 1975 mit einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit verbunden, so bleibt diese Verbindung weiterhin gültig. In den Fällen des § 14 Abs. 3 und 5 Z 1 vierter Satz gelten die dort vorgesehenen Begünstigungen auch für einen Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug, der gemäß § 1 Abs. 2 WEG 1975 mit der Wohnung verbunden ist. Die Begründung von selbständigem Wohnungseigentum an einem im Zubehör-Wohnungseigentum stehenden Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug bedarf nicht der Zustimmung der anderen Miteigentümer; eine Nutzwertfestsetzung gemäß § 9 Abs. 2, 3 oder 6 ist entbehrlich, wenn sich der Nutzwert des Abstellplatzes zweifelsfrei aus der früheren Nutzwertermittlung ergibt.

(2) Wurde vor dem 1. Juli 2002 selbständiges Wohnungseigentum entgegen der Bestimmung des § 1 Abs. 2 WEG 1975 an einem Abstellplatz für Kraftfahrzeuge oder entgegen der Bestimmung des § 1 Abs. 3 WEG 1975 an einer Substandardwohnung begründet, gilt dieses selbständige Wohnungseigentum nach dem 30. Juni 2002 als wirksam begründet, sofern die Wohnungseigentumsbegründung nach der nunmehrigen Rechtslage gültig wäre.

(3) § 3 Abs. 1 Z 3 dieses Bundesgesetzes ist auf Verfahren anzuwenden, die nach dem 30. Juni 2002 eingeleitet werden. Für früher eingeleitete Verfahren gilt § 2 Abs. 2 Z 2 WEG 1975 weiter und ist die Möglichkeit der Begründung von Wohnungseigentum noch anhand der bisherigen Rechtslage zu beurteilen.

(4) Wurde vor dem 1. Juli 2002 Wohnungseigentum – jedoch nicht an allen wohnungseigentumstauglichen Objekten der Liegenschaft – begründet, so ist nach dem 30. Juni 2002 die weitere Begründung von Wohnungseigentum nur zulässig, wenn sie sich auf alle restlichen Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft sowie auf alle restlichen Abstellplätze

für Kraftfahrzeuge bezieht, die nach der Widmung der Miteigentümer als Wohnungseigentumsobjekte vorgesehen sind.

(5) § 4 dieses Bundesgesetzes ist in Verfahren anzuwenden, die nach dem 30. Juni 2002 eingeleitet werden. In früher eingeleiteten Verfahren ist weiterhin die bisherige Rechtslage anzuwenden.

(6) Bei Liegenschaften, an denen schon vor dem 1. Juli 2002 Wohnungseigentum ganz oder teilweise begründet wurde, beginnt die dreijährige Frist nach § 5 Abs. 2 erst mit 1. Juli 2002 zu laufen.

(7) Wurde bei einem Haus, für das die Baubewilligung vor dem 1. Jänner 1985 erteilt wurde, in einem vor dem 1. Juli 2002 eingeleiteten Verfahren die Nutzfläche gemäß § 6 Abs. 2 WEG 1975 nach dem Naturmaß berechnet, so bleibt die der Entscheidung zugrunde gelegte Nutzflächenberechnung weiter gültig.

(8) Soweit in anderen Rechtsvorschriften auf das gemeinsame Wohnungseigentum von Ehegatten Bezug genommen wird, ist darunter ab dem 1. Juli 2002 die Eigentümerpartnerschaft im Sinne des 4. Abschnitts dieses Bundesgesetzes zu verstehen.

(9) § 24 Abs. 6 dieses Bundesgesetzes ist auf Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft anzuwenden, soweit sie nach dem 30. Juni 2002 bekannt gemacht werden. Soweit Beschlüsse früher bekannt gemacht wurden, gilt § 13b Abs. 4 WEG 1975 weiter.

(10) § 34 Abs. 1 letzter Satz dieses Bundesgesetzes ist auch auf Rechnungslegungsansprüche anzuwenden, die vor dem 1. Juli 2002 fällig geworden sind; in diesen Fällen beginnt die dreijährige Verjährungsfrist aber erst mit 1. Juli 2002 zu laufen.

(11) § 37 Abs. 1 dieses Bundesgesetzes ist auf Zahlungen anzuwenden, die nach dem 30. Juni 2002 geleistet werden. Für früher geleistete Zahlungen gilt § 23 Abs. 1a WEG 1975 weiter.

(12) Besteht die Eigentümergemeinschaft auf Grund einer vor dem 1. Juli 2002 durchgeführten, nicht alle wohnungseigentumstauglichen Objekte der Liegenschaft erfassenden Wohnungseigentumsbegründung zum Teil auch aus schlichten Miteigentümern, so gelten die sich auf die Wohnungseigentümer beziehenden Regelungen des neuen Rechts sinngemäß auch für die schlichten Miteigentümer, soweit die ihnen entsprechenden Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 auch für die schlichten Miteigentümer galten. Solange einer solchen Eigentümergemeinschaft noch schlichte Miteigentümer angehören, gilt jedoch anstelle des § 33 dieses Bundesgesetzes der § 20 WEG 1975. Die in § 2 Abs. 2 Z 1 zweiter Halbsatz WEG 1975 vorgesehene Beschränkung des Rechts eines Wohnungseigentümers auf Verweigerung der Zustimmung zur weiteren Begründung von Wohnungseigentum ist nach dem 30. Juni 2002 sowohl auf Wohnungseigentümer als auch auf schlichte Miteigentümer anzuwenden.

(13) Im Übrigen ist dieses Bundesgesetz auch auf die vor dem 1. Juli 2002 begründeten Wohnungseigentumsrechte und auf die vor diesem Zeitpunkt zwischen Wohnungseigentümern, Wohnungseigentumsbewerbern und Wohnungseigentumsorganisatoren untereinander oder mit Dritten geschlossenen Rechtsgeschäfte anzuwenden.

(14) Soweit in anderen Rechtsvorschriften auf Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 verwiesen wird, treten an deren Stelle die entsprechenden Bestimmungen dieses Bundesgesetzes.

Begründung von Wohnungseigentum auf Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes 1975

§ 57 (1) Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2006 kann – ungeachtet eines allfälligen Widerspruchs zu Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 – die Einverleibung von Wohnungseigentum auf Grund von Urkunden beantragt werden, die noch nach der Rechtslage des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 erstellt wurden, sofern die Wohnungseigentumsbegründung nach dem Wohnungseigentumsgesetz 1975 gültig gewesen wäre.

(2) Wurde nach dem 30. Juni 2002 und vor dem In-Kraft-Treten des Abs. 1 Wohnungseigentum auf Grund von Urkunden begründet, die noch nach der Rechtslage des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 erstellt wurden, so ist die Wohnungseigentumsbegründung ungeachtet eines allfälligen Widerspruchs zu Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 gültig, wenn sie nach dem Wohnungseigentumsgesetz 1975 gültig gewesen wäre.

Übergangsbestimmungen zur Wohnrechtsnovelle 2006

§ 58 (1) § 56 Abs. 1 letzter Satz und § 57 Abs. 1 jeweils in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006, BGBl. I Nr. 124, treten mit dem der Kundmachung der Wohnrechtsnovelle 2006 folgenden Tag in Kraft. Im Übrigen treten die Änderungen dieses Bundesgesetzes durch die Wohnrechtsnovelle 2006 mit 1. Oktober 2006 in Kraft.

(2) § 5 Abs. 2 letzter Satz in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 ist auch anzuwenden, wenn der Erwerb des Abstellplatzes vor dem 1. Oktober 2006 stattgefunden hat. Wurde der dem Erwerb dienende Grundbuchsantrag vor dem 1. Februar 2005 eingebracht, so gilt die Ausnahmeregelung für jede Person, der gemäß § 2 Abs. 6 zweiter Satz die Eigenschaft eines Wohnungseigentumsorganisators zukommt.

(3) Auch nach dem 30. September 2006 kann – ungeachtet der mit der Wohnrechtsnovelle 2006 herbeigeführten Änderung des § 8 Abs. 2 WEG 2002 – die Einverleibung von Wohnungseigentum auf Grund einer vor dem 1. Oktober 2006 vorgenommenen Nutzwertermittlung beantragt werden, bei der § 8 Abs. 2

WEG 2002 in seiner Fassung vor dem In-Kraft-Treten der Wohnrechtsnovelle 2006 angewendet wurde.

(4) § 10 Abs. 3 und 4 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 ist anzuwenden, wenn im Fall einer gerichtlichen Nutzwertfestsetzung das darüber geführte Verfahren nach dem 30. September 2006 geendet hat oder im Fall einer einvernehmlichen Nutzwertfestsetzung das neue Gutachten nach dem 30. September 2006 erstattet wurde.

(5) Das Schriftformgebot des § 13 Abs. 6 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 gilt für Vereinbarungen, die nach dem 30. 9. 2006 geschlossen werden.

(6) § 14 Abs. 1, 2 und 3 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 ist anzuwenden, wenn der Partner nach dem 30. September 2006 stirbt.

§ 14 Abs. 4 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 ist anzuwenden, wenn die Erlassung der Zahlungspflicht nach dem 30. September 2006 verfügt oder vereinbart wird. Das Formgebot des § 14 Abs. 5 Z 1 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 gilt für Vereinbarungen, die nach dem 30. September 2006 geschlossen werden; die übrigen Regelungen des § 14 Abs. 5 Z 1 sowie § 14 Abs. 5 Z 2 jeweils in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 sind anzuwenden, wenn der Partner nach dem 30. September 2006 stirbt.

(7) Hat ein Wohnungseigentumsbewerber in einer vor dem 1. Oktober 2006 erhobenen Einverleibungsklage gemäß § 43 Abs. 1 die Einwilligung in die Einverleibung von Wohnungseigentum nur hinsichtlich des ihm zugesagten Objekts begehrt, so steht die Regelung des § 3 Abs. 2 auch unabhängig vom Vorliegen eines Falls nach § 43 Abs. 1 zweiter Satz einer Klagsstattgebung nicht entgegen.

(8) Hat ein Wohnungseigentumsbewerber vor dem 1. Oktober 2006 sein Aussonderungsrecht oder sein Widerspruchsrecht jeweils gemäß § 43 Abs. 4 in der Fassung vor dem In-Kraft-Treten der Wohnrechtsnovelle 2006 gerichtlich geltend gemacht, so gilt für diese Rechte die bisherige Rechtslage weiter.

Übergangsbestimmungen zur Wohnrechtsnovelle 2009

§ 58a § 24 Abs. 2 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2009, BGBl. I Nr. 25 /2009, tritt mit 1. April 2009 in Kraft; § 20 Abs. 3a und § 28 Abs. 1 jeweils in der Fassung dieser Novelle treten mit 1. Jänner 2009 in Kraft.

Übergangsbestimmungen zur Grundbuchs-Novelle 2012

§ 58b (1) § 3 Abs. 4 und § 10 Abs. 3 und 4 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 30/2012 treten mit 1. Mai 2012 in Kraft.

(2) § 3 Abs. 4 ist anzuwenden, wenn der Antrag auf Einverleibung des Wohnungseigentums nach dem 30. April 2012 gestellt wird.

(3) § 10 Abs. 3 und 4 in der geänderten Fassung ist anzuwenden, wenn im Fall einer gerichtlichen Nutzwertfestsetzung das darüber geführte Verfahren nach

dem 30. April 2012 geendet hat oder im Fall einer einvernehmlichen Nutzwertfestsetzung das neue Gutachten nach dem 30. April 2012 erstattet wurde.

Übergangsbestimmungen zur Wohnrechtsnovelle 2015

§ 58c. (1) § 5 Abs. 3 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2015, BGBl. I Nr. 100/2014, tritt mit 1. Jänner 2015 in Kraft. Die Bestimmung gilt in dieser Fassung auch für Eintragungen, die vor ihrem Inkrafttreten vorgenommen wurden. Sie ist auch in gerichtlichen Verfahren anzuwenden, die zum Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits anhängig geworden, aber noch nicht rechtskräftig entschieden worden sind.

(2) § 5 Abs. 4 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2015, BGBl. I Nr. 100/2014, tritt mit 1. Jänner 2015 in Kraft. Die Bestimmung gilt in dieser Fassung auch für Übertragungen, die vor ihrem Inkrafttreten vorgenommen wurden. Sie ist auch in gerichtlichen Verfahren anzuwenden, die zum Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits anhängig geworden, aber noch nicht rechtskräftig entschieden worden sind.

Vollziehung

§ 59 Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist der Bundesminister für Justiz betraut.

Übergangsbestimmungen
(Anm.: Zu den §§ 14 und 52, BGBl. I Nr. 70/2002)

§ 2 (1) Dieses Bundesgesetz ist – soweit im Folgenden nicht anderes bestimmt wird – auch auf Verfahren anzuwenden, die vor seinem In-Kraft-Treten anhängig geworden sind.

(2) Die Bestimmungen über die Vertretung in zweiter und dritter Instanz (§ 37 Abs. 3 Z 9 MRG, § 52 Abs. 2 Z 6 WEG 2002, § 12 Z 1 des Landpachtgesetzes) sowie über das Rekurs- und das Revisionsrekursverfahren (§ 37 Abs. 3 Z 14 bis 16 MRG, § 12 Z 5 bis 7 des Landpachtgesetzes) sind nur dann anzuwenden, wenn das Datum der angefochtenen Entscheidung nach dem 31. Dezember 2004 liegt. Auf alle vorher ergangenen Entscheidungen sind die bisher in Geltung gestandenen Vorschriften über Rechtsmittel und die Vertretung im Rechtsmittelverfahren weiter anzuwenden.

(3) (Anm.: betrifft andere Rechtsvorschrift)

(4) (Anm.: betrifft andere Rechtsvorschrift)

Artikel 39
Inkrafttreten, Schluss- und Übergangsbestimmungen
(Anm.: Zu § 52, BGBl. I Nr. 70/2002.)

(1) Art. 16, 20, 26, 27, 37 und 38 (Baurechtsgesetz, FMedG, JN, NO, WEG 2002, ZPO) treten, soweit im Folgenden nichts anderes angeordnet ist, mit 1. Mai 2011 in Kraft.

(2) bis (4a) (Anm.: betreffen andere Rechtsvorschriften)

(5) Art. 16 (Baurechtsgesetz), Art. 27 Z 1 (§ 85 NO) und Art. 37 (WEG 2002) in der Fassung dieses Bundesgesetzes sind anzuwenden, wenn das zuzustellende Schriftstück nach dem 30. April 2011 abgefertigt wird.

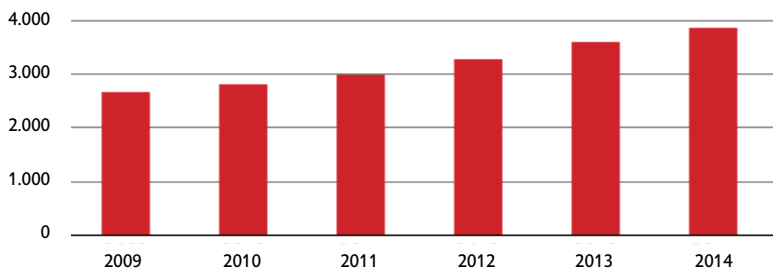
(6) bis (13) (Anm.: betreffen andere Rechtsvorschriften)

Immobilienpreisentwicklung 2009–2014 in Wien

Wien – Eigentumswohnungen – Erstbezug

Kaufpreis in EUR je m² Nutzfläche

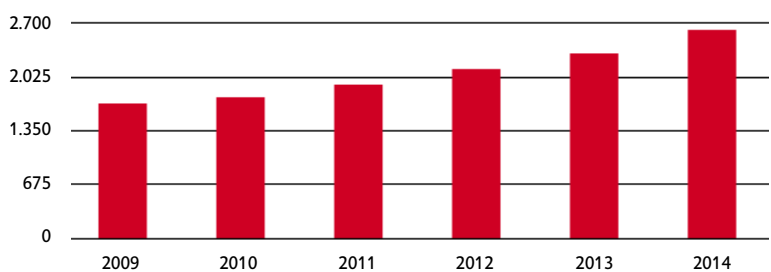
BEZIRK	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1	5.379,93	5.911,10	6.191,60	6.506,90	7.256,40	7.083,70
2	2.431,67	2.609,10	2.749,10	3.248,80	3.417,50	3.706,00
3	2.805,30	2.951,60	3.317,10	3.603,80	3.858,40	4.034,80
4	2.612,33	2.800,00	2.855,00	3.376,70	3.714,80	4.153,10
5	2.394,67	2.589,20	2.729,60	2.970,00	3.265,40	3.629,70
6	2.643,20	2.783,30	3.247,50	3.419,80	3.832,00	4.330,00
7	2.692,90	2.770,40	3.034,30	3.480,60	3.816,30	4.020,30
8	2.715,33	2.868,30	3.087,30	3.523,90	3.980,00	4.336,50
9	2.704,37	2.931,40	3.025,00	3.482,20	3.902,80	4.141,10
10	2.076,67	2.153,30	2.227,70	2.533,00	2.893,10	3.079,60
11	2.131,10	2.145,50	2.216,70	2.583,30	2.813,90	3.013,70
12	2.166,47	2.084,40	2.253,30	2.612,60	2.854,70	3.082,80
13	3.045,07	3.332,20	3.668,00	3.975,60	4.172,20	4.441,30
14	2.268,67	2.385,10	2.636,80	3.018,50	3.237,00	3.530,70
15	2.218,17	2.016,70	2.045,10	2.417,80	2.682,90	2.978,80
16	2.245,23	2.393,50	2.583,30	2.790,00	3.219,90	3.639,90
17	2.513,70	2.903,10	2.967,00	3.100,60	3.302,00	3.681,60
18	3.267,43	3.552,60	3.707,00	3.896,40	4.096,90	4.346,30
19	3.594,90	3.953,50	4.174,50	4.373,30	4.583,30	4.774,50
20	2.260,77	2.643,30	2.771,70	2.768,10	2.960,00	3.241,60
21	2.306,67	2.326,70	2.421,10	2.689,30	2.916,50	3.164,70
22	2.295,53	2.384,00	2.433,30	2.690,50	2.997,80	3.305,90
23	2.581,13	2.686,70	2.800,00	2.803,40	2.994,00	3.362,10
Durchschnitt	**2.667,44**	**2.833,70**	**3.006,17**	**3.298,48**	**3.598,60**	**3.872,99**



Wien – Eigentumswohnungen – Gebraucht

Kaufpreis in EUR je m² Nutzfläche

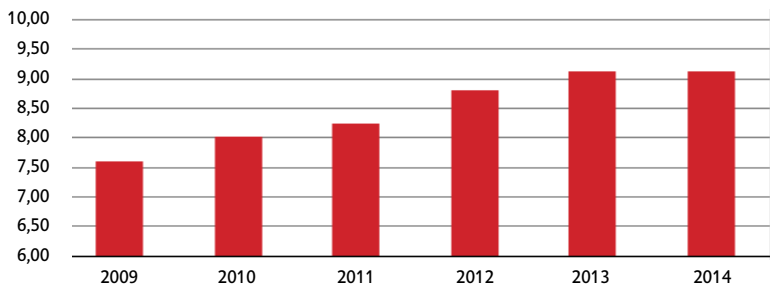
BEZIRK	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1	3.225,57	3.415,00	3.547,10	3.652,80	4.116,90	4.533,20
2	1.596,15	1.657,40	1.812,20	2.073,70	2.229,20	2.579,30
3	1.689,93	1.815,00	1.940,10	2.180,20	2.398,00	2.728,50
4	1.705,33	1.905,10	1.999,00	2.357,90	2.580,30	2.915,90
5	1.614,10	1.762,80	1.893,80	2.126,10	2.265,00	2.634,40
6	1.724,18	1.831,80	2.038,10	2.255,30	2.440,70	2.839,30
7	1.762,65	1.730,40	1.886,60	2.218,00	2.429,20	2.735,70
8	1.788,63	1.943,10	2.156,10	2.494,90	2.670,80	2.987,60
9	1.801,93	1.947,10	2.158,20	2.517,90	2.689,60	3.127,00
10	1.276,48	1.201,40	1.366,80	1.586,30	1.750,10	1.990,90
11	1.287,75	1.302,40	1.471,00	1.643,60	1.810,60	2.020,30
12	1.433,03	1.325,20	1.492,70	1.601,70	1.769,20	2.065,80
13	1.988,53	2.192,20	2.307,40	2.492,80	2.590,80	2.951,60
14	1.604,68	1.657,40	1.755,00	1.832,50	2.014,80	2.219,70
15	1.349,85	1.251,50	1.432,70	1.638,30	1.821,50	2.000,10
16	1.415,53	1.541,20	1.713,90	1.809,40	2.027,50	2.231,00
17	1.682,25	1.822,00	1.886,30	2.028,80	2.183,20	2.387,50
18	2.097,30	2.129,40	2.299,20	2.481,90	2.654,70	3.000,00
19	2.247,78	2.368,00	2.435,60	2.694,80	2.849,30	3.192,00
20	1.335,13	1.456,90	1.700,60	1.813,00	2.033,70	2.285,60
21	1.299,73	1.399,50	1.477,00	1.609,20	1.847,60	2.104,10
22	1.325,10	1.453,60	1.726,20	1.903,60	2.109,40	2.345,90
23	1.547,95	1.602,80	1.861,70	2.009,40	2.068,00	2.302,30
Durchschnitt	**1.686,94**	**1.770,05**	**1.928,58**	**2.131,40**	**2.319,57**	**2.616,42**



Wien – Mietwohnungen

Hauptmietzins in EUR je m² Nutzfläche und Monat

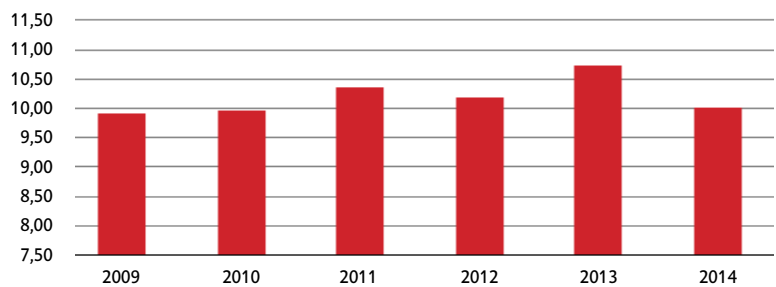
BEZIRK	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1	11,37	12,20	12,10	12,30	12,60	12,50
2	7,12	8,20	8,50	8,50	9,10	9,40
3	7,85	8,50	8,90	9,40	9,70	9,70
4	7,68	8,30	8,60	9,70	10,00	9,80
5	7,20	7,70	7,80	8,00	8,20	8,40
6	7,80	8,40	8,50	9,00	9,20	9,40
7	7,82	8,30	8,70	9,30	9,50	9,00
8	7,93	8,50	8,90	10,10	9,90	10,10
9	8,32	8,60	8,80	9,50	9,70	10,00
10	6,95	7,10	7,30	7,80	8,20	8,40
11	6,53	6,60	6,80	7,90	7,80	8,10
12	7,02	7,50	7,60	8,70	8,70	8,30
13	8,18	8,50	9,10	9,30	9,40	9,70
14	7,13	7,40	7,50	8,20	8,60	8,50
15	6,47	7,30	7,40	7,70	8,10	7,90
16	6,90	7,40	7,50	7,60	8,00	7,90
17	7,03	7,10	7,30	8,00	8,30	8,30
18	8,42	8,90	9,10	9,40	9,90	9,70
19	9,30	9,80	10,20	10,20	10,80	10,20
20	6,72	6,80	7,10	7,80	8,70	8,30
21	6,92	7,00	7,20	7,90	8,10	8,40
22	6,83	7,10	7,30	7,90	8,70	8,90
23	7,10	7,40	7,60	8,10	8,70	9,10
Durchschnitt	**7,59**	**8,03**	**8,25**	**8,80**	**9,13**	**9,13**



Wien – Büromieten

Hauptmietzins in EUR je m² Nutzfläche und Monat

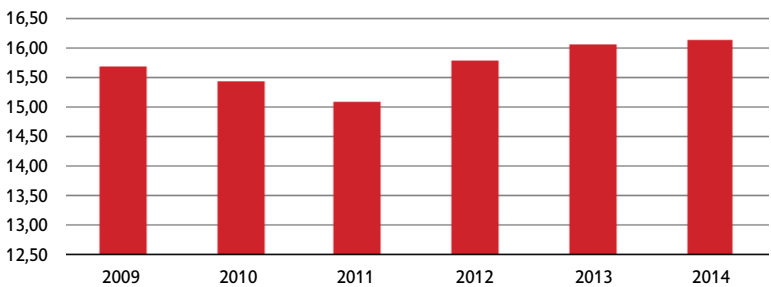
BEZIRK	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1	14,93	15,00	15,80	15,90	16,60	15,80
2	10,70	10,90	11,60	11,50	12,20	10,80
3	11,23	10,80	11,00	11,20	11,60	10,90
4	10,37	10,40	10,50	11,00	11,90	11,10
5	9,97	10,20	10,90	10,80	12,10	10,70
6	11,40	11,10	11,70	11,40	11,50	11,20
7	10,73	10,50	11,20	11,20	11,40	10,10
8	11,03	10,40	10,60	10,30	11,10	10,80
9	10,97	11,20	11,00	11,90	12,10	11,50
10	8,80	8,30	9,40	9,40	9,60	8,30
11	9,17	9,10	9,50	9,30	9,90	8,70
12	9,40	9,20	9,10	8,70	9,70	9,30
13	9,97	10,20	11,00	9,50	10,00	9,20
14	9,13	9,40	9,30	8,30	9,30	8,70
15	8,53	8,70	8,80	8,90	9,40	8,40
16	8,27	8,80	8,90	9,20	9,80	9,10
17	8,83	9,30	10,00	8,60	9,50	9,20
18	8,83	8,90	8,60	8,60	9,30	9,10
19	11,37	10,60	10,40	10,10	10,20	10,00
20	8,63	9,30	9,80	9,90	10,00	9,20
21	8,33	8,70	9,40	9,20	9,60	9,20
22	9,20	9,30	10,20	9,90	10,40	10,00
23	8,33	8,90	9,80	9,60	9,90	9,00
Durchschnitt	**9,92**	**9,97**	**10,37**	**10,19**	**10,74**	**10,01**



Wien – Geschäftslokale

Hauptmietzins in EUR je m² Nutzfläche und Monat

BEZIRK	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1	71,29	71,60	66,20	68,90	72,90	75,80
2	11,14	10,60	11,10	11,50	11,90	12,20
3	15,39	14,80	14,20	14,20	14,40	14,50
4	12,73	13,00	13,00	13,60	13,40	13,40
5	12,08	11,90	12,50	12,90	12,60	12,20
6	30,07	29,60	29,10	31,90	34,70	33,60
7	21,29	21,50	22,10	23,20	22,90	23,50
8	13,30	14,00	14,20	14,60	14,50	14,20
9	11,68	11,80	12,20	12,70	12,90	12,80
10	15,17	14,50	12,60	12,50	12,70	12,10
11	10,60	10,50	10,70	10,70	10,00	9,90
12	11,77	11,10	9,90	10,20	10,20	10,00
13	12,84	12,30	12,60	13,10	13,60	13,10
14	11,18	11,10	11,20	11,70	12,40	12,30
15	10,56	9,40	9,60	10,60	10,40	10,10
16	9,97	10,10	9,70	10,20	10,30	10,60
17	7,20	7,40	7,60	8,70	8,60	8,80
18	10,02	10,20	10,10	11,00	11,30	11,70
19	13,99	13,40	12,80	14,00	13,60	14,10
20	13,54	13,70	13,10	14,20	13,60	13,70
21	11,76	11,10	10,90	10,90	10,90	11,10
22	12,09	11,20	11,20	11,30	11,40	11,60
23	11,08	10,20	10,20	10,40	10,10	10,10
Durchschnitt	**15,68**	**15,43**	**15,08**	**15,78**	**16,06**	**16,15**



Die mietrechtlichen Richtwerte für die Neuvermietung der »mietrechtlichen Normwohnung«

WALTER SEIERL

(§ 2 RichtWG)

Der Richtwertmietzins steht, rechtlich gesehen, zwischen den beiden anderen im MRG verankerten Vorschriften zur Mietzinsbildung, dem »angemessenen Hauptmietzins« und dem »Kategoriemietzins«. Er stellt den höchst zulässigen Hauptmietzins bei Neuvermietungen dar, auf die der § 16 Abs. 2 des MRG anzuwenden ist.

Der Richtwertmietzins wurde durch Verordnungen des Bundesministeriums für Justiz erstmals mit Wirkung ab 1. 3. 1994 pro Bundesland je m² Nutzfläche und Monat für die »mietrechtliche Normwohnung« festgesetzt.

Als »mietrechtliche Normwohnung« (§ 2 RichtWG) gilt eine Wohnung in brauchbarem Zustand, mit einer Nutzfläche von mindestens 30 m² und maximal 130 m² sowie folgender Ausstattung: Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, WC, Baderaum oder Badenische (zeitgemäßer Standard), Etagenheizung oder gleichwertige stationäre Heizung (= Kategorie A).

Weiters muss sich das Gebäude in einem ordnungsgemäßen Erhaltungszustand und die Liegenschaft in durchschnittlicher Lage (Wohnungsumgebung) befinden. In »Gründerzeitvierteln« (überwiegender Gebäudebestand mit Substandardwohnungen zwischen 1870 und 1917 errichtet) ist die Lage höchstens durchschnittlich.

Der Richtwertmietzins ist je nach Bundesland verschieden. Bisher erfolgte eine Inflationsanpassung immer mit Wirksamkeit zum 1. April eines Jahres. Aufgrund der Neufassung des § 5 RichtWG durch das MILG (Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz) und der WRN (Wohnrechtsnovelle) 2009 (rückwirkend per 31. März 2009 in Kraft getreten) erfolgt die Valorisierung nunmehr in Abständen von zwei Jahren. Die geänderten Richtwerte und der Zeitpunkt, wann diese wirksam werden (1. April eines geraden Jahres), sind vom Bundesministerium für Justiz im Bundesgesetz blatt zu verlautbaren.

Zuschläge zum und/oder **Abstriche** vom Richtwert ergeben sich, wenn die Wohnung, für die der Richtwertmietzins bestimmt werden soll, vom Standard der mietrechtlichen Normwohnung »werterhöhend« oder »wertmindernd« abweicht.

Richtwerte jeweils ab 1. 4. bis 31.3. in € je m² Nutzfläche

	2008-2010	2010-2012	2012-2014	2014- 2016
Wien	4,73	4,91	5,16	5,39
Niederösterreich	4,85	5,03	5,29	5,5,3
Oberösterreich	5,12	5,31	5,58	5,84
Burgenland	4,31	4,47	4,70	4,92
Kärnten	5,53	5,74	6,03	6,31
Salzburg	6,53	6,78	7,12	7,45
Steiermark	6,52	6,76	7,11	7,44
Tirol	5,77	5,99	6,29	6,58
Vorarlberg	7,26	7,53	7,92	8,28

Zuschläge für die Ausstattung der Wohnung (des Gebäudes) mit den in § 3 Abs. 4 RichtWG angeführten Anlagen, Garagen, Flächen und Räumen (§ 16 Abs. 2 Z 2 MRG).

Die jeweiligen Zuschläge sind mit den bei der Ermittlung des Richtwertes abgezogenen Baukostenanteilen begrenzt.

Zuschläge für abgezogene Baukostenanteile in €

	2008-2010	2010-2012	2012-2014	2014-2016
Garage	0,99	1,03	1,08	1,13
Aufzug	0,43	0,45	0,47	0,49
Gemeinsame Wärmeversorgung	0,17	0,17	0,18	0,19
Fahrrad- und Kinderwagenraum	0,05	0,06	0,06	0,06
Hobbyraum	0,06	0,06	0,07	0,07
Waschküche (modern)	0,09	0,09	0,09	0,10
Gemeinschaftsantenne	0,03	0,04	0,04	0,04

Zuschläge für Abschreibungen in €

Abschreibung	2008-2010	2010-2012	2012-2014
für Aufzug	0,39	0,41	0,43
für Wärmeversorgung	0,15	0,16	0,17

Der Zuschlag für Abschreibung für Aufzug und Abschreibung für Wärmeversorgung ist gemäß Entscheidung des OGH vom 10.1.2006 zur Zahl 5 Ob 406/05 i nicht mehr zu berücksichtigen.

Abstriche für den Zustand des Hauses (§ 16 Abs. 2 Z 5 MRG)
Der Abstrich für den Zustand des Hauses richtet sich nach dem Verhältnis der zu erwartenden Instandsetzungskosten.
Erhaltungszustand des Hauses bis –20 %

Durchschnittslage (§ 2 Abs. 3 RichtWG) sowie Zuschläge oder Abstriche für die Lage des Hauses (§ 16 Abs. 2 Z 4 und § 16 Abs. 3 MRG)
Zur Ermittlung der Durchschnittslage, des Lagezuschlages bzw. -abstriches wurde das Wiener Gemeindegebiet auf der Grundlage des § 6 Abs. 1 des Volkszählungsgesetzes, BGBl. Nr. 159/1950 in Zählbezirke und Zählgebiete aufgeteilt. Sodann wurden von der MA 18 die Gebiete mit durchschnittlicher Lage ermittelt und für die restlichen Zählgebiete durchschnittliche Grundkostenanteile durch die MA 69 berechnet.

Lagezuschlag bzw. -abstrich bei einem Richtwert von € 5,39 (Wien)
Der Lagezuschlag ergibt sich aus dem Grundkostenanteil, wobei der für das jeweilige Zählgebiet ermittelte Betrag je m² Nutzfläche um € 278,29 – dieser Grundkostenanteil wurde bei der Ermittlung des Richtwertes bereits berücksichtigt – zu vermindern und das Ergebnis mit 0,0033 zu multiplizieren ist.

Die Berechnung der Höhe des eingerechneten Lagezuschlages erfolgt über den Richtwert (5,39 x 17,21 % : 4 x 1200). Es wurden 8 Lagen ausgewiesen, die sich wie folgt gliedern:

		Lagezuschlag je m² Nutzfläche
1. Durchschnittslage		€ 0,00
2. Lage mit Grundkostenanteil	€ 278,00	€ 0,00
3. Lage mit Grundkostenanteil	€ 400,00	€ 0,40
4. Lage mit Grundkostenanteil	€ 550,00	€ 0,90
5. Lage mit Grundkostenanteil	€ 750,00	€ 1,56
6. Lage mit Grundkostenanteil	€ 950,00	€ 2,22
7. Lage mit Grundkostenanteil	€ 1.200,00	€ 3,04
8. Lage mit Grundkostenanteil	€ 2.700,00	€ 7,99

Empfehlung des Beirates

Jene Liegenschaften, die sich in durchschnittlicher Lage befinden (§ 2 Abs. 3 RichtWG) bzw. deren Grundkostenanteile dem der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil entsprechen (Lagen 1. und 2.), wurden als Empfehlung des Beirates zur Ermittlung des Richtwertes für das Land Wien, in der Kundmachung des Bundesministers für Justiz, Zl. 7127/86-I 7/94, im Amtsblatt zur Wiener Zeitung am 30. August 1994 verlautbart.

Lagezuschläge in Wien ab 1. April 2014

Lagezuschlagszonen

Kein Lagezuschlag:
Teile des 2., 3., 5., 7., 9., 10., 11., 12., 14., 15., 16., 17., 18., 20., 21., 22., und 23. Bezirks

€ 0,40 pro m² Nutzfläche:
Teile des 2., 3., 12., 14., 15., 16., 17., 19., 22. und 23. Bezirks

€ 0,90 pro m² Nutzfläche:
Teile des 2., 3., 12., 14., 15., 16., 17., 19., 22. und 23. Bezirks

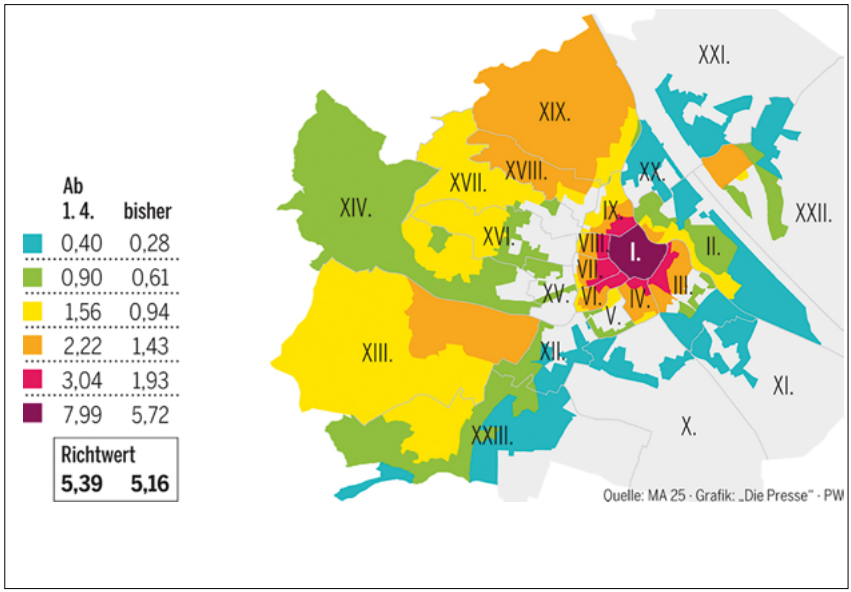
€ 1,56 pro m² Nutzfläche:
Teile des 2., 4., 5., 6., 7., 8., 13., 14., 16., 17., 18., 19. und 22. und 23. Bezirks

€ 2,22 pro m² Nutzfläche:
Teile des 2., 3., 4.,5., 6., 7., 8., 9., 13., 18., 19. und 22. Bezirks

€ 3,04 pro m² Nutzfläche:
Teile des 2., 4., 6., 7., 8., und 9 Bezirks

€ 7,99 je m² Nutzfläche:
1. Bezirk

Die Lagezuschläge für konkrete Liegenschaften können unter www.wien.gv.at/richtwert/Lagezuschlag abgerufen werden.



Abstriche für die gegenüber der Normwohnung geringere Ausstattungskategorie (§ 16 Abs. 2 Z 6 MRG)

Empfehlungen des Beirates für Wien, Salzburg und Kärnten wurden am 1. 3. 1994 sowie weitere Beiratsempfehlungen nur für Wien am 30. 8. 1994 im Amtsblatt zur Wiener Zeitung veröffentlicht.

Die bedeutsamste Empfehlung ist darin zu sehen, dass für Wohnungen der Kategorie B ein Abstrich von 25 % und für Wohnungen der Kategorie C ein Abstrich von 50 %, ausgehend vom Richtwert, vorzunehmen ist.

Erfahrungswerte nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens (§ 16 Abs. 2 Z 1 MRG)

Die nachfolgend angeführten Prozentsätze sind Rahmenwerte, die der Bewertung zugrunde zu legen sind. Sie wurden aus den bei der Nutzwertberechnung verwendeten Werten abgeleitet, welche in langjähriger Praxis als zutreffend anerkannt sind, bzw. der Kundmachung des Bundesministers für Justiz, Zl. 7127/86-I 7/94, verlautbart im Amtsblatt zur Wiener Zeitung vom 30. August 1994, entnommen.

Eine detaillierte Wertung ist im Einzelfall vorzunehmen. Abweichungen vom vorgesehenen Bewertungsrahmen sind möglich, bedürfen jedoch jeweils einer eingehenden Begründung.

Zweckbestimmung der Wohnung

Wenn eine Wohnung zulässig auch zu Geschäftszwecken (zB als Geschäft, Büro, Kanzlei, Atelier oder Ordination) vermietet wird, so ergibt sich der hierfür anzusetzende Zuschlag wie folgt:

Differenz der zu Geschäftszwecken genutzten Teilflächen vom angemessenen Hauptmietzins für diese Teilflächen (§ 16 Abs. 1 MRG) und dem Richtwert. Sonstige Zuschläge und Abstriche kommen dann nur noch für die zu Wohnzwecken verwendeten Teilflächen in Betracht. In der Praxis werden daher jene Teile, die zu Wohnzwecken und jene die zu Geschäftszwecken genutzt werden, getrennt zu bewerten sein. Die Teile, die Wohnzwecken dienen, nach § 16 Abs. 2 MRG, und jene, die Geschäftszwecken dienen, nach § 16 Abs. 1 MRG. Bad und WC sind, wenn sie nur einmal vorhanden sind, als Kategoriemerkmale flächenmäßig der Wohnnutzfläche zuzuzählen.

Stockwerkslage

unterstes Wohngeschoß unter Niveau	von – 15 % bis – 30 %
unterstes Wohngeschoß niveaugleich unmittelbar an der Straße	von – 5 % bis – 15 %
nicht unmittelbar an der Straße (zB hofseitig	bis – 10 %
unterstes Wohngeschoß bis 2,5 m über Niveau (im Mittel) unmittelbar an der Straße	bis – 10 %
nicht unmittelbar an der Straße (zB hofseitig)	bis – 5 %
1. Stock (zweites Hauptgeschoß)	± 0 %
Geschoßzuschlag nach Marktauffassung, ab dem 2. Stock (drittes Hauptgeschoß) pro Stock	+ 1,5 %
Abstrich für nicht vorhandenen Lift, ab dem 2. Stock (drittes Hauptgeschoß) pro Stock	– 4 %

Lage innerhalb des Stockwerkes

Lage mit durchschnittlichen Beeinträchtigungen, etwa durch Lärm oder Geruchseinwirkungen	± 0 %
Lage mit überdurchschnittlichen Beeinträchtigungen, etwa durch Lärm oder Geruchseinwirkungen	bis – 20 %
besondere Ruhelage, oder Grünlage	bis + 20 %

Beeinträchtigungen

zB schlechte Belichtung, Nordlage, enge Verbauung	bis – 5 %
Lage über offener Durchfahrt oder offenem Durchgang bzw. Lage unter Terrasse oder Flachdach	bis – 5 %

Sonstige Vorzüge

zB gute Belichtung, Südlage, Fernblick	bis + 5 %

Wenn das den Zuschlag oder Abstrich rechtfertigende Merkmal nur auf einen Teil der Wohnung zutrifft, ist ein Zuschlag oder Abstrich nur im Verhältnis der Nutzflächen der davon betroffenen Aufenthaltsräumen zu den Nutzflächen der sonstigen Aufenthaltsräume anzusetzen (Bagatellegrenzen beachten!).

Ausstattung der Wohnung mit anderen Teilen der Liegenschaft, für die kein besonderes Entgelt berechnet wird.

Wohnung mit Balkon, Loggia oder Terrasse	bis + 10 %
Wohnung ohne Kellerabteil	– 2,5 %
Wohnung mit Dachbodenabteil	+ 2,5 %
Wohnung mit Garten (ausschließliche Nutzung)	bis + 10 %

Sonstige Ausstattung und Grundrissgestaltung der Wohnung

Gangküche	– 5 %
Kochstelle bei Einzelraumwohnung	– 5 %
zusätzliches Bad oder zusätzlicher Duschraum	von + 5 % bis + 10 %
zusätzliches WC	+ 5 %
Dachschrägen, Dachflächenfenster und Dachgauben	bis – 10 %
Bad und WC in einem Raum	– 2,5 %
Fläche kleiner als 30 m²	+ 10 %
Fläche größer als 130 m²	– 5 %
sehr guter Zustand (neu)	bis + 5 %
brauchbarer Zustand (Normwohnung)	± 0 %
mäßiger bis sehr schlechter Zustand	von – 2,5 % bis – 30 %
für Duschgelegenheit im Wohnungsverband*)	bis + 5 %
für Vorraum*)	+ 2,5 %
für Warmwasseraufbereitungsanlage*)	+ 2,5 %
für höherwertigen Parkettboden (zB Sternparkett o. Ä.)	bis + 3 %

*) Diese Zuschläge sind nur dann zulässig, wenn sie nicht für die jeweilige Kategorieeinstufung notwendige Merkmale sind.

Für über dem Standard der mietrechtlichen Normwohnung liegende und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende Ausstattung wie im § 9 Abs. 2 MRG beschrieben, ein Zuschlag in der Höhe von 4 % der Eigenkapitalverzinsung sowie eine auf 15 Jahre gerechnete, nicht der Wertsicherung unterliegende jährliche Abschreibung von 1/15 von den Anschaffungskosten bzw. vom Zeitwert.

Erläuterung

§ 9 Abs. 2 MRG
Die Voraussetzungen des § 9 Abs. 1 Z 2, welcher festhält, dass der Vermieter seine Zustimmung und eine erforderliche Antragstellung nicht verweigern kann, wenn die Veränderung dem jeweiligen Stand der Technik entspricht und einem wichtigen Interesse des Hauptmieters dient, sind jedenfalls gegeben, wenn es sich um die u. a. Punkte handelt:

- die Errichtung oder die den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende Umgestaltung von Warmwasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- einschließlich der Errichtung von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) oder sanitären Anlagen
- die der Senkung des Energieverbrauches dienende Ausgestaltung des Mietgegenstandes
- die Verbesserungen, die von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln gefördert werden
- die Einleitung eines Fernsprechanschlusses oder
- die Anbringung der nach dem Stand der Technik notwendigen Antennen und sonstigen Einrichtungen für den Hörfunk- und Fernsehempfang, sofern der Anschluss an eine bestehende Einrichtung nicht möglich oder nicht zumutbar ist

Für die vorgenannten Verbesserungen des Mietgegenstandes sind Rechnungen zu legen bzw. ist der Zeitwert zu ermitteln, wobei die fiktiven Aufwendungen für die Normalausstattung (brauchbarer Zustand) in Abzug zu bringen sind.

Der Zuschlag zum Richtwert errechnet sich dann nach folgender Formel:

$$K \times FA : F = Z$$

K Rechnungsbetrag (Zeitwert) abzüglich Normausstattung

FA Multiplikationsfaktor = 0,007362

F Fläche des Mietgegenstandes

Z Zuschlag zum Richtwert

Beispiel

K Investitionen lt. Rechnung abzüglich fiktiver Aufwendungen für Normalausstattung: € 1.500,–
FA 0,007362
F Flächenausmaß des Mietgegenstandes: 80 m²

€ 1.500,– x 0,007362 : 80 = € 0,138

Z Der Zuschlag zum Richtwert beträgt somit € 0,14

Bei Wohnungen der Kategorien B und C für Ausstattungen, Anlagen oder Einrichtungen, die die Anhebung auf die nächst höhere Kategorie zumutbar und mit geringem baulichen Aufwand ermöglichen, nach Maßgabe des vom Mieter für die Kategorieanhebung (zB ein nicht dem zeitgemäßen Standard entsprechendes Bad, nur teilweise automatische Heizanlage und dgl.) noch zu tätigenden baulichen Aufwand ein Zuschlag je Kategoriestufe bis + 10 %.

Mietzinsbildung

(Einschränkungen nach dem MRG, Ausnahmebestimmungen in anderen Gesetzen wurden nicht berücksichtigt)

Prüfen Sie, ob einer der folgenden Punkte zutrifft

Allgemeine Bedingungen
- Kein Mietverhältnis (zB Pacht, Prekarium)
- Vermietung nicht zu Wohn- oder Geschäftszwecken, zB Hobbyraum?
- Gebäude ohne Förderung nach 30. 6. 1953 (Baubewilligung) errichtet?
- Gefördertes Darlehen begünstigt zurückbezahlt? (§ 53 MRG)
- Vermietung im Haus mit max. 2 Mietobjekten (nachträglicher DG Ausbau ist nicht zu berücksichtigen)?
- Wohnungseigentum am Mietgegenstand und das Gebäude nach 8. 5. 1945 errichtet (Baubewilligung)?
- DG-Ausbau baubewilligt nach 31. 12. 2001 oder Rohdachboden?
- Zubau baubewilligt nach 30. 9. 2006?

Spezielle Vermietung zu Geschäftszwecken
- Vermietung im Rahmen von Garagierungs-, Beherbergungs-, Verkehrs-, Flughafenbetriebs-, Lagerhausunternehmungen, Heime?
- Vermietung im Wirtschaftspark?
- Vermietung zu Geschäftszwecken max. 6 Monate befristet?

Spezielle Vermietung zu Wohnzwecken
- Dienst-, Natural-, oder Werkswohnung?
- Wohnung zum Zwecke der Freizeitgestaltung?
- Als Zweitwohnung wegen Erwerbstätigkeit max. 6 Monate befristet?
- Vermietung durch karitative oder humanitäre Organisation für sozialpädagogisch betreutes Wohnen?

↓ **nein**

- Vermietung zu Geschäftszwecken?
- Wohnung nach 8. 5. 1945 (Baubewilligung) errichtet?
- Denkmalschutz **und** Sanierung Gebäude nach 8. 5. 1945 mit Eigenmitteln?
- Wohnung über 130 m² **und** Kat. A oder B und Vermietung 6 Monate nach Räumung Vornutzer bzw. 18 Monate bei Verbesserungsmaßnahmen vor Neuvermietung?
- Standardanhebung durch Vermieter **nach** 31. 12. 1967 aber **vor** 1. 10. 1993 und Whg. in ordnungsgemäßem Zustand **und** 20 Jahre seit Abschluss der Arbeiten noch nicht vorbei?

↓ **nein**

- Wohnung der Ausstattungskategorie A, B oder C (brauchbarer Zustand)?

↓ **nein**

- Wohnung der Ausstattungskategorie D und Zumietung im Rahmen der Anbotspflicht und Wohnungen bereits zusammengelegt?

↓ **nein**

- Wohnung Kategorie D brauchbar

↓ **nein**

- Wohnung ist unbrauchbar

ja
• keine Einschränkung
ja
• angemessener Mietzins
• 25 % Befristungsabschlag
ja
• Richtwertmietzins
• 25 % Befristungsabschlag
ja
• Kategorie C
• 25 % Befristungsabschlag
ja
• Kategorie D neu (keine Überwälzung § 18) oder Kategorie D alt
• 25 % Befristungsabschlag
ja
• Kategorie D alt
• 25 % Befristungsabschlag

Befristung von Mietverträgen

(Einschränkungen nach MRG ab 1. 1. 2002, Ausnahmebestimmungen in anderen Gesetzen wurden nicht berücksichtigt)

Prüfen Sie, ob einer der folgenden Punkte zutrifft

- Kein Mietverhältnis (zB Pacht oder Prekarium)?
- Vermietung nicht zu Wohn- oder Geschäftszwecken (zB Hobbyraum)?
- Vermietung im Rahmen von Garagierungs-, Beherbergungs-, Verkehrs-, Flughafenbetriebs-, Lagerhausunternehmungen, Heime?
- Vermietung durch karitative oder humanitäre Organisation im Rahmen eines sozialpädagogischen Betreuungsverhältnisses?
- Dienst-, Natural-, oder Werkswohnung?
- Vermietung als Zweitwohnung wegen Erwerbstätigkeit, max. 6 Monate befristet?
- Vermietung zu Geschäftszwecken max. 6 Monate befristet?
- Wohnung zum Zwecke der Freizeitgestaltung?
- Vermietung im Haus mit max. 2 Mietobjekten (nachträglicher DG Ausbau ist nicht zu berücksichtigen)?

↓ **nein**

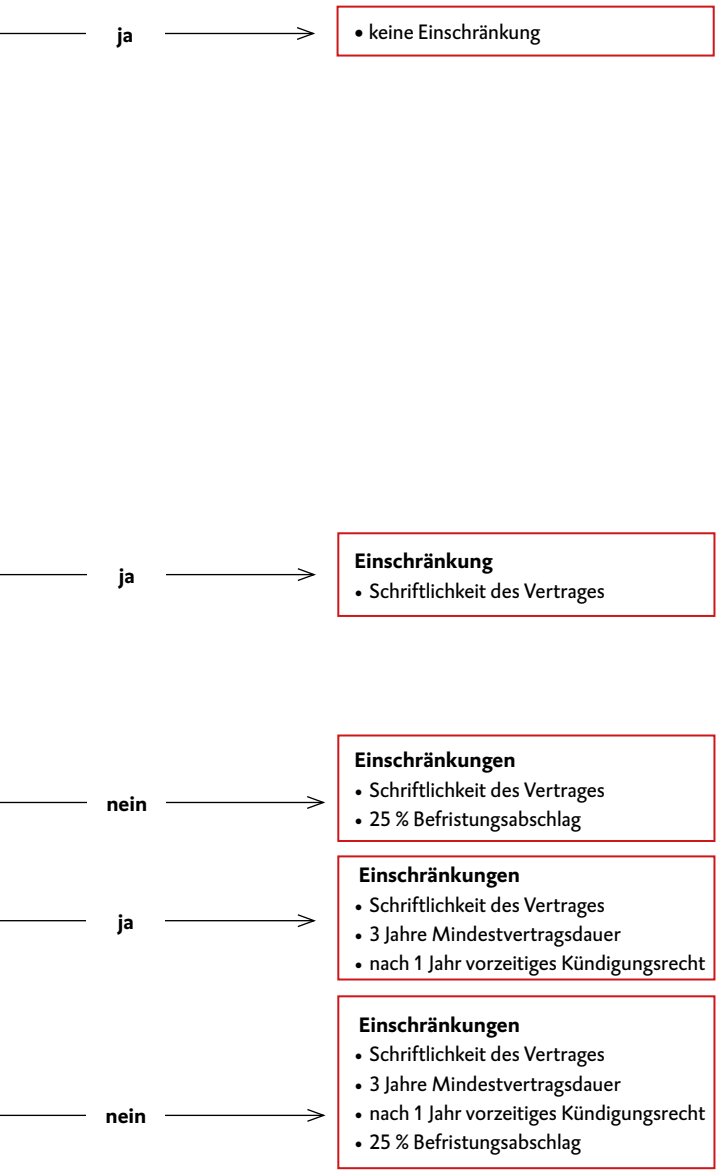
nein — Vermietung zu Geschäftszwecken?

↓ **ja**

- Vorzeitige begünstigte Rückzahlung gefördertes Darlehens (§ 53 MRG)?
- Liegt der Mietgegenstand in einem Wirtschaftspark?
- Gebäude ohne Förderung nach 30. 6. 1953 (Baubewilligung) errichtet?
- Wohnungseigentum am Mietgegenstand und das Gebäude nach 8. 5. 1945 (Baubewilligung) errichtet?
- DG-Ausbau baubewilligt nach 31. 12. 2001 oder Rohdachboden?
- Zubau baubewilligt nach 30. 9. 2006?

Vermietung zu Wohnzwecken

- Vorzeitige begünstigte Rückzahlung gefördertes Darlehens (§ 53 MRG)?
- Gebäude ohne Förderung nach 30. 6. 1953 (Baubewilligung) errichtet?
- Wohnungseigentum am Mietgegenstand und das Gebäude nach 8. 5. 1945 (Baubewilligung) errichtet?
- DG-Ausbau baubewilligt nach 31. 12. 2001 oder Rohdachboden?
- Zubau baubewilligt nach 30. 9. 2006?


ja
• keine Einschränkung
ja
Einschränkung
• Schriftlichkeit des Vertrages
nein
Einschränkungen
• Schriftlichkeit des Vertrages
• 25 % Befristungsabschlag
ja
Einschränkungen
• Schriftlichkeit des Vertrages
• 3 Jahre Mindestvertragsdauer
• nach 1 Jahr vorzeitiges Kündigungsrecht
nein
Einschränkungen
• Schriftlichkeit des Vertrages
• 3 Jahre Mindestvertragsdauer
• nach 1 Jahr vorzeitiges Kündigungsrecht
• 25 % Befristungsabschlag

Leistungskatalog der Rustler Gruppe

Gebäudeverwaltung	A	D	SRB	ROM	HU	CZ	SK	UA
Klassische Hausverwaltung	x	x	x	x	x	x	x	x
WE-Mietenverwaltung	x	x						
Entwicklungskonzepte	x							
Sanierungen	x	x	x	x	x	x	x	x
Beratung rechtlich, steuerlich	x							
Betriebskostenoptimierungen	x		x	x	x	x	x	x
Betriebskostengarantien	x							
Rustler 24/7 Netservice	x	x		x	x	x	x	x
Rustler Excellence Service	x							
Rustler Permanent Service	x							
Management von Einkaufszentren								x

Facilitymanagement

Techn. Gebäudemanagement und Betriebsführung	A	D	SRB	ROM	HU	CZ	SK	UA
Qualitätssicherung, Gebäudeleittechnik, Fernüberwachung	x		x					x
Berichtswesen	x		x	x	x		x	x
Evidenzhaltung der Prüfpflichten	x		x	x	x		x	x
Behördenvertretung	x		x	x	x		x	x
Wartungen und Inspektionen	x		x	x	x		x	x
Gewährleistungsverfolgung	x		x	x	x		x	x
Schulungen zu Brandschutz usw.	x							
Infrastrukturelles Gebäudemanagement	x		x	x	x			x
Periodische Hausbegehungen	x	x	x	x	x	x	x	x
Zählerablesungen	x	x	x	x	x	x	x	x
Störungsbehebungen	x	x	x	x	x		x	x
Mieterbetreuung	x	x	x	x	x	x	x	x
Kleinreparaturen vor Ort	x	x	x	x	x	x	x	x

Aufzugsmanagement – Übernahme der Betreiberverantwortung	A	D	SRB	ROM	HU	CZ	SK	UA
Garantierte Kostenreduktion	x							
Nur eine Rechnung pro Jahr	x							
24 Stunden Erreichbarkeit	x							
Betriebskontrollen	x							
Preisanpassungen VPI	x							

Soforthilfe – Notfallmanagement	A	D	SRB	ROM	HU	CZ	SK	UA
Notfallmanagement	x	x	x	x	x	x	x	x
24 Stunden / 365 Tage Erreichbarkeit und Soforthilfe	x							
Zentrale Notfallerfassung	x							
Schadensabwicklung	x	x	x	x	x	x	x	x
Versicherungsabwicklung	x							
Reparatur und Wartungsarbeiten für Elektro, Heizung, Klima, Lüftung	x		x	x				x
Tischler- und Portalschlosserarbeiten	x	x	x					x

Garagenmanagement	A	D	SRB	ROM	HU	CZ	SK	UA
Betreuung von Hausgaragen und gewerblichen Garagen	x							
Stellplatzvergabe und Kontrolle	x		x	x	x			x
Inspektion der technischen Ausstattung	x		x	x	x			x
Umsatz- und Parkbewegungsstatistiken	x							
Notdienst – 24 Stunden / 365 Tage	x							

Expertisen für Fragen zum Gewerberecht	x							

Immobilienvermittlung	A	D	SRB	ROM	HU	CZ	SK	UA
Abwicklung von An- und Verkauf von Immobilien aller Art	x	x			x	x		x
Abwicklung von An- und Vermietung von Bestandobjekten	x	x		x	x	x		x
Beratung in allen Fragen von Immobilien-transaktionen	x							

Immobilienbewertung	A	D	SRB	ROM	HU	CZ	SK	UA
Marktwerteeinschätzungen	x	x			x	x		x
Marktwertermittlungen	x	x			x	x		x
Erstellung von Sachverständigengutachten	x							

Baumanagement	A	D	SRB	ROM	HU	CZ	SK	UA
Bauplanung und Projektmanagement	x	x	x	x	x	x		x
Projektentwicklung und Projektsteuerung	x							
Entwurfs-, Einreich-, Ausführungs- und Detailplanung	x							
Ausschreibungen	x							
Örtliche Bauaufsicht	x							
Baukoordination	x	x	x	x	x	x		x
Generalplanung	x							
Generalunternehmung	x							
Energieausweise	x							

Immobilienentwicklung	A	D	SRB	ROM	HU	CZ	SK	UA
Projektentwicklung und -abwicklung	x							
Bauherrenmodelle	x							
Eigentums- bzw. Vorsorgewohnungen	x							

Abkürzungsverzeichnis

AAV	Allgemeine Arbeitnehmerschutzverordnung
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
AM-VO	Arbeitsmittelverordnung
AStV	Arbeitsstättenverordnung
BauTG	Bautechnikgesetz
BauV	Bauarbeiterschutzverordnung
Bgld. BauG	Burgenländisches Baugesetz
Bgld. BV	Burgenländische Bauverordnung
Bgld. KehrG	Burgenländisches Kehrgesetz
Bgld.GSG	Burgenländisches Gassicherheitsgesetz
BWL	bedarfsgerechte Luft/Wasser Wärmepumpe
DGÜW-V	Druckgeräteüberwachungsverordnung
ESV	Elektroschutzverordnung
ETG	Elektrotechnikgesetz
ETV	Elektrotechnikverordnung
FAV	Feuerungsanlagen-Verordnung
FGV	Flüssiggas-Verordnung
GewO	Gewerbeordnung
HbG	Hausbesorgergesetz
HBV	Hebebühnenverordnung
K-AG	Kärntner Aufzugsgesetz
KAV	Kälteanlagenverordnung
KG	Kehrgesetz
K-GFPO	Kärntner Gefahrenpolizei- und Feuerpolizeiordnung
KGG	Kärntner Gasgesetz
MEG	Maß- und Eichgesetz
NÖ AO	Niederösterreichische Aufzugsordnung
NÖ AUDV	Niederösterreichische Aufzugs-Durchführungsverordnung

NÖ GSG	Niederösterreichisches Gassicherheitsgesetz
OÖ AG	Oberösterreichisches Aufzugsgesetz
OÖ AV	Oberösterreichische Aufzugsverordnung
OÖ GSV	Oberösterreichische Gassicherheitsverordnung
OÖ LEG	Oberösterreichisches Luftreinhalte- und Energiegesetz
OÖ LufRenTG	Oberösterreichisches Luftreinhalte- und Energietechnikgesetz
ÖVE	Österreichischer Verband für Elektrotechnik
Salzburger GasSG	Salzburger Gassicherheitsgesetz
Sbg.BauPolG	Salzburger Baupolizeigesetz
Sbg.HV	Salzburger Hebeanlagen Betriebsverordnung
Stm AG	Steiermärkisches Aufzugsgesetz
StmFAnlG	Steiermärkisches Feuerungsanlagengesetz
StmFA-VO	Steiermärkische Feuerungsanlagenverordnung
StmGG	Steiermärkisches Gasgesetz
Stmk KO	Steiermärkische Kehrordnung
StVO	Straßenverkehrsordnung
TAHG	Tiroler Aufzugs- und Hebeanlagengesetz
TFPO	Tiroler Feuerpolizeiordnung
TGHKG	Tiroler Gas-, Heizungs- und Klimaanlagengesetz
VbF	Verordnung über brennbare Flüssigkeiten
VlbgGG	Vorarlberger Gasgesetz
WAZG	Wiener Aufzugsgesetz
WFLG	Wiener Feuerpolizei- und Luftreinhaltegesetz
WFLKG	Wiener Feuerpolizei-, Luftreinhalte- und Klimaanlagengesetz
WGDWV	Wiener-Gas-Durchlauf-Wasserheizer-Verordnung
WGG	Wiener Gasgesetz
WKV	Wiener Kehrverordnung
WSPV	Wiener Spielplatzverordnung
WVG	Wasserversorgungsgesetz

Seit 80 Jahren ist das Wesentliche unserer Tätigkeit, unseren Kunden bei der Bewirtschaftung ihrer Immobilien mit Rat und Tat zur Seite zu stehen. Bewährte Lösungen für anstehende Fragen im Immobilienmanagement sind systematisch dargestellt und bieten als Nachschlagewerk Hilfestellung.
Die Bereiche umfassen Hausverwaltung, Real Estate Asset Management, Facility Management, Vermittlung und Bewertung sowie Baumanagement.
Wir sind neben Österreich in Deutschland, Rumänien, Serbien, Slowakei, Tschechien, Ungarn und der Ukraine tätig.
Eine Beschreibung der rechtlichen Grundlagen und Marktgegebenheiten in diesen Ländern runden dieses Buch ab.

ISBN 978-3-200-04041-0 Preis: 29,50 €

RICS

ÖVI Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder | Mitglied www.ovi.at

(c) 2015 Rustler Gruppe GmbH

Medieninhaber, Anzeigenverwaltung, Herausgeber:
Rustler Gruppe GmbH, 1150 Wien, Mariahilfer Straße 196. www.rustler.eu
Koordination, Typografie und Satz: *TRIAS Print Consulting GmbH, Irene Rick,* www.trias.at.
Portraitfotos, *Julia Wegerer.* Gebäudefotos, *Irene Rick. Acryl*bilder, *Voka.*
Druck: *AV+Astoria Druckzentrum GmbH, Wien.*

ISBN 978-3-200-04041-0